

INSTITUTO POLITÉCNICO DE LISBOA  
INSTITUTO SUPERIOR DE CONTABILIDADE  
E ADMINISTRAÇÃO DE LISBOA



ISCAL

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA-  
MÉTODOS DE AVALIAÇÃO- NOVAS  
EXIGÊNCIAS DO BANCO DE  
PORTUGAL

---

Ana Patrícia Almeida Lourenço

Lisboa, Janeiro de 2016



INSTITUTO POLITÉCNICO DE LISBOA  
INSTITUTO SUPERIOR DE CONTABILIDADE E  
ADMINISTRAÇÃO DE LISBOA

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA-  
MÉTODOS DE AVALIAÇÃO- NOVAS  
EXIGÊNCIAS DO BANCO DE  
PORTUGAL

Ana Patrícia Almeida Lourenço

Relatório de Estágio submetido ao Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Lisboa para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Contabilidade e Análise Financeira, realizada sob a orientação científica de Doutor Joaquim António Martins Ferrão.

Constituição do Júri:

Presidente _____	Doutor Jorge Martins Rodrigues
Arguente _____	Especialista (Mestre) Mário Nuno Mata
Vogal _____	Doutor Joaquim Martins Ferrão

Lisboa, Janeiro de 2016

## **Termos do Estágio**

Instituição de ensino superior:

Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Lisboa (ISCAL)

Mestrado:

Mestrado em Contabilidade e Análise Financeira

Orientador:

Prof. Doutor Joaquim António Martins Ferrão

Estagiário:

Ana Patrícia Almeida Lourenço

Entidade:

Caixa Leasing e Factoring – Instituição Financeira de Crédito, S.A.

Orientador na empresa:

Elvis Rocha Duarte Lopes

Director Responsável na entidade:

Dr. Rui Nicolau Pereira

Departamento e sector onde foi realizado o estágio:

Departamento Contabilidade e Risco de Actividade (DCR) / Núcleo de avaliações (NAV)

Funções Desempenhadas no estágio:

Técnico contabilista

Período de Estágio:

21 de Julho de 2014 / 20 de Janeiro de 2015

Duração do Estágio:

6 Meses (924 horas)

Local do estágio:

Avenida João XXI, 63, 1000-300 Lisboa

Tema do relatório de Estágio:

Avaliação imobiliária- métodos de avaliação- novas exigências do Banco de Portugal

## **Declaração**

Declaro ser o autor deste relatório de estágio, que constitui um trabalho original e inédito, que nunca foi submetido (no seu todo ou qualquer das suas partes) a outra instituição de ensino superior para obtenção de um grau académico ou outra habilitação. Atesto ainda que todas as citações estão devidamente identificadas. Mais acrescento que tenho consciência de que o plágio – a utilização de elementos alheios sem referência ao seu autor – constitui uma grave falta de ética, que poderá resultar na anulação do presente relatório de estágio.

## **Agradecimentos**

Ao Doutor Joaquim António Martins Ferrão, docente do Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Lisboa (ISCAL), pela oportunidade e pela sua confiança.

Aos meus pais Lina e Luís e ao meu irmão Gonçalo, que de forma incomparável me ajudaram a ser quem sou e superar todos os desafios da vida e que me apoiaram de forma incondicional na realização deste trabalho e ao longo de toda a minha vida académica. A eles agradeço todas as oportunidades e todo o esforço que fizeram por mim, tudo o que sou devo a eles.

A toda a minha GRANDE família que são o meu apoio e o meu maior motivo de felicidade agradeço por todos os momentos que mesmo estando longe fisicamente se preocupam e estão sempre presentes.

Aos meus colegas que me acompanharam na vida académica até ao mestrado, um grande obrigada a todos eles, um agradecimento especial à Sara Quaresma, ao Pedro Gonçalves e ao Filipe Lemos que me acompanharam neste mestrado e que se tornaram tão importantes.

Na CLF não poderia deixar de agradecer ao Dr. Rui Pereira por ter permitido que me junta-se à sua equipa de pessoas fantásticas e que me acolheram como se eu sempre pertence-se ali, quero assim agradecer ao Elvis Rocha pela enorme paciência para me ensinar, à Anabela Falcato e a Helena Marques por me terem acolhido quase como uma filha, e não esquecer o Mário Bonito, o Ricardo Rebelo e o Ricardo Pereira que estavam sempre prontos a ajudar-me.

Quero ainda agradecer ao DCE pois são eles que me acompanham neste momento de elaboração de relatório, e onde me fazem sentir uma princesa por ser a única mulher, quero assim agradecer ao Dr. Rui Costa, ao Paulo Campaniço, ao José Lopes, ao Miguel Xavier, ao Rui Barros e ainda ao meu novo colega de trabalho mas meu antigo colega e amigo de licenciatura João Cotrim. E ao departamento de Recursos humanos pela disponibilidade.

Dedico assim este trabalho à minha família, aos meus amigos, aos meus colegas e a todos que de alguma forma me marcaram e me ajudaram a ser quem sou.

## **Resumo**

O sector imobiliário foi dos que mais sofreu com a crise económica que tem sido sentida em Portugal e no mundo inteiro, devido à bolha imobiliária. Os preços dos imóveis caíram e o crédito mal parado aumentou nos bancos. É assim necessário a realização de relatórios de avaliação periódicos para uma constante actualização dos valores dos imóveis nas carteiras dos bancos.

É importante conhecer as características dos imóveis e dos métodos de avaliação utilizados na atribuição do valor de venda do imóvel. É utilizado o método do mercado, o método do rendimento e o método do custo.

Este relatório pretende demonstrar a importância da avaliação, apresenta assim uns pontos mais relevantes da avaliação imobiliária e as novas exigências do Banco de Portugal e dos outros órgãos de supervisão CMVM e ISP.

As competências adquiridas no Mestrado em Contabilidade de Análise Financeira foram consolidadas com as tarefas realizadas no estágio na Caixa Leasing e Factoring na área da contabilidade.

Palavras-chave – Avaliação imobiliária, relatório de avaliação, aviso banco de Portugal e métodos de avaliação.

## **A b s t r a c t**

The real estate sector was the hardest hit by the economic crisis that was felt in Portugal and in the world, due the bubble of the housing market, real estate prices fell and bad loans increased in banks. It is necessary to do periodic evaluations reports for constant updating of property values in bank's portfolios.

It is important to know the characteristics of the properties and the evaluation methods used in the allocation of the property's sale value. It is used the method of the market, income method and cost method.

This report aims to demonstrate the importance of evaluation, and presents the most relevant aspects of real estate evaluation and the new requirements of the Banco de Portugal and the other oversight bodies CMVM and ISP.

The skill acquired in the Master of Contabilidade e Análise Financeira been consolidating with the tasks performed on the stage in Caixa Leasing e Factoring in the accounting area.

**Keywords** – Real estate evaluation, evaluation report, warning of Banco de Portugal and evaluation methods.

## Índice

1. Introdução .....	1
2. Apresentação da Organização.....	3
2.1.AS SUAS ORIGENS.....	3
2.2.MISSÃO, VALORES E OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS.....	4
2.3.ÓRGÃOS SOCIAIS .....	4
2.4.ORGANOGRAMA .....	7
2.5.SUSTENTABILIDADE DA EMPRESA .....	7
3. Estágio .....	9
3.1.PROCEDIMENTOS .....	9
3.1.1.Contabilidade .....	10
3.1.1.1.Recepção e registo de facturas de negócio e não negócio .....	10
3.1.1.1.1.Facturas de Exploração .....	10
3.1.1.1.2.Facturas de bens com imobilização .....	11
3.1.1.1.3.Avisos de pagamento de condomínios de não locados .....	12
3.1.1.1.4.Pagamento a notários pelo Outorga de Escrituras .....	13
3.1.1.1.5.Fornecedores de Contencioso com acção legal e retenção de IRS 15	
3.1.1.1.6.Pagamento a Advogados e Cobradores Externos .....	16
3.1.1.2.Recepção e Registo de Despesas diversas - Folha de caixa – Delegações .....	17
3.1.1.3.Regularizações .....	19
3.1.1.3.1.Regularização de facturas de Comissão de Venda de Bens Móveis Não Locado – Encontro de Contas e Retomadoras e Leiloeiras .....	19
3.1.1.3.2.Regularização de facturas com notas de crédito .....	21
3.1.1.4.Emissão de 2 <sup>as</sup> Vias de Notas de Crédito com IVA a Regularizar... 22	
3.1.1.5.Tratamento Contabilístico de Lançamentos efectuados pela Tesouraria .....	23
3.1.1.6.Adicionais de IMI, IMT e Taxas de Saneamento .....	24
3.1.1.7.Imparidade sobre Activos não correntes detidos para venda – Imóveis.....	26
3.1.2.Núcleo de Avaliações .....	27
3.1.2.1.Aplicação de gestão de pedidos de Avaliação de imóveis .....	27
3.2.POSSÍVEIS MELHORIAS NO DCR.....	29

4. Sector imobiliário .....	31
4.1.NOVAS DIRECTRIZES DO BANCO DE PORTUGAL .....	32
4.2.RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO .....	35
5. Avaliação imobiliária.....	38
5.1.MÉTODO DO MERCADO .....	43
5.2.MÉTODO DO RENDIMENTO .....	45
5.3.MÉTODO DO CUSTO.....	49
6. Exemplos .....	56
7. Conclusão.....	62
8. Referencias Bibliográficas .....	64
Anexo I.....	
Anexo II.....	
Anexo III .....	
Anexo IV .....	
Anexo V.....	

#### Índice de figuras

Figura 2-1- Cronograma da Caixa Leasing e Factoring .....	7
---	---

#### Índice de quadros

Quadro 5-1- Exemplos de determinação da área total pelos diversos intervenientes .....	43
Quadro 5-2 - Exemplos de despesas a retirar do rendimento bruto .....	46
Quadro 5-3 - Tabela Ross-Heidecke - Factor K.....	53

## **Lista de Abreviaturas**

ANL – Área de Não Locados (Inserido no DRC)

AT – Autoridade Tributária e Aduaneira

BdP – Banco de Portugal

CA – Conselho de Administração

CE – Comissão Executiva

CGD – Caixa Geral de Depósitos

CLF – Caixa Leasing e Factoring

CMVM – Comissão de Mercado de Valores Mobiliários

CRC – Centralização de Responsabilidades de Crédito

DAE/CGD – Direcção de Acompanhamento de Empresas – Caixa Geral de Depósitos

DAJ/CGD – Direcção de Assuntos Jurídicos – Caixa Geral de Depósitos

DCE – Departamento de Canais Externos

DCI/CGD – Direcção de Contabilidade, Consolidação e Informação Financeira – Caixa  
Geral de Depósito

DCR – Departamento de Contabilidade e Risco da Actividade

DDC – Departamento de Dinamização Centro

DDN – Departamento de Dinamização Norte

DDS – Departamento de Dinamização Sul

DET – Departamento de Tesouraria

DGF – Departamento de Gestão de Fornecedores

DGR/CGD – Departamento de Gestão de Risco – Caixa Geral de Depósitos

DIO – Departamento de Informática e Organização

DJC – Departamento Jurídico e Contencioso

DMP – Departamento de Marketing e Planeamento

DOC – Departamento Operacional de Leasing e Crédito

DOF – Departamento Operacional de Factoring

DRC – Departamento de Recuperação de Crédito

DRC/CGD – Departamento de Recuperação de Crédito – Caixa Geral de Depósitos

DRH – Departamento de Recursos Humanos

GCO – Gabinete de *Compliance*

INE – Instituto Nacional de Estatística

ISP – Instituto de Seguros de Portugal

NAV – Núcleo de Avaliações (Inserido no DCR)

NCA – Normas Contabilísticas Ajustadas

OE – Órgão de Estrutura

PVT – Presumível Valor de Transacção

SCT – Sector de Contratação

SFA – Sector de Financiamento Automóvel

SGC – Sector de Gestão de Contractos

UAC – Unidade de Apoio Comercial

VA – Valor Actual

VLF – Valor de Liquidação Forçada

## 1. Introdução

O relatório aqui apresentado é realizado no âmbito do Mestrado de Contabilidade e Análise Financeira.

O estágio foi realizado no Departamento de Contabilidade e Risco de Actividade (DCR), mais especificamente no Núcleo de Avaliações (NAV), da Caixa Leasing e Factoring (CLF), no edifício sede da Caixa Geral de Depósitos (CGD), na Avenida João XXI n.º 63 no 3.º piso. O estágio curricular teve uma duração de 6 meses, com início a 21 de Julho de 2014 e fim a 20 de Janeiro de 2015.

As principais funções desempenhadas ao longo do estágio curricular permitiram uma aprendizagem prática de temas teóricos ligados à contabilidade e processos contabilísticos adquiridos tanto em mestrado como em licenciatura. Assim, as funções realizadas na área da contabilidade foram essencialmente o tratamento de facturas de fornecedores, carregamento no sistema, arquivo e autorização de pagamento das mesmas. Outra função desempenhada foi o envio de notas de crédito a clientes para a recuperação do IVA. Na área das avaliações as funções prendiam-se com o envio de pedidos de avaliação pela aplicação, resposta e envio de documentos pedidos pelos engenheiros avaliadores e registo dos valores principais: Valor de Liquidação Forçada (VLF), Presumível Valor de Transacção (PVT) e Valor de Seguro, no sistema operacional e conclusão dos pedidos na aplicação.

No decorrer deste relatório será apresentada a CLF, a sua missão, os objectivos estratégicos e os valores que a mesma defende e transmite, será também apresentada uma breve história da origem da mesma enumerando as empresas que tiveram na sua origem. Será apresentado o organograma da empresa e a descrição dos órgãos sociais da entidade e ainda a sustentabilidade da mesma.

Será também apresentado uma descrição mais detalhada das tarefas realizadas, assim com todos os procedimentos necessários para a realização das mesmas tanto na área da contabilidade como na área das avaliações imobiliárias. No fim do capítulo serão apresentadas possíveis melhoramentos na realização de tarefas diárias que podem reduzir processos e uma melhor gestão do tempo.

No ponto 4 serão apresentados em resumo os últimos anos do sector imobiliário que tem vindo a sofrer com a crise financeira desde que «rebentou» a bolha imobiliária nos Estados Unidos da América e que teve consequências em todos os mercados. Em Portugal a bolha imobiliária teve maior impacto inicial no sector da construção civil e que deixou muitos imóveis por acabar devido à oferta superar a procura e os valores dos imóveis terem caído a pique. Começou então o aumento do crédito mal parado e do aumento dos imóveis a serem recuperados pelos bancos e pelo Estado devido a dívidas.

Serão apresentados as novas directrizes e exigências do Banco de Portugal (BdP) no que diz respeito às avaliações para atribuição de crédito e pedidas por entidades financeiras, ao BdP junta-se a Comissão de Mercados e Valores Mobiliários (CMVM) e o Instituto de Seguros de Portugal (ISP), onde são referenciados os requisitos para se ser engenheiro avaliador, os requisitos básicos que deve constar no relatório de avaliação e os modelos possíveis de utilizar na atribuição do valor.

No ponto 5 serão identificados e retratados de forma detalhada os modelos que o BdP autoriza para a atribuição de valor, assim serão tratados o método do mercado, o método do rendimento e o método do custo, onde serão apresentadas as suas fórmulas de cálculo e as características de cada um.

No ponto 6 serão apresentados três relatórios de avaliação, elaborados por três entidades distintas, onde será apresentado as diferenças entre os relatórios em diversos temas. Será explicado os métodos que são utilizados pelos engenheiros avaliados para o obter o valor do imóvel. Com estes relatórios pretende-se demonstrar a diversidade que existe na área da avaliação imobiliária, na elaboração de relatórios de avaliação.

A realização deste relatório serve para demonstrar e apresentar as novas exigências do BdP no que concerne às avaliações periódicas obrigatórias.

Este relatório foi redigido sobre as regras do antigo acordo ortográfico.

## **2. Apresentação da Organização**

NOME: Caixa Leasing e Factoring – Instituição Financeira de Crédito, S.A.

GRUPO: Caixa Geral de Depósitos, S.A.

SEDE: Av. João XXI, 63, 1000-300 Lisboa

CAPITAL SOCIAL: 10.000.000€ (dez milhões de euros) – 2.000.000 acções com valor nominal de 5,00€.

REGISTO: Conservatória do Registo Comercial de Lisboa

NIF: 504 868 713

### **2.1. As suas Origens**

A CLF teve origem na fusão por incorporação das empresas de *leasing* e de *factoring* do Grupo Caixa Geral de Depósitos na Caixa Empresas de Crédito, SGPS, S.A. que foi transformada em Instituição Financeira de Crédito, cujo capital é detido pela CGD. As empresas presentes no processo de reestruturação e incorporadas no processo de fusão são:

- IMOLEASING – Sociedade de Locação Financeira Imobiliária, S.A.
- LOCAPOR – Companhia Portuguesa de Locação Financeira Mobiliária, S.A.
- LUSOFACTOR – Sociedade de Factoring, S.A.

O registo da fusão foi efectuado no dia 30 de Dezembro de 2004 e produziu efeitos a partir de 1 de Janeiro de 2005. Em Janeiro de 2006, a CLF integrou o negócio da Caixa Crédito – Sociedade Financeira de Aquisições a Crédito, SA.

Em Dezembro de 2008, a Parpública, Participações Públicas, SGPS, S.A. adquiriu à Caixa Geral de Depósitos a totalidade das acções representativas do capital social da CLF. Na mesma data, foi constituída a Parcaixa, SGPS, S.A., com o capital social de € 1.000.000.000,00, subscrito em 51% pela Caixa Geral de Depósitos e em 49% pela Parpública, para realização do capital social da Parcaixa, a Parpública transferiu para aquela empresa as 2.000.000 acções da CLF, adquiridas à Caixa Geral de Depósitos, S.A.

A CLF tem por objecto o exercício das actividades legalmente consentidas às Instituições Financeiras de Crédito, de acordo com o disposto no Decreto-Lei nº 186/2002, de 21 de

Agosto, nomeadamente a prática de todas as operações permitidas aos Bancos, com excepção da recepção de depósitos.

## **2.2. Missão, Valores e Objectivos Estratégicos**

A Caixa Leasing e Factoring (CLF) tem como Missão ser a Unidade de Crédito Especializado do Grupo Caixa Geral de Depósitos (CGD), focalizada na maximização da criação de valor e na excelência operacional.

Como parte integrante da sua Missão, a CLF tem como função a consolidação, através da actividade que prossegue, da posição do Grupo CGD no sistema financeiro português, contribuindo para o desenvolvimento económico do Grupo e do País.

Na sequência da sua Missão, o seu crescimento sustentado, com base em critérios de solidez e rentabilidade, apresenta-se como fundamental para manter o seu importante papel no apoio à economia.

Para operacionalização da estratégia e para alcance dos objectivos delineados foi definido um conjunto de iniciativas, devidamente calendarizadas e programadas através da identificação de responsáveis, de acções a desenvolver e de metas a atingir.

No cumprimento das Práticas de Bom Governo, a CLF elabora anualmente um plano de actividades e orçamento que corporiza os objectivos estratégicos e os objectivos operacionais estabelecidos, o qual é apresentado e aprovado pelo accionista.

Mensalmente é elaborado um relatório sobre o acompanhamento do orçamento, sendo avaliados os custos de funcionamento e, em caso de desvios face ao orçamento inicialmente estipulado, são solicitados esclarecimentos aos diferentes Órgãos de Estrutura (OE) e a indicação das medidas correctivas a implementar.

Anualmente, a actividade desenvolvida pela CLF e o cumprimento dos objectivos são objecto de avaliação integrada no Relatório e Contas.

## **2.3. Órgãos Sociais**

O Modelo de Governo em vigor, respeitando os estatutos da empresa e assegurando a efectiva segregação de funções entre a Administração Executiva e a Fiscalização, é composto pelos seguintes Órgãos Sociais: Assembleia Geral, Conselho de Administração e Fiscal Único.

Os membros da Mesa da Assembleia Geral, do Conselho de Administração, o Fiscal Único e o respectivo suplente são eleitos por um período de três anos, podendo ser reeleitos uma ou mais vezes.

A Mesa da Assembleia Geral é constituída por um presidente e um ou dois secretários, sendo o actual mandato de 2012 a 2014.

Composição da Mesa da Assembleia Geral:

Presidente: Dr. José Lourenço Soares

Secretário: Dr. José Manuel Rodrigues Lourenço

Secretário: Dra. Elisabete de Sousa Lopes

O Conselho de Administração é composto por um mínimo de três e um máximo de onze membros, sendo um presidente, podendo haver um ou dois vice-presidentes.

Actualmente, o Conselho de Administração é composto por quatro membros, com mandato de 2012 a 2014.

Composição do Conselho de Administração:

Presidente: Dr. José Pedro Cabral dos Santos

Vogal: Dr. António Paulo Rosa Agostinho Pinheiro (Presidente da Comissão Executiva)

Vogal: Dra. Maria Teresa Pires dos Santos Valente

Vogal: Dr. Manuel José de Sales Caldeira

A fiscalização da Sociedade, sem prejuízo da competência que a lei confere às entidades de supervisão, é exercida por um Fiscal Único. O Fiscal Único nomeado para o triénio 2012 a 2014 é a sociedade Oliveira Rego & Associados, SROC, Lda., representada por:

Efectivo: Oliveira Rego & Associados, SROC representada pela Eng<sup>a</sup>. Paula Cristina Guerreiro Ganhão de Oliveira Rego

Para além dos serviços prestados no âmbito da fiscalização da sociedade, como elemento dos órgãos sociais, a sociedade Oliveira Rego & Associados, SROC, Lda. e a sua representante não prestam quaisquer outros serviços à CLF.

Os estatutos da Sociedade estabelecem que o Conselho de Administração pode delegar a gestão corrente da Sociedade em pelo menos dois dos seus membros ou numa Comissão Executiva, formada no mínimo por três administradores, devendo a respectiva deliberação

fixar os limites da delegação, com observância das disposições legais, e, no caso de criar uma comissão, deve estabelecer a sua composição e modo de funcionamento.

Na sua reunião de 15 de Março de 2012, o Conselho de Administração deliberou nomear uma Comissão Executiva, composta pelos membros que se indicam seguidamente, assim como as respectivas substituições em caso de ausência:

Presidente: António Paulo Rosa Agostinho Pinheiro

Vogais: Manuel José de Sales Caldeira

Maria Teresa Pires dos Santos Valente

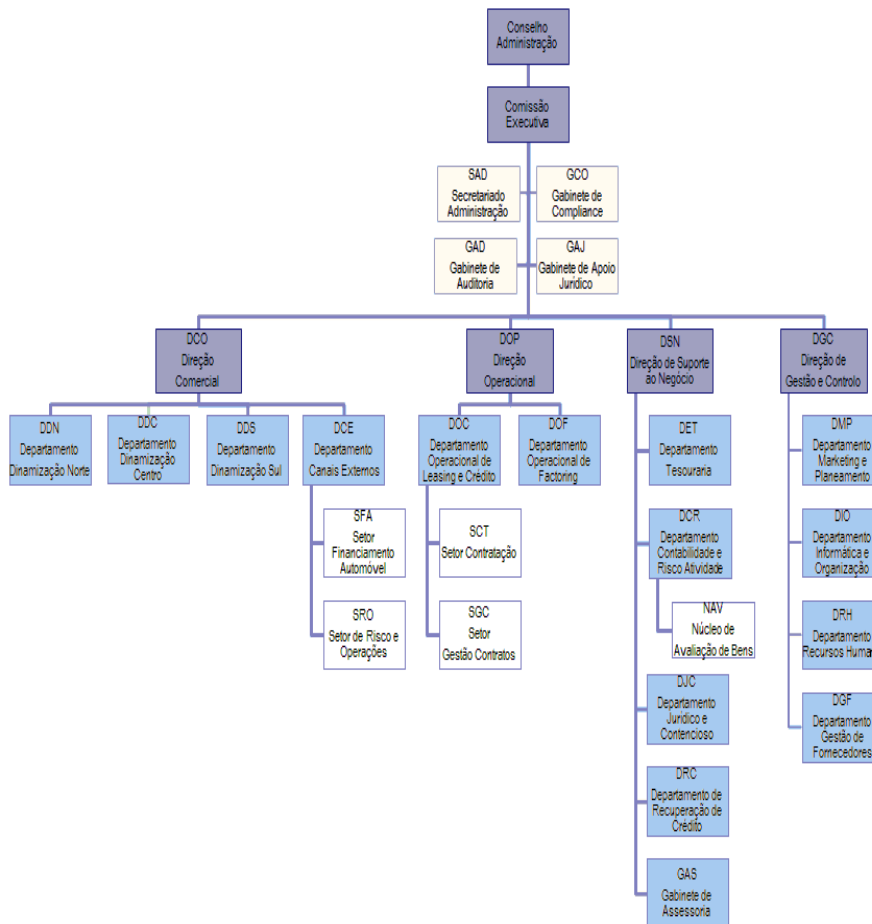
A auditoria anual às contas da CLF é efectuada por entidade independente externa, a Deloitte & Associados, SROC, S.A.

Para além da auditoria anual às contas e emissão de relatório sobre provisões económicas, o auditor externo presta à CLF serviços de consultoria fiscal.

O Conselho de Administração, na sua já referida reunião de 15 de Março de 2012, designou o Secretário da Sociedade e o Secretário da Sociedade suplente, pelo período de tempo coincidente com o do mandato do Conselho de Administração em exercício, de 2012 a 2014.

## 2.4. Organograma

Figura 2-1- Cronograma da Caixa Leasing e Factoring



## 2.5. Sustentabilidade da Empresa

A CLF possui um Plano Estratégico a 3 anos (2012-2014) que, orientado pelos pilares estratégicos definidos pelo accionista, considera um conjunto de acções relativas a diferentes áreas da empresa e com preocupações em diferentes domínios, como sejam a gestão dos recursos utilizados e a satisfação do cliente interno e externo, quer através da oferta de propostas de valor, quer do estabelecimento de práticas adequadas a esses objectivos.

Definido o Quadro Estratégico iniciou-se o processo de operacionalização da estratégia em que os diversos OE elaboraram as respectivas Visões Operativas da Estratégia, consubstanciadas num grupo de iniciativas devidamente priorizadas e programadas através da definição de responsáveis, acções concretas e metas a atingir.

A consolidação das Visões Operativas da Estratégia resultou num conjunto de Iniciativas para 2013, algumas das quais tiveram por base trabalho já iniciado no ano anterior:

- Indicadores de eficiência operacional
- Visão analítica dos custos e controlo orçamental
- Plano de qualidade
- Indicadores de desempenho

A CLF promove a realização de concursos internos onde os colaboradores da empresa são convidados a mostrar as suas competências criativas, sendo atribuídos prémios aos que mais se destacam.

Perseguindo o princípio da solidariedade, os prémios relativos aos concursos referidos possuem uma componente monetária, que a CLF entrega a uma instituição de solidariedade social escolhida por votação dos seus colaboradores.

Destacam-se, ainda, os passatempos efectuados na Newsletter da empresa, onde mensalmente são colocadas questões relacionadas com o passado recente da CLF, com o intuito de promover a integração nos valores da empresa.

Por outro lado, a CLF é solidária e norteia a sua actuação pelos princípios definidos pela Caixa Geral de Depósitos relativamente às boas práticas para a preservação do Ambiente, nomeadamente através da recolha semanal de papel para reciclagem e da instalação de equipamento que permite uma impressão automática de frente e verso, reduzindo de forma significativa o consumo de papel.

### **3. Estágio**

O estágio curricular foi realizado no Departamento de Contabilidade e Risco de Actividade (DCR), mais concretamente no Núcleo de Avaliações (NAV), onde são tratados todos os pedidos de avaliação dos imóveis da CLF. O estágio teve uma duração de 6 meses com início a 21 de Julho de 2014 e termo a 20 de Janeiro de 2015 e incidiu no tratamento de pedidos de avaliação de imóveis e tratamento de facturas de fornecedores.

Nas primeiras semanas foi-me dada a conhecer a estrutura da Caixa Leasing e Factoring. Foram-me igualmente apresentados os objectivos e tarefas que seriam efectuadas na duração do estágio. Tendo sido «apresentado» o sistema operacional utilizado, *Accipiens*, assim como todos os restantes programas, ficheiros e aplicações que permitem efectuar pedidos de avaliações e a realização com sucesso das tarefas previamente atribuídas.

Nas tarefas relacionadas com pedidos de avaliação de imóveis foi necessário aceder a diversas informações como por exemplo às cadernetas prediais do Portal das Finanças.

Os pedidos de avaliação poderiam ser efectuados por duas vias: pedidos efectuados por colegas ou por via de um ficheiro elaborado pela direcção. Os pedidos realizados por colegas dos departamentos de dinamização (comerciais) serão tratados como pedidos de avaliação comercial. E por consequência pedidos de departamentos jurídicos ou de recuperação serão tratados como pedidos de avaliação de incumprimento. No caso dos pedidos recebidos através de ficheiros da administração vêm divididos entre pedidos de comercial e de incumprimento. Os pedidos são posteriormente registados no sistema com permissões restritas a um reduzido número de utilizadores.

Nas tarefas de registo de facturas de fornecedores, estas eram recepcionadas em mão e analisadas uma a uma onde eram atribuídos os âmbitos, os grupos como por exemplo despesas ou comissões e a conta de IVA caso fosse isento de IVA. As facturas eram registadas em sistemas e arquivadas ou encaminhadas para a tesouraria para proceder ao pagamento.

#### **3.1. Procedimentos**

Neste capítulo serão descritos os procedimentos utilizados durante o estágio na área da contabilidade e no núcleo de avaliações, serão descritos os diversos processos de lançamento de facturas no sistema, dividido por tipo de factura, serão também descritos os

processos de pedido de avaliação e tratamento da informação. As informações dos procedimentos são descritas nos manuais de procedimentos, divididos por áreas de negócio e por temas.

### **3.1.1. Contabilidade**

#### ***3.1.1.1. Recepção e registo de facturas de negócio e não negócio***

##### **3.1.1.1.1. Facturas de Exploração**

Os originais de facturas de Fornecedores de Exploração são recepcionados no Departamento de Gestão de Fornecedores (DGF) que as carimba e digitaliza (com anexos, caso existam).

Os originais de facturas de Exploração são entregues com os anexos na mesma data no Departamento de Contabilidade e Risco de Actividade (DCR), que procede ao registo contabilístico com suspensão de pagamento.

As cópias das facturas são entregues aos Órgãos de Estrutura (OE), que requisitou o serviço ou aquisição de bem, para conferência, recolha da aprovação para pagamento pela aposição nas mesmas de assinatura de acordo com as condições estabelecidas na delegação de competências em vigor na CLF e dando cumprimento ao artigo 198º do Código Contributivo, referente a retenções (Declaração da Segurança Social).

- Receber facturas de exploração.

O colaborador do DCR recebe, por correio interno do DGF as facturas de exploração recepcionadas na CLF no dia.

- Verificar e identificar facturas

Posteriormente, o colaborador do DCR verifica se as facturas se encontram em conformidade no que concerne aos requisitos legais e fiscais.

Caso a factura não se encontre em conformidade, o colaborador do DCR devolve-a ao DGF para devolução ao fornecedor. Caso contrário procede-se à classificação e registo continuando o processo na tarefa seguinte.

- Classificar facturas

Pela análise dos elementos descritivos das facturas, o colaborador do DCR classifica as facturas de acordo com a sua natureza na respectiva rubrica contabilística.

Caso se trate de facturas de comunicações, nomeadamente, telefone e fax, o colaborador do DCR identifica em ficheiro Excel elaborado para o efeito, a origem das comunicações.

- Registrar facturas no sistema

Se estiver tudo em conformidade, o colaborador do DCR regista no sistema aplicacional no módulo Contabilidade> Conta corrente> Documento de Entrada as facturas da entidade de exploração.

Caso a entidade da factura não exista no sistema aplicacional, o colaborador DCR terá de efectuar o respectivo registo, conforme descrito no Manual de Utilizador – Entidades.

As facturas referentes a comunicações são registadas com o tipo de documento FCF, âmbito FEX e em movimento contabilístico TEL, FAX ou POU (publicidade) de acordo com o tipo de serviço.

As restantes facturas são registadas com o tipo de documentos FCF e âmbito FEX.

- Carimbar documento e imprimir lançamento contabilístico.

O colaborador do DCR carimba as facturas onde coloca manualmente, para identificação futura, o número do lançamento contabilístico atribuído pelo sistema aplicacional.

De seguida, o colaborador do DCR selecciona em Outros Dados> Contabilidade, os lançamentos contabilísticos gerados pelo sistema aplicacional, de forma a verificar se os mesmos estão efectuados nas contas respectivas e no caso das facturas de comunicação alterar os descritivos dos lançamentos.

Após rectificar os descritivos, o colaborador do DCR imprime o(s) ecrã(s) com o(s) lançamento(s) contabilístico(s) gerado(s) pelo sistema aplicacional.

- Arquivar Documentos

Por fim, o colaborador do DCR anexa os lançamentos contabilísticos aos originais das facturas e arquiva na pasta de Diário 74.

#### 3.1.1.1.2. Facturas de bens com imobilização

- Receber facturas

O colaborador DCR recebe do DGF os originais das facturas associadas a aquisição de Activos Tangíveis e Intangíveis.

- Analisar facturas

O colaborador dar, após analisar o documento recebido solicita ao responsável do DIO orientação sobre se o investimento está associado a projecto em curso ou se é reconhecimento imediato.

- Registrar facturas no sistema aplicacional

O colaborador DCR regista no sistema aplicacional no módulo Contabilidade> Conta corrente> Documento de Entrada as facturas, com o tipo de documento FCF, âmbito FEI. As facturas registadas ficam em estado SUS.

- Carimbar documentos e imprimir lançamento contabilístico

O colaborador DCR carimba as facturas, identificando-as manualmente com o número contabilístico atribuído pelo sistema aplicacional.

- Arquivar documentos

O colaborador do DCR anexa os lançamentos contabilísticos aos originais das facturas e arquiva na pasta do Diário 74.

#### 3.1.1.1.3. Avisos de pagamento de condomínios de não locados

O DRC, área de não locado recebe o documento do condomínio (cópia do aviso de pagamento/factura) com identificação das rendas a pagar.

Após efectuar os procedimentos necessários, colaborador do DRC/ANL entrega no DCR conforme descrito no Manual de gestão de não locado – gerir condomínios na actividade pagamento periódico de condomínio.

- Receber facturas

O colaborador do DCR recebe, por correio interno ou presencialmente, do DRC/ANL os avisos de pagamento referentes a condomínio de imóveis não locados devidamente autorizados.

Os avisos de pagamento devem estar identificados com o número de contrato.

- Verificar documentos no sistema aplicacional

O colaborador do DCR verifica, em primeiro lugar, sistema aplicacional no módulo Contabilidade> Conta corrente> Documento de Entrada, se o aviso de pagamento recebido se encontra registado no contrato/condomínio.

Os avisos de pagamento recebidos e já contabilizados são arquivados.

Caso a entidade/condomínio não exista no sistema aplicacional, o colaborador DCR terá de efectuar o registo de forma a poder efectuar o registo do aviso de pagamento conforme descrito no manual do utilizador.

Sempre que se identifique necessário registar entidades, o colaborador da área de não locados deve anexar ao aviso de lançamento o NIB do condomínio, para que o pagamento seja efectuado à administração do condomínio e não a sociedade gestora do condomínio.

- Registrar o aviso de pagamento no sistema aplicacional

Caso o aviso de pagamento não se encontre registado, o colaborador do DCR efectua o respectivo registo no sistema aplicacional no módulo Contabilidade> Conta corrente> Documento de Entrada com o tipo de documento FCF, âmbito FEX, operação, entidade e documento contabilístico XDNI.

- Carimbar e colocar número do lançamento

De seguida, o colaborado DCR carimba o aviso de pagamento e coloca manualmente o numero do lançamento atribuído pelo sistema aplicacional, para identificação futura.

- Imprimir lançamento contabilístico

Em seguida, o colaborador do DCR selecciona em outros> contabilidade os lançamentos contabilísticos gerados pelo sistema aplicacional, de forma a verificar se os mesmos estão efectuados nas contas respectivas. Se tudo em conformidade, o colaborador imprime os lançamentos e anexa aos documentos recebidos.

- Arquivar documentos

O colaborador arquiva os documentos recebidos no Diário 74 anexos aos lançamentos contabilísticos respectivos.

#### 3.1.1.1.4. Pagamento a notários pelo Outorga de Escrituras

O DJC regista no sistema aplicacional as facturas referentes a despesas não judiciais, com excepção das facturas que tenham retenção na fonte, que são registadas pelo DCR.

Sempre que existam facturas com retenção na fonte, o colaborador do DJC envia-as para a DCR para registo no sistema aplicacional, conforme descrito no manual – recuperação contenciosa.

- Receber facturas

O colaborador DCR recebe periodicamente do DJC, facturas para pagamento a notários pela outorga de escrituras, devidamente visadas de acordo com as condições estabelecidas na delegação de competências em vigor na CLF.

- Conferir facturas

De seguida, o colaborador DCR confere as facturas recebidas no que diz respeito aos seus elementos formais, nomeadamente, nome, número de contribuinte, datas e todos os requisitos legais e fiscais aplicáveis.

Caso a factura não se encontre identificada, o colaborador DCR digitaliza-a e envia-a ao DJC para que identifiquem o número de contrato.

Caso se trate de uma primeira factura e a entidade não exista no sistema aplicacional, o colaborador do DCR tem de efectuar o respectivo registo.

- Classificar factura

Pela análise dos elementos descritivos das facturas, o colaborador do DCR classifica as facturas de acordo com a sua natureza na respectiva rubrica contabilística.

- Calcular valores em ficheiro Excel

Seguidamente, e uma vez que o IVA destas facturas não é dedutível, o colaborador do DCR efectua o cálculo dos valores em ficheiro Excel elaborado para o efeito.

Após efectuar o cálculo dos valores, o colaborador do DCR imprime o ficheiro Excel onde foram apurados os valores do IVA a registar no sistema aplicacional.

- Registrar no sistema aplicacional

De seguida, o colaborador CDR regista no sistema aplicacional no módulo Contabilidade> Conta corrente> Documento de Entrada, o pagamento a efectuar a solicitador, com o tipo de documento FCF, âmbito FEX. Em movimentos contabilísticos, o colaborador selecciona o tipo de movimento SDLI, insere o número da operação associada e regista o valor do IVA (IVA não dedutível mas com retenção de IRS). Nesta fase é necessário inserir no ecrã uma linha de lançamento para registo do IVA em custos.

Após o registo, o colaborador do DCR carimba as facturas e coloca manualmente o número do lançamento atribuído pelo sistema aplicacional para identificação futura.

- Imprimir lançamento contabilístico

Em seguida, o colaborador do DCR selecciona em outros dados> contabilidade os lançamentos contabilísticos gerados pelo sistema aplicacional, de forma a verificar se os mesmos estão efectuados nas contas respectivas. Se tudo em conformidade, o colaborador imprime os lançamentos contabilísticos que anexa aos documentos originais recebidos.

- Arquivar documentos

Por fim, o colaborador do DCR arquiva os documentos na pasta do Diário 74.

#### 3.1.1.1.5. Fornecedores de Contencioso com acção legal e retenção de IRS

De acordo com o descrito no manual de recuperação contenciosa – Assegurar pagamento de despesas e alocação ao processo do cliente, na tarefa Despesas não judiciais, o DJC entrega no DCR para registo, as facturas de contencioso com acção legal e retenção de IRS.

- Receber e validar facturas

O colaborador do DCR recebe do DGF, por correio interno ou presencialmente, as facturas de fornecedores de contencioso com retenção do IRS.

Antes de efectuar o registo das facturas o colaborador do DCR valida as facturas recebidas no que concerne aos requisitos legais e fiscais, nomeadamente, o nome, número de contribuinte e se tem ou não retenção de IRS.

As facturas devem vir sempre identificadas com o número de contrato.

Caso a factura não se encontre conforme os requisitos legais e fiscais, o colaborador DCR devolve-a a DGF para que efectue a devolução ao fornecedor, com indicação do motivo da devolução, terminando o processo.

Caso a factura se encontre conforme os requisitos legais e fiscais, o colaborador procede à respectiva classificação para registo, conforme descrito na tarefa seguinte.

- Classificar facturas

O colaborador do DCR classifica manualmente as facturas de acordo com as rubricas contabilísticas a movimentar.

- Registar a factura

Após a classificação o colaborador do DCR regista no sistema aplicacional no módulo Contabilidade> Conta corrente> Documento de Entrada, as facturas recebidas de cada

entidade, com o tipo de documento FCF, âmbito FEX, número da operação, entidade e no movimento contabilístico XDLM.

As facturas registadas ficam em estado SUS. A suspensão é retirada pelo DGF após aprovação, de acordo com as condições definidas na delegação de competências em vigor na CLF.

Caso a entidade não exista no sistema aplicacional, o colaborador DCR terá de efectuar o registo da mesma.

No caso do IVA tem que se ter em atenção o tipo de despesa e negócio. No caso do IVA não dedutível (imobiliário), o colaborador terá de criar uma linha referente ao valor do imposto de forma a perfazer o valor total da factura.

- Carimbar factura e colocar número do lançamento

De seguida, o colaborador do DCR carimba as facturas e coloca manualmente o número do lançamento atribuído pelo sistema aplicacional para identificação futura

- Visualizar e imprimir lançamento contabilístico

Em seguida, o colaborador do DCR selecciona em outros dados> contabilidade os lançamentos contabilísticos gerados pelo sistema aplicacional, de forma a verificar se os mesmos estão efectuados nas contas respectivas. Se tudo em conformidade, o colaborador imprime os lançamentos contabilísticos que anexara às facturas originais recebidas.

- Arquivar documentos

Por fim, o colaborador DCR anexa o lançamento contabilístico ao original dos documentos recebidos e arquiva na pasta do Diário 74

#### 3.1.1.1.6. Pagamento a Advogados e Cobradores Externos

De acordo com o descrito no Manual de Processos e Procedimentos de Recuperação Contenciosa, no processo Assegurar Pagamento de Despesas e Alocação ao Processo do Cliente, na tarefa Honorários variáveis de Escritório de Advogados, o Departamento Jurídico e Contencioso (DJC) entrega no Departamento de Contabilidade e Risco da Actividade (DCR), para registo, as facturas de contencioso com acção legal e retenção de IRS.

- Receber facturas

O colaborador do DCR recebe, por correio interno ou presencialmente, do DGF os originais das facturas dos fornecedores devidamente identificadas (número de contrato) pelo DJC

Sempre que as facturas não se encontrem identificadas o colaborador da DRC digitaliza-a e solícita, por correio interno, ao DJC a sua identificação.

- Classificar facturas

O colaborador do DCR classifica manualmente as facturas de acordo com a natureza das contas contabilísticas a movimentar.

- Registrar factura no sistema aplicacional

De seguida, o colaborador do DCR regista no sistema aplicacional no módulo Contabilidade> Conta corrente> Documento de Entrada a factura, associando-lhe os respectivos contractos (sempre que possível).

Sempre que se trate de despesas variáveis o colaborador do DCR associa os respectivos contractos.

- Carimbar documentos e imprimir lançamentos contabilísticos

O colaborador DCR carimba as facturas onde coloca manualmente, para identificação futura o número do lançamento contabilístico atribuído pelo sistema aplicacional.

De seguida, o colaborador DCR selecciona em Outros dados> Contabilidade, os lançamentos contabilísticos gerados pelo sistema aplicacional, de forma a verificar se os mesmos estão efectuados nas contas respectivas. Se tudo em conformidade o colaborador imprime os lançamentos contabilísticos aos quais anexa os originais das facturas.

- Arquivar Documentos

O colaborador do DCR arquiva localmente os documentos na pasta do Diário 74.

### ***3.1.1.2. Recepção e Registo de Despesas diversas - Folha de caixa – Delegações***

- Receber documentos

O colaborador do DCR recebe das delegações da CLF, por correio interno, as folhas de caixa que têm de estar autorizada pelos responsáveis de acordo com as condições

estabelecidas na delegação de competências em vigor na CLF, com os documentos originais das despesas em anexo.

- Conferir e classificar documentos

Em seguida, o colaborador do DCR confere os originais anexos à folha de caixa, classificando-os de acordo com a natureza e as rubricas contabilísticas a movimentar.

O colaborador do DCR, verifica se as facturas se encontram em conformidade no que concerne aos requisitos legais e fiscais, e se estão devidamente visadas de acordo com as condições estabelecidas na delegação de competências em vigor na CLF.

Se os documentos estão em conformidade, o processo continua na tarefa seguinte.

Caso os documentos não se encontrem em conformidade, o colaborador do DCR efectua a alteração na folha de caixa, informando por correio electrónico a “delegação” (UAC). Sempre que seja solicitada a devolução dos documentos para correcção, o colaborador do DCR devolve-os por correio interno.

O colaborador DCR confere os documentos com a folha (totais e subtotais) e se a folha de caixa está bem preenchida, procedendo em seguida à regularização das despesas registadas na rubrica transitória devendo, pelo menos trimestralmente e com antecipação suficiente em relação ao fecho de cada trimestre, analisar os itens em aberto e solicitar os elementos necessários para se poder proceder à respectiva solução antes do referido fecho.

- Carimbar documentos

Após a conferência e a classificação, o colaborador do DCR carimba todos os documentos recebidos.

- Verificar último registo

Antes de efectuar no sistema aplicacional o registo das despesas de caixa, o colaborador do DCR verifica quando foi efectuado o ultimo registo de caixa.

- Registrar no sistema

De seguida, o colaborador do DCR regista no sistema aplicacional no módulo Contabilidade> Conta corrente> Documento de Entrada, as despesas de caixa, com o tipo de documento FCF e âmbito FEX. Em documentos contabilísticos, o colaborador deverá efectuar o registo de acordo com a classificação individual dos documentos a tratar.

Exemplos de movimentos contabilísticos:

- PTG (Portagens) – IVA não dedutível;
- DIE (Gasóleo) – IVA não dedutível;
- VIA (Lavagem de viatura) – IVA não dedutível;
- REP (Despesas de representação) – IVA não dedutível;
- BAR (Água) – IVA não dedutível.

Após o registo dos documentos o colaborador do DCR autoriza o pagamento das despesas no sistema aplicacional, através da transição “autorizar pagamento” no ecrã Documento de Entrada, alterando o estado do documento de SUS para IMP, para que o Departamento de Tesouraria (DET) possa efectuar o pagamento efectivo das despesas.

- Alterar e imprimir lançamentos contabilísticos

Seguidamente, o colaborador do DCR selecciona em Outros Dados> Contabilidade, os lançamentos contabilísticos gerados pelo sistema aplicacional, de forma a verificar se os lançamentos estão efectuados nas contas correctas e rectificar os descritivos.

Após rectificar os descritivos, o colaborador do DCR imprime o(s) ecrã(s) com o(s) lançamento(s) contabilístico(s) gerado(s) pelo sistema aplicacional.

- Fotocopiar documentos

De seguida, o colaborador do DCR fotocopia os documentos recebidos e, entrega a folha de caixa original assinada pelo responsável do DCR no DET para que seja efectuado o reforço de caixa das delegações.

Caso existam despesas de representação referentes a almoços, o colaborador do DCR fotocopia-as e digitaliza-as. Posteriormente, envia-as por *e-mail* para o DRH para que sejam descontados no subsídio de alimentação em conformidade com a data da despesa.

- Arquivar Documentos

O colaborador do DCR anexa os lançamentos contabilísticos emitidos aos originais dos comprovativos e à cópia da folha de caixa e arquiva na pasta do Diário 74.

### **3.1.1.3. Regularizações**

3.1.1.3.1. Regularização de facturas de Comissão de Venda de Bens Móveis Não Locado – Encontro de Contas e Retomadoras e Leiloeiras.

- Receber facturas

O procedimento inicia-se na área de Não Locados do Departamento de Recuperação de Crédito, conforme descrito no Manual de Processos e Procedimentos Gestão de Não Locados.

O colaborador do DCR recebe diariamente, por correio interno ou presencialmente, do DGF as facturas de comissão referentes a encontro de contas.

- Identificar factura com o número do contrato

Seguidamente, o colaborador DCR verifica se a factura de comissão recebida se encontra identificada com o número do contrato. Em caso afirmativo, o processo continua na tarefa seguinte.

Caso a factura de comissão não se encontre identificada, o colaborador DCR acede ao sistema aplicacional e no módulo Contabilidade> Conta corrente> Documento de Saída identifica o número do contrato associado à factura através do documento tipo FTR.

- Registrar factura no sistema

Pela confirmação dos elementos necessários (fiscalmente aceites), o colaborador DCR regista no sistema aplicacional no módulo Contabilidade> Conta corrente> Documento de Entrada, a factura de comissão recebida com o tipo de documento contabilístico XDNM.

Os documentos registados ficam em estado SUS, sendo necessário alterar o estado do documento para IMP e suspender a forma de pagamento pela transição do estado “alterar documento”.

- Carimbar factura e colocar número do lançamento

Seguidamente, o colaborador do DCR carimba a factura de comissão onde coloca manualmente, para identificação futura, o número do lançamento contabilístico atribuído pelo sistema aplicacional.

- Regularizar movimentos

Após efectuar o registo da factura de comissão, o colaborador do DCR selecciona no sistema aplicacional no módulo Contabilidade> Gestão> Regularização, os documentos que pretende regularizar – FCF de comissões e FTR – factura de venda. O colaborador efectua a regularização gravando de seguida a regularização efectuada.

Em seguida o colaborador do DCR verifica em RP's – “âmbito CLI e FOR” se os valores ficaram saldados. Caso tenham ficado valores pequenos em aberto por regularizar, o colaborador do DCR efectua uma regularização de mínimos conforme descrito no procedimento de Regularização de Mínimo.

- Imprimir lançamento contabilístico

Seguidamente, o colaborador do DCR imprime no sistema applicacional em Outros Dados> Contabilidade o lançamento contabilístico que será anexo aos originais recebidos.

- Actualizar movimentos

Para que a operação fique finalizada, o colaborador do DCR actualiza (*refresh*) no sistema applicacional os movimentos efectuados – factura de venda – encontro de contas com FTR, inserindo nas notas do documento, a conta referente ao Diário da operação.

- Arquivar documentos

Por fim, o colaborador do DCR anexa aos documentos originais, os movimentos do Diário 11 do Diário 74 que arquiva no Diário 74.

#### 3.1.1.3.2. Regularização de facturas com notas de crédito

- Receber notas de crédito

O colaborador do DCR recebe, por correio interno ou presencialmente, do DGF as notas de crédito para regularização de facturas.

A nota de redito deve identificar a factura a regularizar.

- Validar e classificar notas de crédito

Posteriormente, o colaborador do DCR valida as notas de crédito no que concerne aos requisitos legais e fiscais, nomeadamente, o nome, o número de contribuinte se o IVA é ou não dedutível.

Caso as notas de crédito não se encontrem em conformidade, o colaborador do DCR devolve-os ao DGF para que se efectue devolução ao fornecedor com indicação do motivo de devolução.

- Registrar nota de crédito no sistema applicacional

Caso os documentos se encontrem em conformidade, o colaborador do DCR classifica manualmente os documentos de acordo com a natureza e respectivas rubricas contabilísticas.

De seguida, o colaborador do DCR regista no sistema aplicacional no módulo Contabilidade> Conta corrente> Documento de Entrada, a nota de crédito.

- Carimbar nota de crédito e colocar número do lançamento

Após registo da nota de crédito, o colaborador carimba a nota de crédito onde coloca manualmente o número do lançamento contabilístico atribuído pelo sistema aplicacional.

- Regularizar facturas com nota de crédito

O colaborador selecciona no sistema aplicacional módulo Contabilidade> Conta corrente> Documento de Entrada os documentos que pretendes regularizar, nomeadamente, a factura – FCF para regularizar com a nota de crédito – NCF.

- Imprimir lançamento contabilístico

Em seguida, o colaborador do DCR selecciona em Outros dados>contabilidade e imprime o lançamento contabilístico gerado pela regularização da factura com a nota de crédito.

- Comunicar regularização

O colaborador DCR elabora o *e-mail* que envia ao DET e ao DGF a informar sobre a regularização da nota de crédito com a factura, ao qual anexa o print do ecrã da regularização e registo da factura.

- Arquivar documentos

Por fim, o colaborador do DCR anexa os documentos dos lançamentos contabilísticos aos documentos originais e arquiva no diário 74.

#### ***3.1.1.4. Emissão de 2<sup>as</sup> Vias de Notas de Crédito com IVA a Regularizar***

- Emitir balancete contabilístico

Mensalmente, o colaborador do DCR emite no sistema aplicacional no módulo Contabilidade> Gestão> Documentos> Listagens, o balancete contabilístico referente às contas a conferir – Balancete Contabilístico, e verifica quais os movimentos de notas de crédito que têm IVA a regularizar.

Este procedimento efectua-se apenas para notas de crédito emitidas há muito tempo e cujos duplicados enviados aos clientes não foram devolvidos assinados ou dado conhecimento de aceitação por parte deste.

- Contactar clientes

O colaborador do DCR contacta os clientes, por telefone, solicita endereço de correio electrónico para envio das notas de crédito, para assinatura e posterior devolução à CLF.

No caso de impossibilidade de contactar o cliente, o envio das notas de crédito é feito através de correio normal com aviso de recepção, para assinatura e posterior devolução à CLF.

- Emitir e enviar 2<sup>as</sup> vias das notas de crédito

De seguida, o colaborador do DCR emite no sistema aplicacional as 2<sup>as</sup> vias de notas de crédito, que envia aos clientes, por correio electrónico ou por correio normal, de acordo com o endereço disponibilizado.

As notas de crédito são emitidas no módulo Contabilidade> Conta corrente> Documento de Entrada. O colaborador do DCR selecciona a NTC respectiva, e de seguida carrega no símbolo da impressora e selecciona a opção que pretende para a emissão das notas de crédito:

- Nota de Débito/Crédito;
- Nota de Débito ou Crédito c/Descritivo

O colaborador do DCR elabora e envia *e-mail* ou carta aos clientes com as 2<sup>as</sup> vias das notas de crédito para assinatura.

- Regularização das notas de crédito

Pela recepção das notas de crédito assinadas, o colaborador terá de efectuar a regularização do IVA conforme descrito no procedimento Regularização do IVA das Notas de Crédito.

### ***3.1.1.5. Tratamento Contabilístico de Lançamentos efectuados pela Tesouraria***

- Receber documentos

Mensalmente, o colaborador do DCR recebe, de forma presencial, do DET a pasta com os documentos registados pelo DET identificados como Diário 21.

O tratamento destes documentos é necessário devido tanto às suas diferentes naturezas como à revelação contabilística em sede de IVA – Pro-Rata.

O apuramento anual do Pro-Rata (IVA) está escrito em Apurar e Liquidar impostos a pagar (Entidades)

- Classificar documentos

De seguida, o colaborador do DCR classifica, manualmente, os documentos recebidos em conformidade com as contas contabilísticas a movimentar, e apura os correspondentes montantes de IVA Suportado e IVA Dedutível.

- Seleccionar e rectificar documentos

Após classificar os documentos, o colaborador do DCR pesquisa no sistema aplicacional no módulo Contabilidade, por documento, o número do lançamento atribuído pelo sistema aplicacional, que coloca no documento recebido para identificação futura.

Em seguida, o colaborador DCR edita o lançamento pesquisado e efectua a correcção ao movimento, nomeadamente, a conta de custos e descritivo, no entanto, existem documentos do Diário 21 para os quais é necessário efectuar-se o desdobramento do imposto (Pro-Rata).

- Emitir extracto e preparar justificação

Após a reclassificação e correcção dos documentos do Diário 21 o colaborador do DCR emite no sistema aplicacional no módulo Contabilidade> Gestão> Documentos> Listagens, a listagem – Movimentos de conta # 5480999992, que analisa de forma a verificar se existem diferenças.

No final de cada mês a rubrica #5480999992 deverá apresenta-se saldada. Se se verificarem diferenças é necessário proceder a conferência adicional, caso os documentos de suporte não sejam “válidos” deve ser preparada justificação do saldo de conta e enviar a mesma por *e-mail* para avaliação do DET.

- Arquivar documentos

O colaborador do DCR arquiva os documentos na pasta do Diário 21.

### ***3.1.1.6. Adicionais de IMI, IMT e Taxas de Saneamento***

- Receber Documentos

O colaborador do Departamento de Contabilidade e Risco de Actividade (DCR) recebe, por correio interno ou de forma presencial, do Sector de Gestão de Contractos (SGC) um pedido de pagamento, devidamente autorizado de acordo com as condições estabelecidas na delegação de competências em vigor na CLF, com indicação da forma de pagamento – Multibanco.

- Registrar documentos

Posteriormente, o colaborador do DCR regista no sistema applicacional no módulo Contabilidade> Conta corrente> Documento de Entrada, um documento do tipo NC\_ESTADO, âmbito ESTADO e não sujeito a IVA.

Os documentos registados ficam em estado SUS (suspensão).

Após registo dos documentos, o colaborador DCR autoriza no sistema applicacional, o pagamento dos impostos, através da transição “autorizar pagamento”, alterando o estado do documento de SUS para IMP, para que o Departamento de Tesouraria efectue o pagamento.

- Alterar a descrição e imprimir lançamentos contabilísticos

Seguidamente, o colaborador do DCR selecciona em outros dados> contabilidades, o lançamento contabilístico gerado pelo sistema applicacional, de forma a verificar se os lançamentos estão efectuados nas contas correctas e rectificar os descritivos.

Após rectificação dos descritivos, o colaborador DCR imprime o ecrã com o lançamento contabilístico.

- Fotocopiar documentos

Em seguida, o colaborador do DCR fotopia todos os documentos, aos quais anexa os lançamentos gerados pelo sistema applicacional, entregando os originais dos documentos no DET para justificação do pagamento a efectuar.

- Informar áreas

Posteriormente, o colaborador DCR elabora e envia *e-mail* para o DET e para o SGC ao qual anexa o ecrã do lançamento.

Ao DET, o colaborador do DCR informa que no dia definido, se encontram as importâncias em anexo para pagamento. Ao SGC, origem do pedido, o colaborador informa que os valores se encontram registados a aguardar pagamentos.

- Arquivar documentos

O colaborador do DCR arquivar os documentos na pasta do Diário 21.

### ***3.1.1.7. Imparidade sobre Activos não correntes detidos para venda – Imóveis***

O DRC recupera um bem por via do incumprimento. No sistema aplicacional são registadas durante o mês as transições de estado para recuperado, relocado ou vendido.

- Recuperação de imóveis – controlo de fecho de mês

O colaborador do DCR, antes de proceder ao tratamento dos bens imóveis no período, confirma com a área de não locados do DRC se todos os movimentos se encontram lançados no sistema aplicacional.

- Carregar acumulados e emitir extracto de conta e detalhes

Após proceder, conforme descrito na actividade – Realizar rotinas automáticas na tarefa carregamento de acumulados e emissão de balancete contabilístico, o colaborador do DCR emite no sistema aplicacional no módulo Contabilidade > gestão> documentos> listagens, a listagem – Movimentos de conta #2500-imóveis não locados.

- Actualizar ficheiro de controlo de imóveis não locados e apuramento de imparidade

O colaborador DCR, de acordo com a informação recolhida actualiza ficheiro em Excel elaborado para o efeito, o qual apresenta o detalhe da posição mensal da carteira de imóveis disponíveis para venda, de serviço próprio e arrendados.

Para apuramento do valor da imparidade dos imóveis não locados a registar, numa base mensal, o colaborador toma por referência o valor de avaliação de liquidação forçada (VLF), deduzido das estimativas de custos de manutenção e de comercialização.

O VLF é valor atribuído pelo avaliador (constante do relatório de avaliação) e é inferior ao PVT (Presumível Valor de Transacção).

A imparidade é apurada pela diferença entre o VLF, deduzido das estimativas de custos de manutenção e de comercialização, e o valor contabilístico do imóvel.

Se esta diferença for positiva, então o valor de imparidade a atribuir será zero, se for negativa a imparidade será igual ao valor apurado.

As avaliações dos imóveis não locados deverão, a todo o momento, ter uma data inferior a 1 ano em relação ao período de referência. Se por qualquer motivo esse prazo for

ultrapassado, sobre essas avaliações é aplicado um coeficiente de desvalorização/valorização (revisado anualmente) calculado com base no histórico das reavaliações de carteira. O colaborador DCR deverá continuar a tomar todas as providências para obter uma avaliação mais recente.

Anualmente é efectuada análise às vendas/relocações realizadas nesse exercício e é efectuada comparação entre o valor de realização e o valor de referência VLF. Esta percentagem média de desvalorização/valorização é aplicada sobre a totalidade dos VLFs da carteira de imóveis não locados.

As estimativas de custos de comercialização e manutenção são obtidas com base num estudo ao histórico dos custos contabilizados no exercício. No caso dos custos de manutenção, esses custos são comparados com o total da carteira e ponderados pelo tempo médio de permanência dos imóveis em carteira. No caso dos custos de comercialização, são comparados com as vendas/relocação efectuadas no exercício.

Trimestralmente, a informação constante de ficheiro Excel com o cálculo da imparidade de acordo com a Instrução 120/96 é reportado à DCI/CGD.

Os imóveis vendidos em situação de não locados, no exercício fiscal, e cujo valor de realização foi inferior ao Valor Patrimonial, são objecto de tratamento descrito em Prepara Demonstrações Financeiras ou em Apurar e liquidar impostos no processo Venda Imóveis Não Locados.

- Preparar lançamento contabilístico de imparidades para o período e registo no sistema aplicacional

O colaborador do DCR prepara e regista o lançamento contabilístico com o movimento das imparidades apuradas para o período.

- Arquivar Documentos

O colaborador do DCR, arquiva o ficheiro de Excel em pasta criada para o efeito na Rede.

O colaborador imprime do sistema aplicacional o registo contabilístico efectuado e arquiva em pasta do Diário 99.

### **3.1.2. Núcleo de Avaliações**

#### ***3.1.2.1. Aplicação de gestão de pedidos de Avaliação de imóveis***

- Acesso à aplicação

O acesso à aplicação de gestão Pedidos de Avaliação de Imóveis efectua-se no Portal CLF. A Partir do Portal CLF, seleccionar o menu *helpDesk*> Pedidos de Avaliação de Imóveis.

- Descrição do funcionamento da Aplicação

A aplicação de Gestão de Pedidos de Avaliação permite:

- Solicitar pedidos de avaliação;
- Enviar pedidos de avaliação efectuados para a área de Avaliações Imobiliárias da CGD;
- Disponibilizar os pedidos de avaliação efectuados, com ou sem resposta;
- Gerir os pedidos de avaliação;
- Enviar *e-mails* para os utilizadores com *link* para o registo da resposta ao pedido efectuado
- *Workflow* dos Pedidos de Avaliação de Imóveis

O *workflow* inicia-se apos um pedido de avaliação ser efectuado na aplicação, por um utilizador.

O pedido de avaliação tem 5 estados:

- Novo: Apos ser gerado no Portal CLF e quando ainda não ocorreu nenhuma interacção por parte do Núcleo;
- Em Espera: quando pedido está a ser resolvido, tendo sido submetido para a área de Avaliações Imobiliárias da CGD e aguarda resposta;
- Cancelado: quando o registo foi cancelado pelo Núcleo;
- Respondido CGD: quando o pedido efectuado é respondido pela área de Avaliações Imobiliárias da CGD;
- Concluído: quando o pedido foi terminado pelo núcleo.

Pelo registo do pedido será enviado uma notificação, via correio electrónico, ao responsável pela gestão dos pedidos de avaliação – Núcleo. A notificação conterà o *link* para o acesso directo ao pedido efectuado.

O núcleo recebe a notificação e edita o pedido para análise. De seguida, submete o pedido para a área de Avaliações Imobiliárias da CGD ou conclui o processo.

Pela submissão do pedido, a aplicação envia automaticamente para a área de Avaliações Imobiliárias da CGD, via correio electrónico, o pedido efectuado.

A área de Avaliações Imobiliárias da CGD, ao receber e tratar o pedido de avaliação, deverá responder ao *e-mail* recebido referente ao pedido efectuado.

Quando a área de Avaliações Imobiliárias da CGD respondem ao pedido efectuado, o núcleo recebe uma notificação, via correio electrónico, da disponibilização da resposta ao pedido efectuado.

Pela recepção da resposta, o núcleo pode classificar o pedido e concluir o processo. Nesse caso a aplicação irá gerar uma notificação, por correio electrónico, para o utilizador que efectuou o pedido, contendo o *link* para acesso directo ao formulário de avaliação, onde poderá visualizar o histórico do último pedido efectuado.

Um pedido só pode ser concluído se os campos Valor da Avaliação, VLF e Data do Relatório estiverem preenchidos.

Caso a resposta da área de Avaliações Imobiliárias da CGD não seja conclusiva, o núcleo pode submeter novamente o pedido à área de Avaliações Imobiliárias da CGD, adicionando a informação e/ou documentos necessários ao pedido.

### **3.2. Possíveis Melhorias no DCR**

Como demonstrado nos procedimentos seria de esperar que todas as facturas fossem recepcionadas e trabalhadas por via digital no entanto tal não se realiza a maioria das vezes devido à elevada burocracia e à implementação de processos sem prévia formação dos intervenientes.

Para a solução deste problema seria positivo criar um circuito e assinaturas digitais dos directores de departamento para evitar a impressão de papel e ser possível a realização do processo a 100% como é descrito nos procedimentos.

Por vezes é necessário percorrer um departamento à procura o responsável pelo bem que consta na factura para descobrir o número de contrato para o custo ser imputado ao mesmo. Para este problema existem poucas soluções, no entanto, os responsáveis pela aprovação das facturas deveriam verificar se os contractos foram devidamente identificados antes das facturas seguirem para o departamento seguinte.

Nos procedimentos dos pedidos de avaliação existem alguns pontos que podem ser melhorados no futuro. Tendo em conta que existem duas redes distintas onde se encontram as avaliações de imóveis. Por vezes existem informações, principalmente relatórios com datas posteriores a 2004, que se encontram apenas numa das redes, onde nem todos os colaboradores interessados têm acesso.

Para além destes inconvenientes existem outros obstáculos que impedem uma melhor gestão do tempo e das tarefas associadas, podendo ser efectuadas as seguintes melhorias:

- Anexo dos relatórios nos respectivos contractos para que todos tenham acesso a todos os relatórios realizados na duração daquele contracto;
- Banco de chaves na DNI, visto eles serem os responsáveis pelo tratamento dos imóveis do grupo da Caixa enquanto estes não são relocados. Porque por vezes é necessário recorrer a vários colegas para ser possível descobrir o paradeiro das chaves do imóvel;
- Plataforma digital ou arquivo em papel de todas as plantas dos imóveis que por vezes não constam do processo físico que se encontra no arquivo e por vezes é necessário recorrer aos clientes para obter as mesmas quando estas deveriam fazer partes dos documentos obrigatórios do processo.
- Anexo directo do relatório de avaliação na plataforma por onde é enviado o pedido para a DNI, em vez de ser enviado por *e-mail*, visto por vezes o código do bem não corresponder ao número de contrato actual.

Estas são algumas das alterações que podem ser realizadas se forma gradual e de maneira a facilitar o trabalho e a perda de informação ao longo do processo, evitando por vezes a espera dos engenheiros avaliadores por informação para a realização dos relatórios.

## 4. Sector imobiliário

No ano de 2009 rebentou a bolha imobiliária nos Estados Unidos da América que teve consequências nos grandes mercados internacionais levando a uma crise económica global. Em Portugal esta mesma crise também se fez sentir.

A bolha imobiliária «rebentou» devido ao facto do preço dos imóveis que não correspondem à realidade, tendo sido inflacionados em percentagens bastante elevadas como aconteceu nos Estados Unidos da América e devido à sua construção como aconteceu em Portugal.

Em Portugal, não foi devido ao elevado valor dos imóveis que a crise no sector imobiliário se fez sentir, mas sim devido ao elevado número de imóveis construídos. No momento em que a oferta ultrapassou a procura, obrigou a uma descida acentuada dos preços imóveis, levou não só e ao abalo do sector imobiliário como também ao do sector construção civil. Neste último sector devido ao excesso de imóveis que foram construídos, na tentativa de diminuir a continuação de construção em excesso, começou a haver um aumento de restauro de imóveis, devido ao alívio da carga fiscal na realização destes procedimentos.

Em Junho de 2010 os sectores do imobiliário e da construção eram responsáveis por 56,49% do total do crédito mal parado. Em 2011, os bancos começaram a ser «inundados» de imóveis recuperados de crédito malparado e imóveis devolvidos pelas famílias devido às dificuldades financeiras. Em actos de «desespero» bancos como a CGD «oferecem» recheios de imóveis recuperados e que se encontram em carteira para vender. Os bancos recorrem igualmente a créditos a 100% sem entradas e com valores de *spread* reduzidos.

No fim do ano de 2012 o credito mal parado no crédito à habitação representava quase 5% do total dos créditos para esse fim, no entanto o credito mal parado na construção representava 40% do total dos créditos mal parados, o que demonstra a grande queda do sector da construção civil. Em Outubro do mesmo ano o total de crédito mal parado ou de cobrança duvidosa era superior a 5 mil milhões de euros.

Numa entrevista à agência lusa em 10 de Abril de 2012, o Dr. Luís Lima, presidente da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal, afirmou que «[e]m dois anos vamos perder quase 40 por cento das empresas [de construção]. Mas o caso da promoção imobiliária ainda é pior. Estou convencido que 70 ou 80 por cento das empresas vão desaparecer nestes dois anos.»

No ano de 2013 e 2014 os valores de créditos mal parados foram aumentando, assim como os imóveis sem utilização nas carteiras de imobiliário dos principais bancos nacionais o que levou à necessidade de fazer promoções e reduções de *spread*. Foram também aumentando o número de casas confiscadas e penhoradas pelas finanças para garantias ou cobrança dos valores em dívida. Estes imóveis são depois vendidos em leilões ou em asta publica por valores bastante inferiores ao real valor do imóvel garantindo por vezes apenas o pagamento do valor das dívidas dos particulares ou das empresas.

Em Maio de 2015, os principais bancos nacionais (CGD, Millenium BCP, Santander, Novo Banco e Montepio) eram detentores de mais de 20.000 imóveis de crédito mal parado, à venda nos seus portais, tal como comprovado na notícia do Jornal Económico de 16 de Maio elaborada pela Irina Marcelino. No decorrer da notícia são discriminadas as quantidades de imóveis detidos para venda em situação de crédito mal parado dos bancos enunciados. No caso da CGD, esta apresentava 2.737 imóveis detido para venda, entre os quais 732 apartamentos, 595 lojas e 438 terrenos, entre outros, e 150 empreendimentos.

Na maioria dos casos os imóveis são provenientes de recuperações de financiamento que chegaram ao estado de crédito mal parado ou de incumprimento. No entanto alguns dos imóveis eram de uso da própria CGD mas que por motivos derivados da crise deixaram de ser necessários utilizar devido por exemplo ao fecho de agências.

#### **4.1. Novas Directrizes do Banco de Portugal**

O BdP já tinha formulado o Aviso nº5/2006 em 2 de Outubro de 2006, no seguimento do Decreto-Lei nº 59/2006 de 20 de Março do mesmo ano que vem instituir um novo regime jurídico para as obrigações hipotecárias e obrigações sobre o sector publico. Estabelece, ao abrigo do disposto no nº 1 do art.º 22 do DL nº 59/2006, o regime aplicável à avaliação e verificação do valor dos imóveis hipotecados em garantia dos créditos afectos às obrigações hipotecárias.

As instituições a que se aplica a disciplina do aviso são instituições de crédito emitentes de obrigações hipotecárias na área da avaliação e verificação do valor dos imóveis hipotecados como garantida de crédito e que se encontrem afectos às obrigações. Neste aviso o Banco de Portugal vem também dar alguns conceitos na área da avaliação imobiliária:

- Valor do Bem Hipotecado – valor comercial do imóvel, obtido com base em critérios de prudência e tendo em conta os aspectos sustentáveis a longo prazo do mesmo, o mercado local e as condições normais, a utilização corrente e possíveis utilizações do imóvel.
- Valor de Mercado – preço pelo qual o bem pode ser transaccionado por contrato entre um vendedor interessado e um comprador com capacidade à data da avaliação. Partindo do pressuposto que o bem é colocado à venda publicamente e o mercado permite uma transacção regular num período normal tendo em conta a natureza do bem.

Os imóveis destinados a financiamento devem ser alvo de uma avaliação prévia à realização do crédito hipotecário. De forma a obter o valor da garantia bancária, valor esse que deve ser atribuído por um engenheiro avaliador. O imóvel deve sofrer novas avaliações quando haja informações de ocorrências de uma diminuição do valor, ou no caso do crédito hipotecário exceder 5% dos fundos próprios da instituição, ou 500.000€ no caso de imóveis para habitação e 1.000.000€ em caso de imóveis comerciais a avaliação deve ocorrer anualmente, nos restantes casos a avaliação deve acontecer periodicamente de 3 em 3 anos.

O aviso do banco de Portugal e os Critérios e Normas Técnicas a Adoptar nas Avaliações de Imóveis no Âmbito das Atribuições da Direcção-Geral Do Tesouro e Finanças que foi publicado no seguimento da Portaria nº878/2009 de 21 de Setembro. Permite-nos saber quais são os requisitos necessários para ser engenheiro avaliador que podem ser avaliadores como pessoa singular ou como pessoa colectiva, se for designada uma pessoa colectiva está deverá assegurar que as avaliações são efectuadas por pessoas singulares e que cumprem os mesmos requisitos que uma pessoa singular, sendo os requisitos os seguintes:

- Ser independente;
- Ter qualificações e competências adequadas;
- Exercer a actividade de engenheiro avaliador há pelo menos 3 anos;
- Não pode ter interesse no imóvel, nem qualquer relação com o vendedor ou comprador.

No comunicado elaborado em Dezembro de 2013 pelo Banco de Portugal, CMVM e pelo Instituto de Seguros de Portugal intitulado, “A Avaliação e Valorização de Imóveis – Uma Abordagem Integrada para o Sistema Financeiro Português”, são abordados os diversos temas da avaliação de imóveis sendo que esta vem acrescentar e descrever algumas

condições para a igual elegibilidade dos engenheiros avaliadores nos nas três áreas do sistema financeiro, sendo elas:

- **Idoneidade** – é necessário preencher um questionário da CMVM, onde constam informações relativas à sua idoneidade. Deve ser avaliada a forma como os negócios dos engenheiros avaliadores é gerido e como exerce a sua profissão, tendo especial atenção aos aspectos que revelem a incapacidade de decidir de uma forma ponderada, independente e criteriosa ou que demonstre dificuldade em cumprir com as obrigações ou ainda demonstre comportamentos incompatíveis com as funções.
- **Qualificação e competências** – nesta característica existem ainda diferenças nos vários sectores, no sector dos fundos de investimento os engenheiros necessitam de ser certificados por uma entidade certificadora autorizada pela CMVM para o efeito, no sector segurador e fundo de pensões o engenheiro necessita de uma licenciatura, pós-graduação ou mestrado que sejam adequados à avaliação de imóveis, no sector bancário o engenheiro apenas deve possuir habilitações adequadas às funções a desempenhar. No regime futuro proposto os engenheiros de todos os sectores vão necessitar de uma avaliação, pós-graduação ou mestrado adequados, experiência profissional na área e reconhecimento do colégio de peritos sobre a qualificação e avaliação de experiência presidido pela CMVM e representantes de todos os sectores.
- **Independência** – este é o critério mais relevante para assegurar a integridade, qualidade e credibilidade das avaliações perante terceiras entidades. A independência é associada ao facto do engenheiro pertencer a uma entidade externa à instituição, porém o perito poderá ser interno na instituição desde que não esteja associado ao processo de decisão do financiamento, provando que não há conflito de interesses nem pressão por parte da concessão de crédito no sentido de aumentar ou diminuir o preço do imóvel. No futuro será exigido que todos os engenheiros sejam externos à instituição, no entanto é ainda necessário assegurar que não dependência financeira do engenheiro perante a instituição.
- **Incompatibilidade** – Considera-se que há incompatibilidade quando é impossível demonstra a independência do engenheiro avaliador face à instituição. Sendo assim no regime futuro para os três sectores não podem ser seleccionados os engenheiros pessoa singular ou pessoa colectiva que: pertençam aos órgãos sociais da entidade ou que se encontrem em relação de domínio ou grupo com a entidade; tenham uma relação de trabalho subordinado com a entidade; tenham participações qualificadas no capital social

da entidade; tenham direito de voto superior ou igual a 2% da entidade; tenham prestado em simultâneo ou durante 2 anos serviços de consultoria e mediação imobiliária; tenham algum interesse no imóvel em questão quer relação comercial com o comprador quer com a entidade, afectando assim a sua isenção. Quando necessário a entidade pode exigir uma declaração que ateste a inexistência de incompatibilidade.

- Seguro de responsabilidade civil – neste momento só os fundo de investimento imobiliário exigem que os engenheiros tenham um de responsabilidade civil, sendo que actualmente o valor mínimo desse seguro por engenheiro é de 250.000€. No regime futuro todos os sectores irão exigir que os engenheiro avaliadores tenham um seguro de responsabilidade civil adequado ao volume de negócio de cada um, propõe-se assim que o montante mínimo de capital seguro passe a ser 500.000€, no entanto, podendo ser de 250.000€ se o engenheiro comprovar que o valor da carteira de avaliação de imóveis não justifique ter um valor tão elevado de seguro.

#### **4.2. Relatório de avaliação**

O relatório de avaliação é um resumo de todas as características e valores atribuídos ao imóvel em avaliação, no entanto para ser possível obter os valores as entidades que solicitam a realização das avaliações necessitam de mandar a seguinte informação no caso da CLF:

- Nome e contacto do cliente, no entanto, caso seja um não-locado a respectiva chave;
- Caderneta Predial;
- Plantas do imóvel no caso de serem imóveis de grandes dimensões;
- Projectos de construção, em caso de ser um terreno com um projecto aprovado;
- Ultimo relatório do imóvel;
- Outros dados que o engenheiro ache relevante.

Estes são os principais documentos onde o engenheiro avaliador beneficia do acesso aos dados do imóvel, às suas características e aos últimos valores atribuídos pelas finanças e pelo último relatório.

Segundo a Portaria 878/2009 de 21 de Setembro emitida pela direcção geral do Tesouro e Finanças, o Aviso nº5/2006, de 2 de Outubro emitido pelo Banco de Portugal e o

Documento de consulta de Dezembro de 2013 emitido pelas três entidades reguladoras BdP, ISP e CMVM, os relatórios de avaliação devem conter um mínimo de informação base para que seja possível a percepção do valor do imóvel, das características e dos métodos utilizados para obtenção do valor. Assim sendo e para que no futuro haja uma maior portabilidade dos relatórios entre entidades foi efectuado uma enumeração dos requisitos mínimos de informação que um relatório deve ter, sendo eles:

- Definições e conceitos;
- Pressupostos e condicionantes da avaliação;
- Metodologias adoptadas para obtenção do PVT;
- Características da construção;
- Tipo de ocupação;
- Estado de conservação;
- Áreas e tipologia;
- Localização;
- Eventuais usos alternativos do imóvel;
- Características do mercado envolvente;
- Fotografias do imóvel;
- Descrição pormenorizada das características do imóvel;
- Identificação da entidade titular do imóvel;
- Identificação do engenheiro avaliador;
- Declaração do engenheiro avaliador em como efectuou tudo de acordo com o aviso 5/2006 do BdP.

Estas são as informações que o BdP pretende que constem em todos os relatórios de avaliação efectuados pelos engenheiros avaliadores. Porém, como não existe obrigatoriedade nas informações a colocar, nem um relatório de avaliação base, os engenheiros realizam-no conforme as suas bases ou conforme a entidade que solicita a realização do relatório assim o exigir.

Nos casos de grandes imóveis que recorrem a um consórcio para obter financiamento, o banco com maior percentagem sobre o valor do financiamento fica responsável pelos pedidos de avaliação do imóvel e o mesmo terá a obrigatoriedade de enviar o relatório do imóvel aos restantes bancos do consórcio.

Existem diversos relatórios, uns com informação mais detalhada, outros com uma informação mais resumida, tudo conforme os pedidos da entidade que solicita a realização do mesmo. Acontece em alguns casos, surgirem relatórios com informação excessiva e repetida, por outro lado é possível depararmo-nos com lacunas de informação importante. É necessário assegurar que a informação crucial se encontra nos relatórios, principalmente no caso de este vir a ser partilhado com outra instituição financeira, conste informação seja perceptível.

Resumindo, o relatório de avaliação é uma das partes mais importantes na avaliação de um imóvel porque é lá que ficam registadas todas as características do imóvel, todos os processos e pressupostos do imóvel e todos os valores mais importantes atribuídos ao imóvel. No entanto ainda existem lacunas nos relatórios como a não criação de um modelo base de relatório de avaliação ou um banco de dados de relatórios de avaliação a que os engenheiros creditados tenham acesso para obtenção de uma avaliação mais pormenorizada.

## 5. Avaliação imobiliária

A avaliação imobiliária é uma arte que tem vindo a lutar para se tornar uma ciência em que todos os intervenientes no mercado imobiliário (projectistas, construtores, empresas e revistas de informação imobiliária, mediadores, avaliadores, agentes do fisco, vendedores, compradores, entre outros) consigam chegar a um consenso sobre os factores e variáveis que devem ser incluídas no valor do imóvel, devido a isto é necessário uma regulamentação da actividade.

O objectivo da avaliação imobiliária é determinar o valor de um determinado bem ou activo imobiliário, no entanto as avaliações podem ter diversos fins como nos demonstra Figueiredo (2014), dos quais se destacam os seguintes:

- Avaliações no âmbito do crédito – avaliação a imóveis com crédito hipotecário. Esta avaliação é normalmente, solicitada pelas instituições de crédito para segurança das mesmas no momento de financiar ou fixar um valor de garantia do imóvel.
- Avaliações no âmbito das expropriações para utilidade pública – a entidade que expropria solicita a avaliação ao bem que será expropriado para determinar o valor que será atribuído ao ex-proprietário, pode também ser exigida pelo proprietário para averiguar o montante a que tem direito.
- Avaliações no âmbito fiscal – avaliações aos imóveis para determinar o valor patrimonial que irá constar na caderneta predial.
- Avaliações no âmbito do processo civil – não é obrigatório mas é frequente recorrer a uma avaliação que se encontra num processo de falência ou insolvência para ser determinado o valor mínimo de licitação na venda dos imóveis ou nos direitos imobiliários. É também frequente em processos de inventário em caso de morte ou de divórcio.
- Avaliações no âmbito das transacções – avaliações realizadas nos momentos de compra e venda podendo ser solicitada pelo vendedor e/ou pelo comprador.

Na CLF os principais âmbitos em que são usadas as avaliações são no âmbito da concessão de crédito num momento inicial para determinar o valor do imóvel a financiar e o valor pelo qual será registado no sistema. Se o mesmo chegar para garantir o valor financiado não é necessário outra garantia, caso não seja é adicionada outra garantia, depois de ser efectuado um contrato de financiamento ao imóvel este vai receber avaliações periódicas

de 3 em 3 anos para averiguar o estado do imóvel e ser actualizado o valor do mesmo que irá no final levar a mais ou menos valias no momento da transacção.

Sendo assim, a avaliação no âmbito das transacções também é usada para determinar o valor actual do imóvel no mercado no momento da transacção, o outro âmbito também utilizado é o do processo civil nos casos de incumprimento e recuperação de crédito para averiguar o valor do imóvel no momento para se apurar o valor devoluto do mesmo e enquanto permanecer na carteira dos não locados as avaliações são válidas durante 1 ano.

Dentro dos diversos âmbitos das avaliações o mesmo imóvel pode obter valores diferentes, dependendo do tipo de valor utilizado na realização da avaliação como são descritos por Figueiredo (2014) e por Couto (2007), sendo assim existem os seguintes tipos de valor:

- Valor de Capital – corresponde ao preço do imóvel efectivamente pago no momento da transacção;
- Valor Efectivo Actual – corresponde ao valor do imóvel tendo em consideração a utilização que está destinada;
- Valor Potencial Óptimo – corresponde ao melhor e máximo aproveitamento num dado momento. Com a interacção entre a oferta e a procura podem ocorrer alterações do uso dos imóveis para obtenção de uma utilização mais lucrativa, as transformações que podem acontecer são: alteração do tipo de uso (utilizar edifícios de habitação para escritórios); conversão do uso (converter um terreno rural em terreno urbano) e ampliação da utilização (aumentar o espaço utilizado);
- Valor de Rendimento – corresponde à capitalização com uma taxa conveniente dos rendimentos líquidos médios ao longo do ano gerados pelo imóvel;
- Valor Residual – corresponde ao valor utilizado numa avaliação de terrenos e de imóveis a reabilitar e é obtido através da dedução ao valor de capital do imóvel reabilitado os custos da intervenção ao mesmo;
- Valor de Garantia – corresponde ao valor que é atribuído por uma instituição financeira para garantir compensação da entidade em caso de incumprimento;
- Valor Intrínseco – corresponde ao custo necessário para construção de um imóvel semelhante ou igual ao em avaliação, afectado de um factor que traduz a depreciação física, funcional, ambiental e económica ocorrida e acresce ainda o valor de mercado do terreno em que o bem se insere;

- Valor Económico – corresponde ao valor máximo preço porque deve ser adquirido um bem para que o investimento imobiliário seja rentável.
- Valor de Mercado – corresponde ao valor que o mercado está disposto a pagar num determinado momento pelo imóvel.
- Valor de Liquidação Forçada – corresponde ao valor que se poderia obter da venda do imóvel num curto espaço de tempo, envolve por vezes um vendedor que vende contra a sua vontade e um comprador que tem conhecimento da desvantagem do vendedor.
- Valor de expropriação – corresponde ao valor a pagar ao proprietário do imóvel num determinado momento, tendo em atenção o fim a que se destinava o mesmo, podendo corresponder a mais-valias ou a perdas no valor.

Para além dos tipos valores descritos existem outros igualmente importantes e usados na avaliação como por exemplo o valor do seguro, valor patrimonial, valor contabilístico, valor fiscal, valor sentimental, valor de investimento, entre outros, todos são necessários e todos são obtidos para um objectivo em concreto. No decorrer das avaliações na CLF os tipos de valor que são apresentados com maior frequência são: o valor efectivo actual; o valor de rendimento; o valor residual; valor de garantia; valor de mercado e o valor de liquidação forçada ou devoluto. Estes são normalmente referenciados nos relatórios de avaliação ou estão presentes no sistema, alguns sofrem alterações como por exemplo o valor de liquidação forçada, outros não como por exemplo o valor residual que é atribuído no início do contrato e não sofre nenhuma alteração até ao fim do mesmo.

Para a obtenção destes valores e para a realização das avaliações é necessários recorrer a métodos de avaliação previamente enumerados e recomendados pelo Banco de Portugal, sendo que os três principais métodos a utilizar, que serão tratados de forma mais detalhada mais a frente, são os seguintes:

- Método Comparativo – consiste em calcular o valor do imóvel através da comparação entre imóveis semelhantes, recorrendo ao calculo do €/m<sup>2</sup> com recurso a médias e desvios padrão.
- Método Rendimento – consiste em calcular a renda ou o rendimento que um imóvel pode gerar sem alterações e usando o método comparativo para homogeneização do valor da renda.

- Método do Custo – consiste em calcular o valor de substituir ou reproduzir um imóvel com características e funções semelhantes do imóvel em avaliação. É usado na avaliação de imóveis com poucas transacções.

Na realização destes métodos de avaliação existem sempre variáveis para além da área existem outras variáveis que se podem aplicar no cálculo do valor do imóvel, segundo estudo que Figueiredo realizou em 1991 que divide em 6 grupos de variáveis sendo: variáveis subjectivas e afectivas; variáveis intrínsecas; variáveis de localização; variáveis ambientais; variáveis económicas e financeiras; e variáveis regulamentares e legislativas.

As variáveis intrínsecas e de localização são consideradas as variáveis mais importantes no momento de atribuir um valor a um imóvel e a ter em atenção nos aspectos de comparação. Sendo assim a variável localização tem em conta a qualidade da localização e os pormenores como a localização geográfica, a distância ao centro da localidade, a proximidade de transportes e serviços e o meio envolvente. No caso da variável intrínseca Figueiredo (2014) subdivide em mais 6 grupos sendo eles:

- Subcomplexo explicativo A – corresponde ao ano de construção do imóvel e ao seu estado de conservação;
- Subcomplexo explicativo B – corresponde à capacidade e operacionalidade do imóvel;
- Subcomplexo explicativo C – corresponde às instalações técnicas especiais inseridas no imóvel;
- Subcomplexo explicativo D – corresponde à segurança do imóvel.
- Subcomplexo explicativo E – corresponde à qualidade do projecto e da construção utilizada no imóvel;
- Subcomplexo explicativo F – corresponde ao nível de acessos para o imóvel.

No seu estudo em 1991 Figueiredo agrupou os imóveis pelo seu tipo: habitação, escritórios, armazéns e espaço comercial. Após esta divisão realizou um inquérito onde os engenheiros tinham uma lista de variáveis dentro dos subcomplexos explicativos e teriam de realizar um «top 10» de variáveis para cada tipo de imóvel, sendo que em todos os tipos a localização e o estado do imóvel é uma das principais variáveis a ter em atenção.

Anos mais tarde Figueiredo (2014) vem referir que para o estudo estar mais completo este deveria ter ido igualmente realizado aos compradores porque eles «... é que decidem o que

mais pontuam num produto imobiliário.», E isso é que irá decidir o valor que cada um estará disposto a dar a cada imóvel com certas características. Isto porque segundo o autor «[o] avaliador é mais um «*price-taker*» do que um «*price-maker*»...», isto porque as variáveis explicativas utilizadas pelo comprador podem não ser as mesmas que as dos engenheiros avaliadores.

Segundo Figueiredo (2014) as variáveis são «dinâmicas no tempo e no espaço» pelo que no mesmo espaço temporal uma variável pode ter mais relevância conforme a localização do imóvel para o comprador. Na dinâmica temporal o autor subdivide em quatro variáveis sendo elas:

- Variáveis explicativas realizadas – corresponde à área de avaliação, idade, estado do imóvel, entre outros, é a variável que tem em comum entre os avaliadores e os compradores e que já se encontra reflectido no mercado;
- Variáveis explicativas emergentes – correspondem à existência de estacionamento ou não, se a orientação solar é predominante de norte, se existe poluição sonora nocturna, qual o andar é que o imóvel está inserido, entre outras, estas são variáveis que com o tempo foram adquirindo importância em locais como grandes cidades;
- Variáveis explicativas imergentes – correspondem a variáveis que podem vir a ter influência no valor dos imóveis como por exemplo a proximidade de cabos de alta tensão ou qualquer outra instalação que possa vir a ser nociva para a saúde;
- Variáveis explicativas intuitivas – correspondem às variáveis que influenciam de forma inconsciente como por exemplo a harmonia que se sente na casa, ou por outras palavras o «astral» da mesma.

Num relatório de avaliação, estes são os critérios que um engenheiro tem de ter em conta no momento de atribuir valores aos imóveis, tem de saber qual o motivo para a avaliação ter sido realizada para assim serem atribuídos os valores mais correctos, visto que uma avaliação para fins judiciais não é necessariamente igual a uma para fins comerciais. A avaliação pretendida vai influenciar o tipo de valor que se pretende obter, como por exemplo numa avaliação no âmbito fiscal não será necessário calcular o valor potencial óptimo mas convém obter o valor actual, devido ao objectivo da avaliação ser atribuir um valor real ao imóvel e não um valor potencial no futuro.

Os diversos valores apresentados nos relatórios de avaliação são obtidos através dos três métodos de avaliação enunciados no Banco de Portugal: método comparativo, método do rendimento e método do custo. Com estes métodos é possível atribuir um valor a qualquer tipo de imóvel desde aos que são transaccionados diariamente como por exemplo imóveis de habitação até a imóveis que raramente são transaccionados como escolas e museus.

## 5.1. Método do Mercado

Este método é conhecido também por método Comparativo, como o nome indica baseia-se no conhecimento do mercado local e dos valores de transacção de imóveis semelhantes àquele que pretendemos obter avaliação. Para ser possível avaliação deste método é necessário que o mercado em que o imóvel está inserido seja um mercado activo, que informação obtida esteja correcta e que exista imóveis transaccionados com características semelhantes. Sendo assim, este não pode ser aplicado a imóveis como hospitais ou escolas que raramente são transaccionados.

Para obtenção do Presumível Valor de transacção é efectuada uma recolha de informação no mercado de imóveis com características semelhantes ao imóvel em avaliação, a informação é tratada, essencialmente a um nível estatístico em que são obtidas médias para diversos parâmetros como é o exemplo da área de avaliação, parâmetro que tem levantado discussões entre os avaliadores.

A área de avaliação é um dos principais factores que causa desvios nos valores da avaliação isto porque as áreas que são assumidas nas avaliações variam de avaliador para avaliador, e entre os diversos intervenientes no mercado como se pode ver nos exemplos do quadro seguinte:

*Quadro 5-1- Exemplos de determinação da área total pelos diversos intervenientes*

Intervenientes Exemplos	Avaliadores	Projectistas	Vendedores	Compradores
Quota-parte das áreas comuns do piso	Alguns consideram/ Alguns não consideram	Alguns consideram/ Alguns não consideram	Não consideram	Não consideram
Áreas acessórias na área total	Não consideram	Não consideram	Alguns consideram/ Alguns não consideram	Não consideram

Área das varandas na área total	Consideram	Consideram	Consideram	Alguns consideram/ Alguns não consideram
---------------------------------	------------	------------	------------	---

Fonte - Adaptado Figueiredo (2014:61)

Obtemos três definições de área através do Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU), no ponto 2 do artigo 67º são atribuídas as seguintes definições de área:

- Área Bruta – obtida através do perímetro exterior das paredes exteriores, inclui varandas, locais acessórios e quota-parte das áreas comuns.
- Área Útil – soma das áreas de todos os compartimentos, incluindo arrumos, armários nas paredes e outros compartimentos similares, retirando encaços até cm de paredes interiores, divisórias e condutas.
- Área Habitável – soma das áreas dos compartimentos do imóvel, excepto vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias, arrumos e outros compartimentos com função similar, mede-se pelo perímetro interior das paredes descontando até 30cm dos encaços.

Segundo Figueiredo (2014) das três definições de área, a área bruta é automaticamente excluída quando o assunto é avaliação imobiliária, porque a soma de todas as subáreas com valores de mercado diferentes pode levar ao erro quando se calcular o preço por metro quadrado, podendo por vezes levar a que habitações com tipologia mais baixa tenha uma área maior a uma habitação com tipologia superior. Porém as outras definições de área podem ser utilizadas visto ainda ser difícil um consenso sobre as mesmas.

As áreas principais de um imóvel variam conforme for a sua finalidade, num imóvel habitacional temos como área principal a área da fracção excluindo áreas comuns e varandas, no caso da finalidade do imóvel ser para serviços como lojas ou escritórios a área principal será a área útil do imóvel, contudo ambas as finalidades podem conter áreas acessórias ao imóvel que podem ser consideradas por alguns avaliadores no valor do imóvel numa avaliação como por exemplo: arrecadações; terraços; estacionamento; garagem; estendais; varandas; entre outras.

Existem ainda outros factores que causam desvios nos valores das avaliações, como por exemplo a quantidade e qualidade da informação que é analisada, quanto maior for a amostra e quanto mais fidedigna for a base de dados a que se tem acesso menor será a variação dos valores da avaliação entre os avaliadores, porque sem informação não pode

haver avaliação pelo método comparativo, no entanto, por vezes é difícil excluir da amostra situações anómalas de transacções como demonstra Figueiredo (2014):

- Transacções por questões sentimentais – doença, divórcio, viuvez, etc.
- Transacções restritas – a um comprador ou a um pequeno grupo de compradores.
- Transacções precipitadas – vendas ou aquisições sem realização de um estudo do mercado, normalmente, por necessidade urgente do obter o dinheiro da transacção.

Neste método, o tipo de valor que tem uma importância é o Valor de Mercado, que se define por ser o valor que o mercado está disposto a pagar pelo mesmo na data da avaliação com conhecimento do mercado, sem pressão e com intervenientes independentes, como demonstra a definição do TIAVSC (The International Valuation Standards Committee).

*«Market Value is the estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion. »*

Sendo assim, ambas as partes necessitam ser independentes uma da outra, por um lado é necessário um comprador interessado no imóvel mas que conheça o mercado e que não seja forçado nem queira obter o imóvel a qualquer preço e por outro lado é necessário que o vendedor não seja forçado a vender o imóvel nem a vendê-lo por qualquer preço, estes são partes independentes quando não haja relações particulares ou especiais como por exemplo: familiares, vizinhos, colegas, senhorio-arrendatário, entre outras.

## **5.2. Método do Rendimento**

O método do rendimento é utilizado na obtenção do valor da renda dos imóveis que se encontram arrendados ou em vias de ser arrendados. É possível, igualmente, obter um valor de renda futura de forma a gerar um rendimento periódico.

Este método tem como base o método de comparação, devido à necessidade semelhante de recorrer à recolha de informação do mercado e proceder ao tratamento e comparação da mesma, apenas difere no tipo de dados recolhidos. No caso do método comparativo o principal dado recolhido é o valor de transacção do imóvel, neste caso o principal dado recolhido é o valor de renda de imóveis homólogos.

Os imóveis objecto deste tipo de avaliação são semelhantes aos do método comparativo, são imóveis de habitação, de comércio ou seja prédios urbanos e ainda prédios rústicos, estes últimos podem fornecer uma renda ou um rendimento no caso de ser explorado pelo proprietário.

Os conceitos de renda e de rendimento são semelhantes no entanto representam processos diferentes, «[t]oda a renda constitui um rendimento para o senhorio, mas nem todo o rendimento é expresso em termos de renda.» (Figueiredo, 2014:117) no caso da renda esta é considerada um rendimento para o proprietário que irá obter do inquilino periodicamente e com valores por norma constantes, no caso do rendimento é o valor que o proprietário consegue obter com o uso da propriedade na sua actividade, corresponde essencialmente para bens de exploração agrícola.

Os rendimentos podem ser obtidos de diversas formas, sendo assim, está é uma das principais variáveis no método do rendimento e há os seguintes tipos de rendimento segundo Figueiredo (2014):

- Quanto a proveniência – corresponde à origem do rendimento que pode ser obtido de propriedades urbanas ou rústicas por rendimento de exploração do proprietário ou por renda;
- Quanto à periodicidade, variabilidade e durabilidade – corresponde exclusivamente às propriedades rústicas que não se encontram arrendadas, sendo exploradas pelo proprietário;

Quanto à inclusão de despesas - corresponde rendimento bruto ou líquido, caso o engenheiro considere ou não o valor das despesas. No primeiro caso, o engenheiro não considera o valor das despesas, o que leva a que seja um rendimento bruto anual, ou seja o valor bruto de renda contratado. No caso do rendimento líquido, o engenheiro considera o valor das despesas, e assim, do rendimento bruto retira o valor das despesas como o pagamento do condómino, existem outros exemplos de despesas a retirar do valor das rendas como é visível no quadro (5.2).

**Quadro 5-2 - Exemplos de despesas a retirar do rendimento bruto**

DESPEASAS	
Propriedade Urbana	Propriedade Rústica
Condomínio	Conservação e reintegração de plantações

Manutenção	Transporte das mercadorias
Taxas autárquicas	Exploração
Administração da propriedade	Administração da propriedade

Fonte - Adaptado Figueiredo (2014: 120-121)

Na avaliação de um imóvel através do método do rendimento, para obter o valor do imóvel em avaliação é necessário recorrer à seguinte fórmula chave deste método:

$$R = \frac{r \times 12}{t} \quad [5-1]$$

Em que temos:

V - valor comercial da propriedade

r - rendimento/mensal bruta

t - taxa de capitalização

Com esta fórmula deparamo-nos com outra variável extremamente importante que é a taxa de capitalização, esta é obtida através da relação entre os rendimentos gerados pelo imóvel anualmente e o valor do imóvel ou de imóveis homólogos. Sendo assim a taxa de capitalização é dada por:

$$t = \frac{R}{V} \quad [5-2]$$

Sendo que:

t – taxa de capitalização bruta

R – rendimento em imóveis semelhantes

V – valor comercial da propriedade

A taxa de capitalização é a taxa mais recorrente e mais importante utilizada na avaliação, que permite tornar equivalente o rendimento obtido com o valor do imóvel. Esta taxa pode ser definida como sendo:

- Taxa de correlação – corresponde à relação que existe entre o mercado de arrendamento e o mercado de venda num determinado momento, num determinado local com uma determinada tipologia. É obtida através da relação entre o valor de mercado de imóveis semelhantes e o valor da renda anual dos mesmos. Como por exemplo um imóvel com valor de mercado de 75.000€ e uma renda anual de 3.750€, a taxa de relação será 5%

- Taxa operacional – corresponde ao valor comercial presumível do imóvel tendo em conta o rendimento anual efectivo ou potencial do mesmo. Neste caso tem se o conhecimento das taxas utilizadas em imóveis semelhantes e o valor das rendas anuais de forma a calcular o valor do imóvel.
- Taxa de indiferença – corresponde à taxa que torna indiferente para o proprietário a venda ou o arrendamento do imóvel no período de vida útil da construção que se encontra entre os 50 e os 70 anos. Usando o exemplo anterior um imóvel com valor de mercado de 75.000€ e com um período de vida útil de 50 anos, neste caso o valor de renda anual seria de 1.500€ e corresponderia a uma taxa de 2%, sendo assim indiferente vender ou alugar o imóvel num período de vida útil de 50 anos.
- Taxa de rendibilidade – corresponde à rendibilidade bruta anual expectável para o imóvel. É a taxa que permite no futuro o senhorio receber um valor superior ao valor de transacção do imóvel, ainda seguindo o mesmo exemplo seria o valor acima dos 75.000, aumentando o valor da renda ou diminuindo o valor da taxa.

No entanto, segundo Figueiredo (2014) existem avaliadores que preferem recorrer à taxa de actualização ou à taxa de interna de rentabilidade (TIR), em vez da taxa de capitalização, existem ainda diversas taxas que os engenheiros avaliadores podem utilizar, daí ser necessário haver uma legislação da actividade para uma maior coesão dos valor de avaliação e neste caso de rendimentos obtidos pelo imóvel.

A taxa de actualização é mais uma das três principais taxas utilizadas, tem como objectivo determinar num determinado momento no presente o valor que será obtido no futuro com o imóvel. Esta taxa pode ser feita para preços constantes, ou seja aos preços semelhantes ao ano base, a preços correntes, a preços do ano corrente, ou ainda a preços reais que corresponde ao poder de compra semelhante ao ano base. A taxa de actualização obtém-se através da seguinte fórmula:

$$V_H = \frac{V_F}{(1+t)^n} \quad [5-3]$$

Sendo que:

$V_H$  – Valor Hoje

$V_F$  – Valor Futuro

t – Taxa de actualização

n – número de períodos

A terceira taxa mais utilizada pelos engenheiros avaliadores é a taxa de rentabilidade, ou o VAL que é obtido pela seguinte fórmula:

$$VAL = -I + \sum_{m=1}^n \frac{R_m - D_m}{(1+t)^m} + \frac{VR}{(1+t)^n} \quad [5-4]$$

Sendo que:

I – capital investido

R<sub>m</sub> – receitas no período

D<sub>m</sub> – despesas no período

n – período de vida útil do investimento

VR – Valor residual

t – taxa de actualização

A taxa interna de rendibilidade (TIR) ou taxa de actualização representa o valor da taxa de actualização no momento em que o VAL=0, sendo assim na fórmula (5.4) o VAL será zero e a taxa de actualização (t) será substituído pela taxa interna de rendibilidade (TIR).

Em suma, na avaliação de um imóvel este método tem como função determinar o rendimento que o imóvel pode gerar e determinar a taxa de capitalização a utilizar. A taxa de capitalização é uma das determinantes mais difíceis de determinar e que pode gerar uma maior variação no valor do rendimento entre avaliadores, visto no momento não existir legislação que obrigue ao uso de uma taxa específica.

### 5.3. Método do Custo

O método do custo tem como principal objectivo calcular o valor necessário para reproduzir determinado imóvel. Como afirma Couto (2007) o método do custo «considera a possibilidade de que, como um substituto para a compra de uma dada propriedade, se poderia construir outra que seja uma réplica do original ou outra que possa prestar igual utilidade».

O valor a atribuir numa avaliação através deste método é obtido através da soma de todas as variáveis e componentes que constituem o bem. Este método é o único que tem em

consideração o factor depreciação, tanto a nível físico da estrutura do imóvel como a nível de funções e a nível do ambiente.

Este método, assim como o do rendimento tem em conta o investimento e o valor de retoma do mesmo, no método do rendimento o imóvel não sofre alterações e obtém-se o rendimento do imóvel no estado em que se encontra, no método do custo o imóvel sofre alterações físicas de forma a aumentar os potenciais rendimentos ou valor do imóvel. Sendo assim podem ser feitos os seguintes investimentos nos imóveis:

- Operações de construção de raiz;
- Operações de loteamento;
- Operações de reabilitação.

O método do custo pode se dividir em dois métodos tendo em conta a posição em que se encontra o investidor, no caso de este se encontrar a comprar ou a vender o imóvel, existem assim os seguintes métodos:

- Método do custo evolutivo - o investidor encontra-se na posição de comprador, o método tem como objectivo calcular o valor do imóvel depois de ser transformado, como por exemplo um prédio a reabilitar ou um terreno sem infra-estruturas;
- Método do valor residual – o investidor encontra-se na posição de vendedor, o método tem como objectivo calcular o valor do imóvel antes transformação, como por exemplo um prédio reabilitado ou ampliação num edifício.

Assim sendo as fórmulas a apresentar nestes métodos são:

$$V_{dt} = V_{at} + D_a + D_t + D_v + L \quad [5-5]$$

$$V_{at} = V_{dt} - (D_a + D_t + D_v + L) \quad [5-6]$$

Sendo que:

$V_{dt}$  – Valor do activo depois de transformado

$V_{at}$  – Valor do activo antes de transformado

$D_a$  – Despesas de aquisição

$D_t$  – despesas de transformação

$D_v$  – despesas de venda

$L$  – lucro da operação

Estes modelos podem ainda ser vistos através de duas abordagens bastante distintas:

- Abordagem estática – são considerados os valores da data da avaliação das despesas e das receitas, sendo assim, não se considera que haja inflação e os valores evoluíram com o mesmo ritmo;
- Abordagem dinâmica – são considerados os valores à data da avaliação ou na data em que irá ocorrer as receitas e despesas por estimativas, visto ter em conta que no futuro haverá inflação.

As receitas podem ocorrer no final e de uma única vez no caso de venda do imóvel ou podem ocorrer periodicamente com o arrendamento do imóvel depois de sofrer as alterações, estas sugerem a existência de custos, segundo Figueiredo (2014) esses podem ser:

- Custo de reprodução – corresponde ao custo de reproduzir um imóvel idêntico ao que se está a avaliar, é necessário conhecer o imóvel a avaliar em pormenor e ainda ter conhecimento dos valores dos materiais e dos serviços necessários para a reprodução;
- Custo de substituição – corresponde ao custo de substituir o imóvel a avaliar por um análogo com uma função idêntica, no entanto por vezes é necessário recorrer a materiais diferentes do imóvel a avaliar devido à idade do mesmo.

Tanto no custo de reprodução como no custo de substituição existem custos directos divididos: despesas de fabrico como é o caso da mão-de-obra, dos materiais e dos equipamentos; despesas de estaleiro como é o caso da manutenção e de montagem e desmontagem; e despesas de administração da obra como seguros e ensaios de material. Existem ainda os custos indirectos como por exemplo energia eléctrica, consumíveis, material de publicidade, entre outros.

Como referido anteriormente este é o único dos três modelos que tem em consideração a depreciação das variáveis terreno e construção que irão ter influência no lucro e nos encargos com a venda. As depreciações podem se dividir em 4 tipos como explica Figueiredo (2014) e Pereira (2013), sendo eles:

- Depreciação física – corresponde à perda de valor devido à deterioração física que se demonstra no desgaste dos componentes da construção devido à exposição ao meio ambiente e onde não é realizada a manutenção e conservação com a frequência

aconselhada como é o caso de pinturas e materiais metálicos no exterior como portões ou gradeamentos;

- Depreciação funcional – corresponde à perda de valor devido a deficiências arquitectónicas dos espaços que limitam o potencial do imóvel a nível operacional como por exemplo corredores estreitos, salas com elevada capacidade, entre outras;
- Depreciação ambiental – corresponde à perda de valor devido às causas ambientais desfavoráveis como a proximidade de prédios clandestinos, lixeiras ou fábricas;
- Depreciação económica – corresponde à perda de valor por questões económicas exteriores ao imóvel como dificuldades comerciais na zona do imóvel, alterações de taxas ou alterações do mercado.

A depreciação do terreno tem de ter em conta que o valor do terreno é apurado através do método comparativo, na depreciação o processo é semelhante, corresponde a homogeneização dos dados dos imóveis semelhantes num raio geográfico perto e sem aspectos negativos ambientais no meio envolvente, como demonstra Figueiredo (2014) esta pode ser calculada através da seguinte fórmula:

$$T = T_n \times (1 - K_f) \times (1 - K_a) \quad [5-7]$$

Sendo que:

T – valor comercial do terreno situado em envolventes negativas e/ou destinados à construção de edifícios com disfuncionalidade

T<sub>n</sub> – valor do terreno situado em envolventes não negativas e/ou destinados à construção de edifícios sem disfuncionalidades.

K<sub>f</sub> – coeficiente que reflecte o nível de disfuncionalidade do edifício que será construído no terreno.

K<sub>a</sub> – coeficiente que reflecte o nível de negatividade ambiental do local onde se insere o terreno.

Na construção há igualmente depreciação, sendo que neste caso incide mais na depreciação física à data da avaliação, e corresponde ao montante que seria necessário despender para realizar as obras de reabilitação. Figueiredo (2014) apresenta a fórmula geral de cálculo:

$$D = K \times (V_i - V_r) \quad [5-8]$$

Sendo que:

D - depreciação acumulada

Vi - valor inicial do imóvel

Vr - valor residual do imóvel

K - factor de depreciação acumulada

O factor de depreciação acumulada k tem em conta o número de anos do imóvel u e os anos de vida útil, no entanto este factor pode variar conforme o modelo escolhido:

- Modelo linear

$$K = \frac{u}{n} \quad [5-9]$$

- Modelo exponencial (Kwentzle)

$$K = \left(\frac{u}{n}\right)^2 \quad [5-10]$$

- Modelo média (Ross)

$$K = \frac{1}{2} \times \frac{u}{n} + \left(\frac{u}{n}\right)^2 \quad [5-11]$$

- Modelo Ross-Heidecke

$$K = \frac{1}{2} \times \frac{u}{n} + \left(\frac{u}{n}\right)^2 + \left(1 - \frac{1}{2} \times \frac{u}{n} + \left(\frac{u}{n}\right)^2\right) \times C \quad [5-12]$$

A depreciação pelo método do Ross-Heidecke é o utilizado no método do custo nos relatórios de avaliação da CLF, onde nem o factor utilizado e para se saber o valor existe a tabela seguinte:

**Quadro 5-3 - Tabela Ross-Heidecke - Factor K**

Idade em % de vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1.02	1.05	3.51	9.03	18.9	33.9	53.1	75.4
4	2.08	2.11	4.55	10	19.8	34.6	53.6	75.7
6	3.18	3.21	5.62	11	20.7	35.3	54.1	76
8	4.32	4.35	6.73	12.1	21.6	36.1	54.6	76.3
10	5.5	5.53	7.88	13.2	22.6	36.9	55.2	76.6
12	6.72	6.75	9.07	14.3	23.6	37.7	55.8	76.9
14	7.98	8.01	10.3	15.4	24.6	38.5	56.4	77.2

16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12	12	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59	78,5
24	14,9	14,9	17	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26	34,1	46,2	61,8	80
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44	50,5	59,6	71,3	85
54	41,6	41,6	43	46,3	52,1	61	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	63,3	86
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	85	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72	72	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83	88	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80	80	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96	97,2	98,5
98	97	97	97,1	97,3	97,6	98	98	99,8
100	100	100	100	100	100	100	100	100

Sendo que:

a – Novo

- b – Entre novo e regular
- c – Regular
- d – Entre regular e reparos simples
- e – Reparos simples
- f – Entre reparos simples e importantes
- g – Reparos importantes
- h – Entre reparos importantes e s/valor

Em suma, este é o método mais rigoroso entre os três existentes, visto englobar parte dos outros métodos, como é o caso do valor do terreno que é atribuído através do método comparativo e o rendimento obtido através de rendas como é calculado no método do rendimento. Este é também o único método que tem em conta o factor depreciação e que o valor dos imóveis varia também em função disso. Devido também ao seu principal objectivo que é calcular o valor de substituição ou de construção é normalmente aplicado a imóveis de difícil ou rara transacção como por exemplo hospitais, escolas ou armazéns de grandes dimensões.

## 6. Exemplos

Neste capítulo serão apresentados e caracterizados três relatórios de avaliação solicitado pela CLF a três entidades distintas. A maioria dos relatórios solicitados pela CLF são para a Direcção de Avaliações Imobiliárias DAI, que por sua vez distribui os pedidos de avaliação por diversas entidades independentes e em concordância com o aviso 5/2006 do Banco de Portugal. A DAI é a responsável dos imóveis da CGD que se encontrem na carteira de não locados.

A CLF recorre noutras ocasiões a sociedades de avaliadores directamente, ou seja, sem recorrer a intermediários, que neste caso corresponde à DAI. Esses avaliadores por questões de privacidade serão denominados de agora em diante de Sociedade A e Sociedade B.

Servem estes exemplos para demonstrar que a elaboração de cada relatório é distinta entre as entidades não obstante o facto de o cliente ser o mesmo, neste caso a CLF. Devido à dimensão dos relatórios, estes encontram-se na sua totalidade em anexo, porém foram retiradas todas as informações que indiquem a localização dos imóveis, os clientes que utilizam o imóvel assim como os dados dos engenheiros avaliadores e das respectivas sociedades.

Assim sendo, apenas o relatório da DAI possui a identificação da mesma de modo a diferenciar e porque o mesmo foi realizado por terceiros. O relatório elaborado pelo modelo da DAI corresponde a um modelo base usado para as diversas empresas do Grupo CGD.

O anexo I corresponde ao relatório de avaliação efectuado pela DAI, o imóvel em avaliação corresponde a um hospital no distrito de Setúbal com 5 pisos, cave, rés-do-chão e três andares, este encontra-se ligado ao edifício vizinho onde se encontra a primeira fase de construção do hospital.

O anexo II irá corresponder ao relatório realizado pela Sociedade A, o imóvel em avaliação localiza-se no Distrito de Viseu, num edifício de 9 pisos e a fracção a que o relatório de avaliação se refere equivale ao rés-do-chão e que neste momento é utilizado para ocupação dos tempos livres e sala de estudo.

O anexo III equivale ao terceiro e último relatório usado neste capítulo, o imóvel localiza-se no distrito de Leiria, a fracção em avaliação corresponde a fracção C de um imóvel com

8 pisos, com dois pisos de garagens e arrumações equivalentes ao PISO -1 e -2, comércio no rés-do-chão, quatro pisos de habitação e um último piso correspondente ao sótão, no momento da avaliação o imóvel encontrava-se devoluto.

Como é possível observar no relatório I, II e III, estes são elaborados de maneiras completamente diferentes, o que leva a uma diversidade de conteúdo e de dimensão do relatório de avaliação. O relatório do anexo I e o do anexo II ambos possuem 6 páginas de relatório no entanto o relatório anexo III apresenta uma dimensão superior com 13, ou seja, mais do dobro.

Será necessário um relatório mais extenso para expor a informação necessária detalhadamente? Como é de esperar a resposta será não, no meu entender, isto porque os primeiros relatórios contêm igualmente toda a informação necessária para o entendimento da atribuição de valores aos imóveis neles referidos. Assim sendo o que os diferencia e leva a um número elevado de discrepância de páginas, são as informações contidas nos relatórios. Enquanto nos primeiros são referenciados apenas aspectos ligados aos imóveis e aos valores atribuídos aos mesmos, no terceiro são apresentados resumos de um modo geral as metodologias a utilizar, referenciando as características dos métodos de avaliação e os momentos em que são usados.

Nos três relatórios de avaliação são apresentados o cálculo dos três métodos de avaliação, exigidos pelo Banco de Portugal no Aviso 5/2006, são assim apresentados o método do mercado, o método do rendimento e o método do custo. Como referido no mesmo aviso o valor a considerar como PVT será o valor mais baixo obtido através dos três métodos de avaliação.

O relatório do anexo I apresenta um valor igual para todos os modelos de avaliação, o que visto de um prisma de avaliação não se encontra inteiramente correcto, não é impossível obter valores iguais, porém é raro tal acontecer. No entanto, em todos os relatórios elaborados na DAI os valores dos imóveis são iguais através de todos os métodos, isto porque, eventualmente, as taxas são ajustadas na altura da elaboração do relatório, de modo a que todos os métodos apresentem o valor mais baixo obtido. Porém é impossível comprovar se o valor apresentado é efectivamente o valor mais baixo dos três métodos, visto ser impossível a sua comparação entre os outros valores obtidos. Esta é uma das principais críticas a tecer aos relatórios elaborados pela DAI, a impossibilidade de comparação de valores atribuídos aos imóveis através dos três métodos de avaliação.

O relatório de avaliação no anexo II, apresenta valores diferentes nos métodos apresentados, no entanto este apenas apresenta dois métodos de avaliação, sem explicar o porque da não inclusão do método do rendimento. O valor apresentado como PVT é identificado como tendo sido obtido através do método do mercado, no entanto, como é possível verificar o valor mais baixa apresentado é o valor obtido através do método do custo. É ainda possível observar que o valor atribuído no PVT não corresponde a nenhum dos valores apresentados nos métodos, é apresentado um valor inferior aos dois, podendo levar a pensar que foi apenas atribuído um valor «redondo» próximo dos valores obtidos. Os valores aproximados, não é o principal objectivo dos relatórios, visto esse «método» ser pouco científico, e o que é pretendido nos relatórios é a obtenção de valores que sejam matematicamente comprováveis por toda a comunidade dos engenheiros avaliadores.

No anexo III, são apresentados os três métodos de avaliação com valores diferentes, quase semelhantes mas diferentes. É explicado numa primeira fase os métodos que serão utilizados e como são obtidos os valores através dos mesmos, e numa segunda fase são apresentados em quadros os valores utilizados na obtenção do valor. Neste relatório é identificado como o valor mais baixo o valor obtido através do método do mercado e este irá corresponder ao valor do PVT ao contrário do que se verifica no relatório do anexo II como foi referido anteriormente. Este relatório possui uma apresentação perceptível e adequado para quando for necessário a transferência de relatórios entre entidades, porém para reduzir o seu tamanho seria possível eliminar a descrição dos modelos utilizados que não reduzia o nível de especificidade do mesmo.

Os imóveis são descritos à sua maneira em cada relatório de avaliação, no anexo I, as principais informações de localização do imóvel seriam encontradas no primeiro quadro onde se encontrava a informação, previamente, retirada a sua rua e a localidades, assim como o número e andar e ainda o código da freguesia e o artigo matricial. Apresenta assim todas as informações necessárias para reconhecimento do imóvel de uma forma resumida. No relatório no anexo II, as informações em relação à localização do imóvel encontram-se descritas em listagem, onde é apresentada basicamente a mesma informação que no anexo I, porém neste relatório o engenheiro recorre igualmente ao «*Google maps*» para demonstrar a localização e o meio circundante da mesma. O anexo III apresenta uma divisão entre descrição e localização do imóvel, é feito um prévio resumo sobre a localização do imóvel, recorrendo aos elementos referidos anteriormente, e posteriormente é elaborada uma descrição da localização e do meio envolvente com maior detalhe.

O método do mercado é apresentado em todos os relatórios em anexo, atribuído por dois dos engenheiros como o Presumível Valor de Transacção, no caso do anexo I seria improvável este ser o método escolhido devido à actual função para qual o imóvel é utilizado neste momento.

No anexo I devido ao imóvel corresponder a um hospital e como referido em capítulos anteriores esse é um tipo de imóvel com raras transacções, assim sendo, é impossível recorrer a este método. A alternativa a utilizar e como refere o engenheiro avaliador no final do relatório é dividir o imóvel por diversas áreas e pesquisar informação de imóveis como escritórios para obter os valores médios por m<sup>2</sup>.

O anexo II como foi referido, anteriormente, atribuí o PVT com base neste método no entanto, o valor apresentado no cálculo é relativamente superior, neste cálculo são apresentados os valores médios por m<sup>2</sup> da área destinada a serviços e do estacionamento atribuído à fracção. Como é possível observar embora estejam inseridos no mesmo edifício, os valores por m<sup>2</sup> não são semelhantes, o que demonstra que a função a que se destina cada bem influencia o valor que ele terá.

No relatório do anexo III é apresentado um quadro resumo da pesquisa de mercado efectuada pelo engenheiro, onde se pode verificar as áreas dos imóveis em análise, assim como os valores de mercado e o valor por m<sup>2</sup>. É possível no mesmo quadro resumo obter valores como a média e o desvio padrão, entre outros. No quadro referente aos cálculos do método do mercado é possível verificar as áreas destinadas a comércio ou serviços e a área de armazém, mais uma vez se verifica que a função tem influência no valor atribuído, visto terem uma área quase semelhante e a diferença de valor ser quase o dobro.

O método do rendimento deveria constar nos três relatórios mas como foi referido anteriormente este não consta no relatório do anexo II, porém seria um método interessante de constar no relatório, visto a função atribuída ao imóvel ser prestação de serviços e o imóvel poder ser arrendado no futuro.

O relatório do anexo I mais uma vez seria difícil usufruir deste método, e mais uma vez foi utilizada a mesma técnica do método do mercado, foram pesquisadas e analisadas áreas de imóveis destinados a serviços para calcular um valor de renda possível no futuro. Visto a estrutura do imóvel este pode no futuro alterar a sua função e passar de hospital para um edifício de comércio e escritórios e foi com base nesse pressuposto que o engenheiro calculou o valor de renda mensal. O valor atribuído à taxa de capitalização é de 7,5%, este

valor é obtido através da divisão de 4.000.000 por 25.000X12, representado assim a relação que existe entre o mercado de venda e o mercado de arrendamento. O valor da renda de 25.000€ corresponde ao somatório do valor de renda atribuída às diversas áreas previamente dividida, como apresentado nos comentários do avaliador, é ainda possível observar alguns dos valores de rendas da área, no anexo do relatório.

O relatório de avaliação presente no anexo III apresenta no método do rendimento um quadro semelhante ao método do mercado com a respectiva pesquisa dos valores de arrendamento da área, são calculados igualmente os valores da área de comércio e da área de armazém em separado, visto estes corresponderem a valores por m<sup>2</sup> diferentes, no entanto não podem vir a ser independentes porque se encontram ligados. Na atribuição da taxa de correlação o engenheiro teve em atenção todo o meio envolvente do imóvel e o impacto dos imóveis circundantes, assim sendo foi atribuída uma taxa de 8% tanto para o armazém como para a loja.

O método do custo é assim como o método do mercado apresentado nos três relatórios em anexo, onde são apresentados igualmente todos os custos a ter em conta e as taxas de depreciação para cada um.

No anexo I este é o método eleito para calcular o PVT do imóvel, visto tratar-se de um hospital e sendo assim, a melhor maneira de calcular o seu valor é obtendo o valor de substituição ou de reposição. O valor do terreno é obtido através do método do mercado como referido em capítulos anteriores, os restantes valores são obtidos através do conhecimento dos valores de investimento do imóvel e os custos associados, não podendo esquecer o valor da depreciação. Neste caso os custos directos são divididos em custos financeiros e custos gerais, sendo 6% e 10% respectivamente, estes custos serão posteriormente somados ao valor da construção. As taxas de lucro e de comercialização correspondem a 11,1% e a 3% respectivamente do PVT. Sendo este o único modelo que tem em conta a depreciação do imóvel, neste caso os valores foram obtidos tendo em conta um índice de depreciação de 5% do modelo de *Ross-Heidecke*.

O relatório de avaliação do anexo II, o valor do terreno é igualmente obtido através do método do mercado ou comparação. É calculado o valor de construção de cada uma das áreas com valores individuais levando a custo total de reposição de 102.218€. Neste relatório apenas são apresentados os valores absolutos dos custos associados e não os valores relativos, sendo assim, o total dos custos 35.702 e a margem de comercialização

atribuída é de 35.776. Neste imóvel tendo em conta o seu estado e a sua idade foi imputada uma taxa de depreciação de 7%, não sendo indicado qual o modelo de depreciação utilizado como acontece no caso anterior. Este método apresentou um valor inferior ao valor de mercado, devido a isso seria o valor a usar como PVT, no entanto por opção do engenheiro foi utilizado o valor do método do rendimento. Neste relatório não é possível atribuir a cada custo o seu peso nos valor total dos custos directos, este seria um valor que poderia vir a ser importante diferenciar num caso de venda futuro para uma atribuição de custos justa.

No relatório apresentado no anexo III, o método do custo é apresentado através de um quadro onde são incorporados todos os valores, individualmente. São apresentados os encargos administrativos, como projectos e impostos, com uma percentagem de 8% para ambas as funcionalidades do imóvel e uma percentagem de 12,25% para os encargos financeiros. É atribuído um valor de 5% para o lucro de comercialização do imóvel. O coeficiente de depreciação física e de económica são de 0,9, enquanto o coeficiente de depreciação funcional é de 0,95. O valor total do imóvel é de 150.000€, no entanto, o valor comercial é de 142.000€, não totalmente claro através do relatório os cálculos utilizados pelo engenheiro na obtenção desse valor, este seria um dos pontos a melhorar na elaboração deste relatório no futuro.

O valor de liquidação forçada (VLF) é um dos valores obrigatórios a constar no relatório de avaliação, exigido pelo Banco de Portugal e pela CLF que não aceita nem procede ao pagamento de relatórios onde este valor não conste. Nos dois primeiros relatórios nos anexos I e II, este valor é alcançado através de uma redução de uma percentagem ao valor atribuído no PVT. Contudo no relatório contido no anexo III, o engenheiro recorreu a uma fórmula para obtenção do VLF, onde tem em conta uma taxa de actualização ao qual atribuiu um valor de 7% e um tempo estimado de imobilização de 3 anos, não são claros os motivos que o levam a atribuir os respectivos valores nas variantes.

Recuperando a questão anteriormente feita: Será necessário um relatório mais extenso para expor a informação necessária detalhadamente? Podemos concluir que a informação mais importante se encontra presente em todos os relatórios, no entanto, o relatório do anexo III, relatório mais extenso, apresenta realmente uma informação mais detalha e de uma leitura mais fácil num caso de partilha de informação com outra entidade.

## 7. Conclusão

O sector imobiliário sofreu um abalo colossal a nível mundial, quando nos Estados Unidos da América «rebentou» a bolha imobiliária. Em Portugal os bancos viram as suas carteiras de imóveis sem utilização a aumentar assim como o crédito mal parado associado a esses imóveis.

Os bancos recorreram a todos os meios que tinham a seu alcance para vender ou alugar os imóveis da sua carteira, desde reduções de *spread*, a financiamentos de 100% do valor do imóvel até a ofertas do recheio das habitações. O excesso de oferta de imóveis fez o seu preço cair em Portugal, chegando ao ponto de obrigar diversas empresas da área da construção civil a declarar falência e a deixar enumeras construções ainda em estado de obra e com elevadas hipotecas.

O Banco de Portugal emite o Aviso 5/2006 a exigir avaliações periódicas dos imóveis às instituições de crédito para que estas mantenham o valor dos imóveis com um preço real e actual, evitando assim ter imóveis sobreavaliados registados, inflacionando as contas ou possíveis rendimentos. Aos imóveis que se encontrem como objecto de um contrato e de baixo valor é somente necessário a realização de avaliações de 3 em 3 anos. No caso dos imóveis inseridos na carteira de não-locados, serão avaliados todos os anos, devido à perda de valor relacionado com o estado devoluto e deterioração dos materiais.

Durante a realização do estágio deparei-me com diversas situações de falta de conhecimento sobre a avaliação de imóveis, como por exemplo clientes sem qualquer conhecimento sobre as exigências do BdP, mesmo quando os engenheiros eram acompanhados por um documento explicativo estes não permitiam a visita do mesmo, alegando não terem conhecimento de tal exigência do BdP. Quando se dirigiam às agências os colaboradores alegavam igualmente desconhecer o motivo das visitas dos engenheiros.

Denota-se assim uma falta de conhecimento generalizado dos clientes, no entanto é mais grave a falta de conhecimento apresentada por funcionários, devido a lacunas de informação e falta de formação tanto dos assuntos em questão como a quem solicitar informação para responder ao cliente.

Na realização deste relatório aprofundei os meus conhecimentos na área da avaliação de imóveis devido a esta ser uma área pouco explorada no «mundo» da gestão, por norma é apenas estudada na área da engenharia civil. Os três métodos de avaliação foram

previamente identificados e caracterizados pelo BdP, existindo assim o Método do Mercado, o Método do Rendimento e o Método do Custo.

O método do mercado consiste em analisar o mercado em que o imóvel está inserido, recolher dados e conseqüentemente analisar os imóveis com características semelhantes de maneira a calcular o €/m<sup>2</sup>, tendo em atenção todos os factores caracterizadores dos imóveis.

O método do rendimento é usado, principalmente, em imóveis como lojas e escritórios, consiste numa base semelhante ao método do mercado, contudo em vez de ser comparados os valores de venda são comparados os valores das rendas de imóveis com características semelhantes.

Por ultimo o método do custo é usado na avaliação de imóveis com rara transacção, devido principalmente à utilização a que se destina, como é o caso de hospitais, este é o único método que tem em conta a depreciação dos imóveis e dos materiais nele utilizado.

Nos exemplos apresentados nos Anexo I, II e III é possível observar uma pequena parte da diversidade que existe na realização dos relatórios de avaliação. São apresentados três relatórios solicitados pela CLF a três entidades distintas e independentes, e o resultado são três relatórios com estruturas díspares, no entanto onde em todos consta a informação base necessária num relatório de avaliação. Verificou-se que o relatório com a informação mais completa e mais organizada era o relatório contido no anexo III, onde se poderia encontrar um breve resumo de todos os métodos utilizados, assim como quadros com a informação para a obtenção dos valores médios por m<sup>2</sup> e uma descrição dos cálculos utilizados.

Em conclusão, este estágio foi a primeira experiência no mercado de trabalho e a meu ver esta experiência foi importante e realizada com sucesso. Os objectivos traçados foram concluídos e realizados com o maior profissionalismo exigido e contribuindo para uma aprendizagem prática das áreas aprendidas durante a parte académica do mestrado.

## 8. Referencias Bibliográficas

- [1].ALEMÃO, Diogo Antão de Oliveira dos Santos - Avaliação de Imóveis Antigos - O caso da Baixa Pombalina. Instituto Superior Técnico. 2008
- [2].COUTO, Paula Margarida Carvalho Marques - Avaliação Patrimonial de Imóveis para Habitação. Universidade do Porto. 2007
- [3].DOMINGUES, Cristina Maria Gomes – Análise comparativa entre o presumível valor de mercado de prédios rústicos e o valor obtido pelo “Método do Rendimento” – Estudo de caso. Instituto Superior de Agronomia da Universidade Técnica de Lisboa. 2009
- [4].DUTRA, Rui Filipe Mota - Análise e determinação dos factores formadores do valor de mercado de fracções habitacionais: Desenvolvimento de modelos de estimação. Instituto Superior Técnico. 2009
- [5].FIGUEIREDO, Ruy – Manual de Avaliação Imobiliária. 6ªEdição. Carnaxide: Valor M2, 2014. 978-989-98873-0-5
- [6].MOTA, António Gomes; et all – Finanças da Empresa- Teoria e Prática. 4ªEdição. Lisboa: Edições Silabo, 2012. 978-972-618-669-4
- [7].PEREIRA, António José de Sousa – Avaliação Imobiliária e a sua relação com a Depreciação dos Edifícios. Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto. 2013
- [8].PIMENTA, João Carrondo – Propostas de Desenvolvimento dos Modelos Clássicos de Valoração da Depreciação Física na Avaliação Imobiliária. Instituto Superior de Engenharia de Lisboa. 2011
- [9].Sistema de normalização contabilística. Porto: Porto Editora, 2010. 978-972-0-32646-1
- [10]. AVISO nº5/2006. 2.10.2006 – Banco de Portugal
- [11]. CARTA CIRCULAR nº 11/2013/DSP, de 20.09.2013 – Banco de Portugal
- [12]. DOCUMENTO DE CONSULTA – A Avaliação e Valorização De Imóveis – Uma Abordagem Integrada para o Sistema Financeiro Português. Dezembro 2013
- [13]. PORTARIA nº 878/2009. 21.09.2009
- [14]. PORTARIA nº241/2008. 17.03.2008

- [15]. Avaliação do imóvel deve ser entregue aos clientes em qualquer tipo de crédito, diz BdP. [Em linha]. (23.JUL.2014). [Consult. 8.JUN.2015]. Disponível em: <http://casa.sapo.pt/Noticias/Avaliacao-do-imovel-deve-ser-entregue-aos-clientes-em-qualquer-tipo-de-credito,-diz-BdP/?ID=21783>
- [16]. Getting to the Heart of Home Financing [Em linha]. [Consult. 25 SET.2014]. Disponível em: [http://homebuying.about.com/cs/appraisals/a/real\\_estate.htm](http://homebuying.about.com/cs/appraisals/a/real_estate.htm)
- [17]. MANUAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS. [Em linha]. [Consult. 25 SET.2014]. Disponível em: <http://www.imoeconometrics.pt/Manual.html>
- [18]. Silva, Marta Marques - BdP quer controlar avaliação de imóveis da banca. [Em linha]. (27.FEV.2013). [Consult. 8.JUN.2015]. Disponível em: [http://economico.sapo.pt/noticias/bdp-quer-controlar-avaliacao-de-imoveis-da-banca\\_163551.html](http://economico.sapo.pt/noticias/bdp-quer-controlar-avaliacao-de-imoveis-da-banca_163551.html)
- [19]. Tabela do modelo Ross-Heidecke. [Em linha]. [Consult. 9.JUN.2015]. Disponível em: [http://www.reporteinmobiliario.com/nuke/carpeta/tabla\\_de\\_ross\\_heidecke.pdf](http://www.reporteinmobiliario.com/nuke/carpeta/tabla_de_ross_heidecke.pdf)
- [20]. MELO, Catarina – Avaliação de imóveis com regras mais apertadas a partir de Novembro. [Em linha]. (14.SET.2015). [Consult. 19.SET.2015]. Disponível em: [http://economico.sapo.pt/noticias/avaliacao-de-imoveis-com-regras-mais-apertadas-a-partir-de-novembro\\_228784.html](http://economico.sapo.pt/noticias/avaliacao-de-imoveis-com-regras-mais-apertadas-a-partir-de-novembro_228784.html)
- [21]. LUSA – Crédito malparado no setor baixaria para metade se o Estado pagasse as dívidas – AECOPS. [Em linha]. (10.ABR.2012). [Consult. 19.SET.2015]. Disponível em: [http://www.rtp.pt/noticias/economia/credito-malparado-no-setor-baixaria-para-metade-se-o-estado-pagasse-as-dividas-aecops\\_n543789](http://www.rtp.pt/noticias/economia/credito-malparado-no-setor-baixaria-para-metade-se-o-estado-pagasse-as-dividas-aecops_n543789)
- [22]. MOUTINHO, Paulo – CGD oferece "recheio" para vender casas entregues ao banco. [Em linha]. (07.OUT.2011). [Consult. 19.SET.2015]. Disponível em: [http://www.jornaldenegocios.pt/empresas/detalhe/cgd\\_oferece\\_quotrecheioquot\\_para\\_vender\\_casas\\_entregues\\_ao\\_banco.html](http://www.jornaldenegocios.pt/empresas/detalhe/cgd_oferece_quotrecheioquot_para_vender_casas_entregues_ao_banco.html)
- [23]. MARCELINO, Irina – Maiores bancos têm mais de 20 mil imóveis à venda nos seus portais. [Em linha]. (16.MAI.2015). [Consult. 19.SET.2015]. Disponível em: [http://economico.sapo.pt/noticias/maiores-bancos-tem-mais-de-20-mil-imoveis-a-venda-nos-seus-portais\\_218569.html](http://economico.sapo.pt/noticias/maiores-bancos-tem-mais-de-20-mil-imoveis-a-venda-nos-seus-portais_218569.html)

## **Anexo I**

## **Anexo II**

## **Anexo III**

## **Anexo IV**

## **Anexo V**