

Agradecimentos

Agradeço ao meu orientador Professor Filipe Vasques, pelo acompanhamento e orientação científica dado ao longo dos meses de trabalho.

À Arquitecta Eugénia Oliveira pelo seu apoio constante, ao longo do tempo em que este trabalho foi sendo desenvolvido.

Ao Arqt.^o Paulo Duarte, ao Arqt.^o Manuel Madruga e à Dr.^a Elsa Grilo, a quem devo a visão sobre a protecção e salvaguarda aos edifícios históricos em Portugal.

À Eng.^a Isabel Ferreira, ao Arqt.^o Pedro Romão, ao Arqt.^o Ricardo Reis, ao Dr. João Moura e ao Dr. Nuno Tadeu, pelo apoio dado na constituição do “Focus Group”, bem como pelas conclusões que daí advieram.

À Senhora Maria José Rijo, ao Tenente-Coronel Nuno Duarte e à Arqt.^a Sofia Guerra pelo seu conhecimento profundo sobre o objecto de estudo, através do qual aprendi a apreciar a arquitectura monumental, nomeadamente a arquitectura militar e particularmente o Forte de Nossa Senhora da Graça, em Elvas.

Por último à minha família, pela compreensão que sempre souberam possuir, pelo tempo que não estive ao seu lado, nomeadamente aos meus filhos Ricardo Nuno e João Pedro.

RESUMO

O objectivo da presente dissertação é o estudo e desenvolvimento de um modelo de avaliação de imóveis históricos: os edifícios classificados como Monumentos Nacionais – “MN”, os Imóveis de Interesse Público – “IIP”, os Imóveis de Interesse Municipal – “IIM”, e todos os imóveis cuja arquitectura e história os façam distinguir pela sua singularidade e marco, enquanto memória a preservar.

A investigação realizada, permitiu compreender a forma, como são actualmente avaliados os imóveis históricos.

A pesquisa incidiu no património edificado nacional, considerando as respectivas características, que os definem como imóveis a preservar. Foi observado um conjunto de imóveis classificados pelo Estado, e enfatizados os conceitos de arquitectura, história e património, considerados como parte essencial do processo de avaliação.

O estado de negligência, em Portugal, a que está votado parte significativa do património edificado, com raras excepções, foi igualmente focado, analisando-se as razões desta situação.

Realizou-se a aplicação do Método do Custo de Reprodução a um edifício classificado como Monumento Nacional, e actualmente em estado devoluto, o “Forte de Nossa Senhora da Graça”, localizado em Elvas. Os resultados obtidos, foram comparados através da aplicação do Método de Actualização das Rendas Futuras, por seriação de critérios e pela análise dos valores obtidos.

Os métodos de avaliação utilizados foram comparados entre si, procurando-se estabelecer um modelo baseado em critérios de avaliação, que revele o impacto histórico e arquitectónico, numa perspectiva social.

Foram expostas as premissas nas quais assentam este tipo de avaliações imobiliárias e retiradas conclusões sobre os resultados obtidos.

Palavras-chave: avaliação imobiliária, imóvel histórico, património

ABSTRACT

The purpose of this dissertation is to study and develop an evaluation model of historic buildings: the buildings classified as National Monuments – “MN”, the Property of Public Interest – “IIP”, the Municipal Property Interest – “IIM”, and all the buildings whose architecture and history make them distinguished by their uniqueness and landmark, while preserving memory.

The research, led to understand, how the historic buildings are currently evaluated.

The study focused on the national patrimony, considering their characteristics, which define them as properties to preserve. A set of real estate properties classified by the State were observed, emphasizing architectural, historic, and heritage concepts, considered as an essential part of the evaluation process.

The state of neglect of the national heritage was ascertained, with some exceptions, and various conclusions were reached as to the reasons for this situation.

The Replacement Cost reproduction Method was tested to a classified building as National Monument, currently in a state of neglect – “Forte de Nossa Senhora da Graça” – located in Elvas. The results were compared by applying the discounted future income method, through a series of criteria, and through the achieved results.

The appraisal methods used were compared between them and analysed, always to establish a balance in the methodology and analysing the impact of the historic characteristics of the existing buildings, in a social perspective.

Were shown the premises on which are based this type of real estate evaluations and draw conclusions on the results.

Keywords: real estate appraisal; historic real estate; heritage

Índice

1	INTRODUÇÃO	1
1.1	JUSTIFICAÇÃO	1
1.2	CAMPO DE APLICAÇÃO	2
1.3	OBJECTIVOS	3
1.4	METODOLOGIA DE INVESTIGAÇÃO	5
1.5	ORGANIZAÇÃO DA DISSERTAÇÃO	6
2	ESTADO DO CONHECIMENTO	8
2.1	INTRODUÇÃO	8
2.2	CAMPO DE APLICAÇÃO E OBJECTIVOS DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	10
2.3	DEFINIÇÕES SOBRE PATRIMÓNIO E IMÓVEIS HISTÓRICOS	12
2.4	O IGESPAR E O IHRU - ANÁLISE SOBRE FUNÇÕES REPARTIDAS	15
2.5	ASPECTOS ESPECÍFICOS DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	17
2.6	CLASSIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DE MÉTODOS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	18
2.7	A AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS HISTÓRICOS	26
2.8	MÉTODOS USADOS ACTUALMENTE NA PRÁTICA PROFISSIONAL PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS HISTÓRICOS	32
2.9	CONCLUSÃO	34
3	CASO DE ESTUDO – O FORTE DA GRAÇA – ENQUADRAMENTO PARA AVALIAÇÃO	34
3.1	INTRODUÇÃO	34
3.2	FORTIFICAÇÕES DE ELVAS – CANDIDATURA A PATRIMÓNIO DA HUMANIDADE	37
3.3	ENQUADRAMENTO HISTÓRICO – O FORTE DA GRAÇA	38
3.4	ENQUADRAMENTO ARQUITECTÓNICO – O FORTE DA GRAÇA	40
3.5	A REVITALIZAÇÃO DE UM MONUMENTO EM ESTADO DEVOLUTO	44
3.5.1	<i>A Importância do Restauro do Forte da Graça</i>	44
3.5.2	<i>Análise das Potencialidades de Uso de um Imóvel Classificado</i>	45
3.5.3	<i>As Oportunidades para o Futuro – O Forte da Graça</i>	48
3.5.4	<i>Características Gerais da Envolvente ao Forte da Graça</i>	51
3.6	CONCLUSÃO	52

4	O MODELO PROPOSTO	53
4.1	INTRODUÇÃO	53
4.2	DEFINIÇÃO DO MODELO.....	53
4.3	ELABORAÇÃO E APLICAÇÃO DO MODELO	55
4.3.1	<i>Pressupostos de Avaliação</i>	55
4.3.2	<i>Método do Custo de Reprodução</i>	56
4.3.3	<i>O Método de Actualização das Rendas Futuras</i>	67
4.3.3.1	Cenários para o “Maior e Melhor Uso”	67
4.3.3.2	O Processo de Homogeneização no Contexto Comparativo.....	72
4.3.3.3	A Estimativa do Custo para a análise dos “Cash-Flows”	75
4.3.3.4	A Taxa de Actualização aplicável no Método de Actualização das Rendas Futuras.....	76
4.3.3.5	A Valor Actual Líquido (VAL) na Perspectiva da Modelação	79
4.3.3.6	Simulação do Modelo	81
4.3.4	<i>Aplicação do Modelo</i>	85
4.3.5	<i>Validação dos Pressupostos do Modelo</i>	87
4.4	APRESENTAÇÃO E COMPARAÇÃO DE RESULTADOS	88
4.4.1	<i>Apresentação de Resultados</i>	88
4.4.2	<i>Comparação dos Resultados</i>	90
4.5	ANÁLISE GLOBAL DO MODELO	92
4.6	CONCLUSÃO	93
5	CONCLUSÃO	94
5.1	AVALIAÇÃO DOS RESULTADOS	94
5.2	CONTRIBUIÇÕES PARA O CONHECIMENTO CIENTIFICO E ASPECTOS INOVADORES ..	95
5.3	LIMITAÇÕES	96
5.4	TRABALHOS FUTUROS.....	97
	BIBLIOGRAFIA.....	99

Índice de Figuras

Figura 1 - Restauro do Castelo de São Jorge – Lisboa.....	16
Figura 2 – Reconstrução de um Monumento Nacional – o Mosteiro dos Jerónimos (Lisboa).....	32
Figura 3 – Vista aérea do Forte da Graça.....	36
Figura 4 - Fortificação (tipo) "Cyclopaedia", Volume 1, 1728	41
Figura 5 - Planta do piso térreo do Forte da Graça	43
Figura 6 – Gráfico referente ao Afluxo Turístico a Elvas	51
Figura 7 - Fluxograma do Modelo de Avaliação	54
Figura 8 - Níveis de Decisão para o “Maior e Melhor Uso” de um Imóvel.....	68
Figura 9 – Foto da fachada exterior do piso 2 do Reduto Central e da Casa do Governador.....	70
Figura 10 – Indicação em planta das zonas de implantação (sombreado rosa) do espaço dedicado a Pousada, dentro do Reduto Central (piso 2)	71
Figura 11 – Análise do VAL para TA1, TA2 e TA3, ao longo do Período de Concessão	83
Figura 12 – Gráfico para verificação do Período de Concessão mínimo	91

Índice de Tabelas

Tabela 1 – Características de um imóvel em avaliação	22
Tabela 2 – Avaliação Contingente em Economia Cultural.....	26
Tabela 3 - Taxonomia da Arquitectura Histórica.....	27
Tabela 4 - Imóveis classificados com reutilização para Pousada.....	47
Tabela 5 - Mapa de Prospecção de Terrenos.....	59
Tabela 6 – Coeficientes de Comparação	60
Tabela 7 – Comparação de Amostras e Homogeneização	61
Tabela 8 - Proposta de Valorização de Imóveis Classificados	63
Tabela 10 - Avaliação do Forte da Graça – Método do Custo de Reprodução.....	66
Tabela 11 - Valor Potencial do Imóvel – Método de Custo de Reprodução.....	67
Tabela 12 - Prospecção de preços de Aposento - Pousadas Históricas	72
Tabela 13 - Preço médio de Aposento praticado ao balcão em Portugal	73
Tabela 14 - Projecção de receitas diárias - Pousada do Forte da Graça.....	74
Tabela 15 - Projecção de receitas anuais - Pousada Histórica – Forte da Graça.....	74
Tabela 16 - Estrutura de custos baseada no Volume de Negócios	75
Tabela 17 – Taxa de Rentabilidade das Obrigações do Tesouro - Portugal.....	77
Tabela 18 - Sensibilidade do VAL à Taxa de Actualização para diferentes Períodos de Concessão.....	82
Tabela 19 – Variação do VAL para Períodos de Concessão Tipo.....	85
Tabela 20 – Avaliação do Forte da Graça – Método de Actualização das Rendas Futuras	86
Tabela 21 – Aplicação do Método de Reprodução – Zona de Implantação da Pousada	88
Tabela 22 - Cálculo da área de implantação adstrita ao espaço da Pousada.....	89
Tabela 23 – Valor do Terreno adstrito ao espaço da Pousada.....	89
Tabela 24 - Valor Potencial do Imóvel (área da Pousada) – Método de Custo de Reprodução	89
Tabela 25 - Análise de Sensibilidade para o Cenário de Equilíbrio.....	90

Índice de Siglas e Abreviaturas

CIMI – Código do Imposto Municipal sobre Imóveis
CMVM – Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários
DG - Diário do Governo
DGEMN – Direcção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais
FAUTL – Faculdade de Arquitectura da Universidade Técnica de Lisboa
ICCROM – Internacional Centre for the Study of the Preservation and Restoration of Cultural Property
ICOM – Internacional Conseil of Museums
ICOMOS - International Council of Monuments and Sites
IGESPAR – Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico
IIC - Imóvel de Interesse Concelhio
IIP - Imóvel de Interesse Público
IGHAPE – Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado
IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT – Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
IPC - Índice de Preços no Consumidor
IPD - Investment Property Databank
IPPAR - Instituto Português do Património Arquitectónico
IVSC - International Valuation Standards Committee
MAC - Método de Avaliação Contingente
MCR – Método de Custo de Reprodução
MC – Ministério da Cultura
MN - Monumento Nacional
OMT – Organização Mundial do Turismo
PRACE - Programa de Reestruturação da Administração Central do Estado
PDM - Plano Director Municipal
PP - Plano de Pormenor
PU - Plano de Urbanização
RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors
SIPA – Sistema de Informação para o Património Arquitectónico
TA – Taxa de Actualização
TEgOVA - The European Group of Valuation Organisation
TIR - Taxa Interna de Rentabilidade

UNESCO – United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization

VAL - Valor Actual Líquido

VO – Valor de Oferta

VR – Valor de Reprodução

WHS – World Heritage Site

ZGP - Zona Geral de Protecção

ZEP - Zona Especial de Protecção

ZEPP – Zona Especial de Protecção Provisória

1 INTRODUÇÃO

1.1 JUSTIFICAÇÃO

A avaliação imobiliária do património construído ao longo dos séculos, constitui uma necessidade económica, social e política. Existe um conjunto edificado em toda a Europa, e em grande parte do Mundo, com grande relevância cultural e cujo uso deve ser analisado em função da evolução dos tempos, preservando a sua autenticidade.

Este património possui um valor arquitectónico e histórico, cuja contrapartida social é o valor do seu restauro e da sua manutenção, bem como da sua possível reutilização.

Avaliar o património é importante para a definição do valor económico, bem como para a compreensão do seu estado de integridade física.

O processo de avaliação permite perceber, a condição da eventual degradação que o património apresenta, criando condições para, através desse reconhecimento, se criarem políticas direccionadas quer para o seu restauro, quer para a sua manutenção preventiva.

Preservar o património significa preservar a memória, e esta é fundamental para se compreender a história, e consequentemente o presente e o futuro.

Decorre desde 2009 um programa de iniciativa governamental¹, de inventariação de bens imóveis do Estado, englobando toda a edificação existente, dispersa por ministérios e direcções de serviços. Anteriormente, os edifícios históricos classificados, maioritariamente na posse do Estado, não eram objecto de avaliação económica. Assim, o próprio Estado desconhecia o Valor do seu património, não procedendo a medidas pró-activas de manutenção do mesmo, apenas tendo uma intervenção normalmente tardia, e com recursos diminutos, aquando da verificação da sua degradação, ou já efectiva ruína e/ou obsolescência. A componente política tem um papel decisivo nesta problemática, influenciada, pretende-se, pela participação cívica do cidadão.

A importância da avaliação dos monumentos e edifícios históricos, é fundamental para a compreensão do seu valor económico, e do risco que a sua ruína e consequente perda, pode originar para a sociedade e para o país. A avaliação económica integra

¹ Através da portaria nº 95/2009 foi estipulado o objectivo governamental de se realizar, durante 2009 a inventariação e avaliação de 80% do edificado e de 60% dos terrenos do Estado, nomeadamente: i) imóveis afectos a órgãos de soberania; ii) instalações diplomáticas ou consulares, situadas fora de território nacional; iii) imóveis militares afectos às forças de segurança; iv) estabelecimentos prisionais.

pois, diversos conceitos de complexidade relevante, quer na vertente qualitativa, como seja a análise da importância da sua arquitectura, em termos artísticos e históricos, quer numa componente quantitativa, como seja o estudo dos volumes construídos, ou mesmo o restauro do imóvel e o seu custo relativo.

A presente dissertação foi realizada no sentido de contribuir para o desenvolvimento de um modelo de avaliação, aplicável a este tipo de imóveis.

Será analisado o conhecimento existente sobre os métodos de avaliação imobiliária reconhecidos, e a sua adequação à avaliação de imóveis históricos.

Para a obtenção do Valor Razoável de Mercado, foi realizado o trabalho de aplicação do modelo de avaliação desenvolvido, ao caso de estudo: “Forte de Nossa Senhora da Graça”, localizado em Elvas, e classificado como Monumento Nacional², pelo decreto 16-06-1910, DG nº 136 de 23 de Junho de 1910. No entanto, propõe-se estender o modelo a todos os edifícios históricos, abrangidos por classificação de natureza legal, tomando-se como exemplo os monumentos nacionais, bem como todos os edifícios históricos, que eventualmente não tenham sido objecto dessa classificação, mas que estejam submetidos a instrumentos de ordenamento do território, que impliquem a sua preservação³.

1.2 CAMPO DE APLICAÇÃO

O campo de aplicação da presente dissertação é a avaliação de imóveis históricos, ou seja, a avaliação aplicada a edifícios que pela sua génese, valor arquitectónico e patrimonial, se reveste de particular interesse a sua preservação. Pretende-se criar condições, para a aplicação do modelo aos edifícios classificados pelo organismo estatal, que coordena este trabalho, o Instituto de Gestão do Património Arquitectónico

² No ano de 1910, decorreram múltiplas iniciativas legislativas, entre as quais a definição de Monumento Nacional. Procedeu-se à emissão legislativa sobre a classificação de diversos monumentos em todo o país, a qual foi publicada em Diário do Governo (DG).

³ Os edifícios que constam no Inventário Municipal do Património, referenciado pelo Plano Director Municipal de cada concelho, são igualmente edifícios classificados e possuem um determinado tipo de protecção, definido no PDM de cada concelho e seguindo o critério de Zona Histórica ou Núcleo Histórico.

e Arqueológico⁴, e que possuam as classificações de Monumento Nacional, Imóvel de Interesse Público e Imóvel de Interesse Municipal.

Deseja-se que o modelo seja de aplicação específica para este tipo de imóveis, considerando no entanto, a sua possível aplicabilidade a edifícios, que pese embora não estejam classificados, apresentem características arquitectónicas e históricas, que os tornam passíveis de classificação. Para tal, são fornecidas as premissas explicativas de base para a sua aplicação, bem como o conceito geral criado na génese do modelo.

1.3 OBJECTIVOS

Os objectivos da presente dissertação são os seguintes:

1º – Caracterização do “estado da arte”, através da pesquisa bibliográfica de natureza teórica e conceptual, sobre metodologias de avaliação imobiliária aplicadas a edificações históricas.

2º – Caracterização da prática profissional, através de questionário abrangendo um conjunto de profissionais na área da avaliação, constituindo um “*Focus Group*”⁵ que permita retirar conclusões sobre a realidade nesta área.

3º – Concepção de modelo de avaliação de edifícios históricos, por aplicação dos resultados das pesquisas efectuadas, baseadas na parametrização de descritores, nomeadamente das componentes arquitectónica, histórica e social, sistematizadas por classificação legal, através da aplicação do Método do Custo de Reprodução e do Método de Actualização das Rendias Futuras, simulando a adaptação do imóvel, para o “Maior e Melhor Uso”.

⁴ A Carta de Missão deste instituto, assinada em 30.06.08 referencia a missão de gestão, salvaguarda, conservação e a valorização dos bens que pelo seu interesse histórico, artístico, paisagístico, científico, social, técnico integram o património cultural classificado de Portugal.

⁵ O “*Focus Group*” foi seleccionado entre profissionais reconhecidos na área da avaliação imobiliária, cujo trabalho ao nível de responsabilidade global é desenvolvido em empresas conceituadas do mercado da avaliação imobiliária, nomeadamente em empresas nacionais e multinacionais.

4º – Aplicação do modelo em caso prático, através da avaliação de um edifício classificado como Monumento Nacional. Testar a validade do modelo, através da comparação dos resultados obtidos, e obter conclusões.

A prática corrente de avaliação de imóveis históricos, conforme se constatou através da análise de inquérito ao “*Focus Group*”, baseia-se na utilização das metodologias tradicionais de avaliação, as quais não enquadraram factores específicos de valorização, tais como a arquitectura ou a história do imóvel, considerados como valores intangíveis. Percebendo a inexistência prática de uma metodologia específica de avaliação de imóveis históricos, e atendendo aos actuais métodos utilizados, que possuem um grau de incerteza elevado, o principal objectivo é, evidenciando esta realidade, promover a criação de um modelo de avaliação, através da aplicação do método de custo e do método de rendimento, de acordo com as premissas específicas da avaliação.

Pretende-se testar a validade deste modelo, através da aplicação e comparação dos resultados obtidos através dos dois métodos de avaliação preconizados, criando-se uma relação entre os dois métodos que permita obter a avaliação, conseqüente com a utilização estabelecida “*à priori*” para o imóvel.

Para estudo do caso prático, foi seleccionado um imóvel - Forte de Nossa Senhora da Graça⁶, localizado em Elvas. Na escolha deste imóvel, presidiu o facto de no mesmo, coincidirem um conjunto significativo de características consideradas relevantes:

1. O Forte da Graça é um edifício classificado como Monumento Nacional, pelo Estado Português;
2. É um edifício considerado como uma obra-prima⁷ da arquitectura militar; (Guerra, 2003);
3. Faz parte integrante da lista de candidatura das “Fortificações de Elvas” a Património da Humanidade⁸;

⁶ Ao forte foi dado inicialmente o nome de Forte de La Lippe, no entanto, D. Maria I após o falecimento de D. José I e do Conde de Lippe, alterou o nome para Forte de N.ª Sr.ª da Graça, sendo referenciado igualmente por Forte da Graça (Lavadinho, 1929).

⁷ Existem diversos autores, tais como Lavadinho (1929) e Paar (2008), que propõem e enfatizam a classificação de obra-prima para a arquitectura militar do Forte da Graça.

⁸ O Comité do Património Mundial decide inscrever um sítio na lista de candidatura, após analisar a avaliação realizada pelo ICOMOS.

4. Está referenciado na lista de imóveis a alienar pelo Estado, afectos ao Ministério da Defesa Nacional⁹.
5. Encontra-se na situação de devoluto, desde 1989, e em evidente estado de degradação.

1.4 METODOLOGIA DE INVESTIGAÇÃO

Para o desenvolvimento do modelo de avaliação, procedeu-se a uma pesquisa bibliográfica exaustiva sobre património edificado, às respectivas componentes económica e histórica, em especial com base no valioso trabalho de Mason (2005), o qual faz uma revisão bibliográfica desta área do conhecimento, e às respectivas listas bibliográficas temáticas, através das quais foi possível a aquisição de informação relevante para a obtenção de conclusões.

Foi realizada uma pesquisa sobre o universo de bens imóveis, para os quais se propõe aplicar este modelo, tendo sido consultada a informação registada nos sítios do IGESPAR¹⁰, e do IHRU¹¹.

Para análise da prática profissional actual, foi realizado um inquérito a um “*Focus Group*”, constituído por avaliadores vinculados a empresas de avaliação nacionais e multinacionais.

Para a elaboração do modelo de avaliação, foi utilizada a informação obtida e estudada a melhor formulação do processo, tendo em atenção a realidade nacional, numa lógica de sistematização da aplicação do modelo.

Para o estudo da aplicação do caso prático, foram consultados elementos históricos e arquitectónicos, pertencentes ao Centro de Arquivo Histórico de Elvas, consulta ao

⁹ O Decreto-Lei nº 219/2008 de 12 de Novembro, publicado em Diário da República, 1ª série- nº 220 – 12 de Novembro de 2008, propõe a alienação de um conjunto de imóveis do património afecto ao Ministério da Defesa Nacional, entre os quais se identifica o PM 1/Elvas – Forte da Graça.

¹⁰ Através do sítio www.igespar.pt, foi possível aceder à consulta das listas de edifícios e conjuntos classificados legalmente em Portugal (consulta realizada em 26.08.2009).

¹¹ Através do sítio www.patrimonio.pt, torna-se possível consultar o Sistema de Informação do Património Arquitectónico – SIPA – onde se encontra registado e catalogado o património edificado português.

acervo da Biblioteca Municipal de Elvas, bem como de artigos científicos sobre as noções de valor histórico e patrimonial.

Igualmente foi realizada uma pesquisa de campo, no próprio Forte da Graça, em Elvas, que culminou num levantamento fotográfico, o qual foi importante para o levantamento genérico sobre patologias visíveis na construção.

O modelo de avaliação baseou-se no Método do Custo de Reprodução, e no Método de Atualização das Rendas Futuras, na vertente do plano de negócios.

Posteriormente foi realizada a comparação de valores entre os dois métodos, admitindo-se a possibilidade do uso económico do imóvel, com base nos conceitos de salvaguarda¹² produzidos pelo IGESPAR.

O modelo resultante de avaliação, não foi aplicado a mais imóveis, registados como classificados, para além do constante na presente dissertação, pretendendo-se no entanto, que seja possível, através da aplicação do modelo de avaliação desenvolvido, avaliar qualquer tipo de imóvel histórico.

1.5 ORGANIZAÇÃO DA DISSERTAÇÃO

Esta dissertação foi organizada em seis capítulos:

O Capítulo 1 corresponde a esta introdução; onde se aborda o contexto geral da avaliação imobiliária, relativamente à vertente do património edificado, quer do Estado quer privado, bem como a verificação da importância da avaliação imobiliária para a reutilização do património, clarificando opções de restauro e reabilitação, que promovam a recuperação do património.

O Capítulo 2 apresenta o estado do conhecimento, no que diz respeito à avaliação de imóveis, nomeadamente abordando o estado da arte. É apresentada a realidade da avaliação de imóveis históricos, através da prática profissional, obtida através do

¹² As normas de salvaguarda e protecção do património edificado, encontram-se exaustivamente descritas no “KIT versão 01”, documento provisório produzido em conjunto pelo IGESPAR e pelo IHRU.

resultado de um questionário realizado a um “*Focus Group*”. Igualmente são referenciados conceitos de base sobre o património, abordando-se a intangibilidade do conceito de “Valor”, e explicada a evolução histórica da protecção aos monumentos históricos.

No Capítulo 3 é exposto o “estudo de caso”, com a apresentação do “Forte de Nossa Senhora da Graça”, localizado em Elvas. Aborda-se a candidatura transfronteiriça em série por ciclos, das “Fortificações de Elvas” a Património Mundial, na qual este Forte se integra. Foca-se o impacto relativo, à eventual aprovação pelo ICOMOS¹³, da classificação das Fortificações de Elvas, como património mundial após o relançamento deste processo, com apresentação pública dos dossiers de candidatura, no dia 23 de Maio de 2009;

No Capítulo 4 é realizada a construção do modelo de avaliação proposto, com aplicação de um fluxograma funcional, descritos os respectivos pressupostos, com a apresentação e desenvolvimento dos métodos do custo de reprodução e de actualização das rendas futuras, e feita a verificação de resultados, para o caso prático estudado. São apresentados e analisados os resultados obtidos pelos dois métodos e realizada a análise global do modelo, bem como retiradas as respectivas conclusões.

No Capítulo 5 são definidas as conclusões gerais sobre o modelo apresentado, e apresentadas ideias para o aprofundamento de conceitos da avaliação imobiliária, considerados inovadores para o conhecimento científico. São analisados os aspectos limitativos do modelo e a abordagem a realizar para o estudo de projectos de avaliação futuros.

¹³ O ICOMOS (International Council on Monuments and Sites) é uma organização não governamental consultora da UNESCO, que se dedica a proteger e a conservar os sítios de património cultural. Igualmente aconselha o Comité do Património Mundial e a UNESCO na avaliação das candidaturas de novos bens culturais e mistos à Lista do Património Mundial. O seu trabalho baseia-se nos princípios consagrados na Carta Internacional de 1964, sobre a Conservação e Restauração de Monumentos e Sítios (Carta de Veneza).

2 ESTADO DO CONHECIMENTO

2.1 INTRODUÇÃO

Cada edifício histórico, de acordo com Choay (2008), é “*portador de valores, de saberes específicos e gerais, para todas as categorias sociais*”, e a sua classificação, por uma entidade certificadora, permite salientar a sua importância e o seu valor. Concordando com Reynolds (2006), cada edifício histórico classificado é um edifício único. Percebe-se pois, que o método comparativo de avaliação se torna de difícil aplicação, pois cada edifício, além de possuir um tipo de arquitectura específico, possui um valor de antiguidade¹⁴, que o torna diferente de todos os outros, surgindo o conceito de património, considerado como a capacidade de representar simbolicamente uma identidade¹⁵.

A necessidade de avaliar os edifícios históricos não é evidente, nem constante, pois ao estarem comumente na posse e ao serviço do Estado, nas mais diversas funções, estes edifícios, ao longo do tempo, tendem a perder a sua função inicial e a sua utilidade intrínseca. O Estado por análise histórica recente, detém os imóveis numa perspectiva utilitária constante, realizando o reaproveitamento do espaço físico, independentemente do uso inicial previsto, e não realiza a opção de avaliar economicamente os imóveis, salvo quando entende proceder a eventual alienação, arrendamento ou concessão dos mesmos. Recentemente porém, o Estado inverteu esta situação, através da publicação de legislação¹⁶, que pretende promover a inventariação do património edificado do Estado e a sua gestão:

- O artigo 3.º do decreto-lei nº 280/2007 de 7 de Agosto referencia que “ *a gestão, a utilização e a alienação dos bens imóveis referidos.../... devem ser realizadas de acordo com a ponderação dos custos e benefícios.*”

Igualmente importante, será realçar o nº 2 do Artigo 5.º do mesmo Decreto-Lei, onde se decreta que “ *a apreciação da equidade intergeracional na vertente patrimonial, implica a ponderação entre:*

¹⁴ O valor de antiguidade é segundo Córias (2007) o valor atribuído à idade do imóvel, enquanto representante de um passado.

¹⁵ O princípio da identidade, baseia-se no conceito de identidade cultural, estabelecida pelos lugares da memória, valores que segundo Choay são definidos pelo conceito de património.

¹⁶ A Portaria nº 95/2009 enquadra-se no Dec-Lei nº 280/2007 e estabelece objectivos para a inventariação do património edificado do estado.

a) A aptidão do bem imóvel para a prossecução de fins de interesse público no curto, médio e longo prazo;

b) A perspectiva de evolução dos encargos com a manutenção e conservação do bem imóvel;

c) A perspectiva de evolução do valor do bem imóvel de acordo com as suas características e face ao mercado imobiliário.”

Constituiu igualmente decisão política suprir orçamento para a modernização das Forças Armadas, através do encaixe financeiro produzido pela alienação de um conjunto de imóveis afectos ao Ministério da Defesa. De acordo, com o Artigo 2.º do decreto-lei nº 219/2008 de 12 de Novembro, consagra-se o princípio de rentabilizar o património dos imóveis afectos à Defesa Nacional, tal como confirmado posteriormente com a aprovação da lei Orgânica nº 3/2008 de 8 de Setembro, podendo ser usados, de acordo com o respectivo artigo 8.º, os meios de gestão tais como alienação, arrendamento, constituição de direitos reais menores, concessão de uso privativo de domínio público, permuta, parcerias com promotores imobiliários, entre outros, pelo que se pretende obter capital, através da eventual alienação de 192 imóveis, actualmente afectos ao Ministério da Defesa Nacional e listados como disponibilizados.

Tomando este facto como exemplo, torna-se fundamental proceder à prévia avaliação destes imóveis, sendo importante compreender a sua envolvente, a arquitectura, a sua eventual classificação patrimonial, a sua história no contexto nacional e regional, bem como o grau da sua degradação física e o respectivo uso potencial.

Igualmente, será necessário aprofundar o conceito de património histórico, o valor do património e o conceito de arquitectura militar.

Foram estudados os métodos de avaliação aplicados actualmente, afim de se retirarem ilações sobre os respectivos objectivos e práticas.

Foi realizada pesquisa sobre as metodologias de avaliação referentes a património, com base no valioso trabalho de Mason (2005), o qual constitui um guia e revisão da literatura sobre esta matéria.

Sendo um campo do conhecimento muito específico, foi necessário ainda realizar uma pesquisa abrangente sobre os temas concorrentes, que incluem a História, a Arquitectura, Sociologia, Política, Economia e a Engenharia.

2.2 CAMPO DE APLICAÇÃO E OBJECTIVOS DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Para compreender o objectivo principal da avaliação imobiliária, é fundamental analisarem-se conceitos importantes, como por exemplo o “**Valor de Mercado**”. Existem diversas definições e interpretações para Valor, Valor de Mercado e Preço. O ângulo de análise, ou mesmo a área científica de quem as estuda, tem influência nos termos em que são empregues, mas interessa conceptualizar do ponto de vista específico da avaliação de bens imóveis.

O termo “**Valor de Mercado**”, define-se como “*o valor estimado de transacção entre um livre comprador e um livre vendedor, após publicitação adequada, e em que as partes agem com conhecimento dos factos pertinentes, sem agirem sob pressão indevida e com equidade para ambas as partes*”, conforme definição produzida por TEGoVA¹⁷.

Tanto o comprador como o vendedor contemplam a propriedade como livre e disponível, o que permite estabelecer o “**Valor Razoável de Mercado**” de uma propriedade, considerando a sua a máxima e melhor utilização.

O termo “Máximo e Melhor Uso”, define-se como a utilização legal mais adequada para obter o mais alto rendimento económico de uma propriedade. Neste conceito intervêm aspectos tais como, situação, normas urbanísticas, situação do mercado imobiliário, oferta e procura. O uso deve ser legalmente permitido, fisicamente possível, economicamente viável e que proporcione o máximo valor possível, conforme definição do “International Valuation Standards Council” (IVSC)¹⁸.

Considerando que, a “*avaliação imobiliária tende a ser considerada uma ciência, e cada vez menos uma arte*” (Figueiredo, 2007), os estudos realizados sobre esta área do conhecimento, permitem orientar os pressupostos, no sentido da criação de modelos cada vez mais perfeitos, afim de integrarem os componentes intangíveis na própria avaliação. Deve-se pois, configurar uma Avaliação Técnica, tentando minorar os indicadores subjectivos.

¹⁷ Trata-se da definição de Valor de Mercado, preconizada pelo “The European Group of Valuers Associations” – TEGoVA, conforme o “European Valuation Standards” - EVS1, e definida no denominado “Blue Book” - European Valuation Standards, 6ª edição, 2009.

¹⁸ O “IVSC” é uma organização sediada em Londres, não governamental, que agrupa especialistas de 58 países, e cujo objectivo é a criação de normas de avaliação mundialmente reconhecidas.

A avaliação imobiliária, pese a eventual percepção de reduzida produção científica é uma área do conhecimento, que se situa num estado relativamente maduro da sua génese. No entanto, a necessidade emergente em várias áreas económicas e sociais para a obtenção do **Valor de Mercado**, tem incrementado a pesquisa e investigação neste campo misto da engenharia e da gestão.

Um imóvel pode ser definido pelo seu **Valor Razoável de Mercado**, o qual é o valor médio ou preço mais provável a ser atingido em transacções normais, num dado momento. O **Valor Razoável de Mercado** pode não coincidir com o preço, devido à potencial imperfeição do Mercado, o que pode provocar dificuldades na análise do avaliador, formando-se uma faixa de preços aceitáveis em torno deste valor. No entanto, a atribuição de estimativa como valor único é por vezes necessária, dando-se para exemplo o caso da avaliação para tributação fiscal, e as causas discutidas em sede de Justiça.

Valor e estado de conservação de um imóvel histórico são conceitos, que se reúnem na expressão inglesa “Historic Valuation Survey”, definida como “Vistoria para Avaliação Histórica”¹⁹. Conforme Boniface (1998) expressa, uma avaliação de um imóvel histórico, além de avaliar o edifício em termos históricos, deve saber avaliar a sua estrutura e técnicas de restauro, o que pressupõe o recurso a técnicos especialistas em técnicas tradicionais de construção, caso o avaliador não domine essa área.

De acordo com Roulac (2000), “due diligence” é a oportunidade específica de análise do investimento. Num contexto mais amplo, “due diligence” *para um ambiente institucional de propriedade é definida como a avaliação das políticas, procedimentos e resultados de uma estrutura organizada, bem como a selecção de carteiras de investimento imobiliário.* (idem,2000)

Em resumo, se há caso em que o conceito de “due diligence”²⁰ é aplicável e pertinente, esse é o caso da avaliação do imóvel histórico, quando se pretende a obtenção do

¹⁹ O Artigo “Mortgage Valuations on Historic Buildings”, encontra-se reproduzido no livro “The Building Conservation Directory”, editado em 1998, e aí é referida a necessidade, segundo o “RICS” – Royal Institution of Chartered Surveyors – Building Conservation Group – da introdução da condição prévia de certificação, para os especialistas na área da conservação de edifícios históricos.

²⁰ O conceito de “due diligence” é um processo de investigação e avaliação, realizada por investidores, aos detalhes de um investimento potencial, como um exame das operações da gestão e da verificação da rentabilidade da mesma.

“Maior e Melhor Uso”, numa perspectiva de sistematização do processo de avaliação, no respeito pela legalidade e pelos conceitos históricos de classificação patrimonial.

2.3 DEFINIÇÕES SOBRE PATRIMÓNIO E IMÓVEIS HISTÓRICOS

Atendendo ao conceito etimológico do termo “património”, este trata-se por uma palavra, que derivando do latim “patrimonium”, onde coexiste o conceito de pai e de pátria, é um conceito imbuído do valor histórico do bem e é aplicado a bens imóveis e a bens intangíveis.

A noção de património, com a ideia de posse que lhe é implícita, sugere imediatamente que estamos na presença de algo de valor. Valor que os seres humanos, tanto individual como socialmente, atribuem ao legado material do passado, valor este entendido no sentido do apreço individual, ou social, atribuído aos bens patrimoniais numa dada circunstância histórica, e conforme o quadro de referências à época.

É pois possível, concordar com Kirshenblatt-Gimblett (1995), quando esta contextualiza:

- *“1. O património é um modo de produção cultural do presente, com recurso ao passado;*
- *2. O património é uma indústria de “valor acrescentado”;*
- *3. O património transforma o local para o exterior;*
- *4. Uma característica do património é a relação problemática entre os seus objectos e os seus instrumentos;*
- *5. Uma chave do património é a sua virtualidade, quer na presença, quer na ausência de factos e objectos;”*

A Carta de Atenas (1931), posteriormente a Carta de Veneza (1964) e a Carta Italiana (1984) desenvolveram e consolidaram as bases de salvaguarda e restauro do património histórico.

Posteriormente, a “Carta de Cracóvia 2000 “ apresentou no respectivo “Anexo – Definições”, o termo “património”, que define:

“...o conjunto das obras do homem, nas quais uma comunidade reconhece os seus valores específicos e particulares e com os quais se identifica. A identificação e a especificação do património é assim, um processo relacionado com a selecção de valores.”

Regista-se a noção de “Monumento”, cujo termo procede do latim “*monumentum*”, derivado igualmente de “*monere*” (recordar), o que realiza a memória. Conforme escreve Choay (2008), património é “*artefacto edificado por uma comunidade de indivíduos para se recordarem, ou fazer recordar a outras gerações de pessoas, acontecimentos, sacrifícios, ritos ou crenças*”, o monumento é pois “*uma defesa contra o trauma da existência, um dispositivo de segurança.*”

O património arquitectónico europeu classificado, foi sendo gradualmente aumentado ao longo das últimas décadas. Na “**Carta Europeia do Património Arquitectónico**”, adoptada pelo Conselho da Europa, em Outubro de 1975, a “Europa” exprimiu no ponto 1, as suas preocupações sobre estas matérias, no primeiro capítulo, esclarecendo que “*o património arquitectónico europeu é formado, não só pelos nossos monumentos mais importantes, mas também pelos conjuntos de construções das nossas cidades antigas e aldeias tradicionais nas suas envolventes naturais ou construídas pelo homem*”. No ponto 3 da mesma Carta, caracteriza-se o património como sendo um capital de insubstituível valor espiritual, cultural, social e económico, pois cada geração constrói uma diferente interpretação do passado e deriva uma nova inspiração a partir dele. Este capital tem sido acumulado ao longo dos séculos; a destruição de qualquer parte desse passado deixa-nos mais pobres, uma vez que nada de novo que tenhamos criado, mesmo que de muita qualidade, consegue justificar essa perda.

De acordo com a “Convenção para a Salvaguarda do Património Arquitectónico da Europa”, o “património” poderá ser enquadrado em três categorias gerais: monumentos, conjuntos arquitectónicos e sítios²¹.

Paralelamente aos conceitos de génese europeia, o conceito de “património”, pode igualmente ser verificado no Artigo 1.º da **Convenção sobre a Protecção do Património Mundial, Cultural e Natural**²².

²¹ Esta Convenção foi ractificada por Decreto do Presidente da Republica nº 5/91. Publicitada no Diário da República, 23 de Janeiro 1991, Série I-A, nº 19.

²² As conclusões aprovadas pela Conferência Geral da UNESCO na décima sétima reunião de Paris, em 16 de Novembro de 1972, marcaram o princípio da consciência global sobre o património.

Nesta Convenção Geral da UNESCO²³ sobre protecção do património, e pelo Artigo 1.º
“- Para os fins da presente convenção serão considerados como património cultural:

- os monumentos: obras arquitectónicas, de escultura ou de pintura monumentais, elementos ou estruturas de natureza arqueológica, inscrições, cavernas e grupos de elementos que tenham um valor universal excepcional do ponto de vista da história, da arte ou da ciência;

- os conjuntos: grupos de construções isoladas ou reunidas que, em virtude de sua arquitectura, unidade ou integração na paisagem, tenham um valor universal excepcional do ponto de vista da história, da arte ou da ciência;

- os lugares notáveis: obras do homem ou obras conjugadas do homem e da natureza, bem como as zonas, inclusive lugares arqueológicos, que tenham valor universal excepcional do ponto de vista histórico, estético, etnológico ou antropológico.”

Não obstante ser a noção de “**Valor Histórico**” complexa, a sua definição pode ser encarada na perspectiva da avaliação imobiliária. No caso do uso potencial do monumento, e tal como diz Choay (2008), “*consistindo em reintroduzir um monumento desafectado no circuito das utilizações vivas, em arrancá-lo a um destino museológico, a reutilização é sem dúvida, a forma mais paradoxal, audaciosa e difícil de valorização patrimonial. Atribuir-lhe um novo destino é uma operação difícil e complexa, que não se deve fundar apenas sobre uma semelhança com o destino original. Esse destino, deve, antes de tudo, ter em conta o estado material do edifício que, hoje em dia, exige ser apreciado em função do fluxo dos seus utilizadores potenciais*”, este objectivo que visa seleccionar o “**Maior e Melhor Uso**”, focado por Choay, é uma questão fulcral, quando se pretende aplicar o método do rendimento, nomeadamente o Método de Actualização das Rendas Futuras.

²³ A UNESCO (Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e Cultura) preside a um conjunto de instituições: Conselho da Europa, o ICOMOS (Conselho Internacional dos Monumentos e Sítios), ICCROM (Centro Internacional para o Estudo da Preservação e Restauro de Bens e o ICOM (Conselho Internacional de Museus), tendo 190 Estados-membros e 6 estados associados.

2.4 O IGESPAR E O IHRU - ANÁLISE SOBRE FUNÇÕES REPARTIDAS

O Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico – IGESPAR - é a entidade que tutela os serviços relacionados com o património construído, e depende do Ministério da Cultura. Através do Decreto-Lei n.º 215/2006 de 27 de Outubro, e remetendo para o Programa de Reestruturação da Administração Central do Estado (PRACE), pretendeu-se obter “*ganhos de eficiência pela simplificação, racionalização, e automatização, que permitam a diminuição do número de serviços e dos recursos a eles afectos*” e promoveu-se uma descentralização de funções, pois de facto, a reorganização dos serviços do Ministério da Cultura, concentrando nas Direcções Regionais as competências da entidade nacional, sugere a ideia de regionalização. O Decreto-Lei n.º 96/2007 determina que o “*Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico, I. P., no âmbito do programa PRACE, resulte da fusão do Instituto Português do Património Arquitectónico e do Instituto Português de Arqueologia e incorpore ainda parte das atribuições da extinta Direcção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais, sob tutela do Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Desenvolvimento Regional*”.

Entre as funções do IGESPAR, salienta-se a classificação de bens imóveis de interesse nacional, que pode ser desencadeada pelo Estado, pelas Regiões Autónomas, pelas Autarquias Locais, pelo próprio IGESPAR, ou por qualquer Pessoa Singular ou Colectiva, conforme a Lei do Património Cultural, Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, no entanto, cabe, em especial, às autarquias locais o dever de promover a classificação de bens culturais nas respectivas áreas.

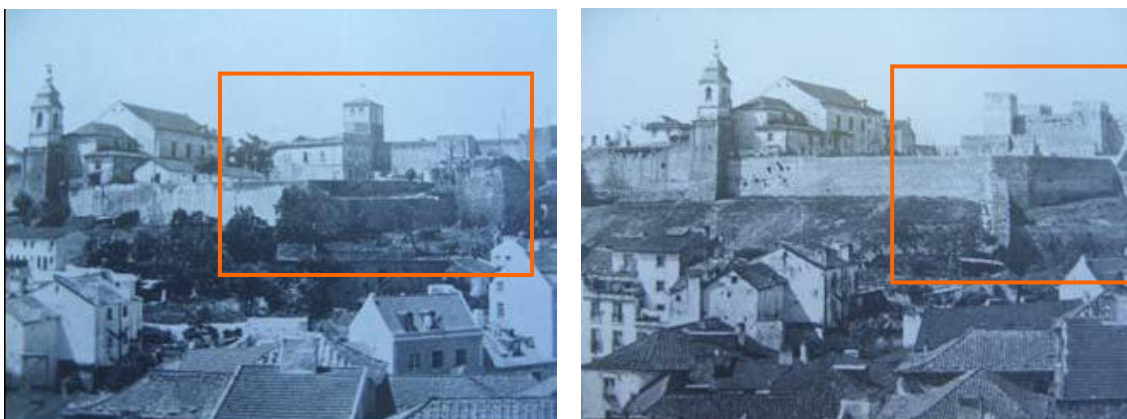
Um imóvel encontra-se **classificado**, de acordo com o IGESPAR, após a publicação da decisão final, depois de concluída a tramitação do processo de classificação. Os MN revestem a forma de Decreto do Governo, os IIP a forma de Portaria e os IIM são publicados em Boletim Municipal.

O Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana foi criado por aglutinação do Instituto Nacional da Habitação (INH) com o Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGHAPE) e a Direcção-Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais (DGEMN), excluindo as atribuições relativamente ao património classificado, conforme Decreto-Lei n.º 223/2007 de 30 de Maio, ou seja, a extinta DGEMN integrada no IHRU, perdeu qualquer intervenção sobre o património classificado, apenas mantendo competências sobre desenvolvimento e gestão do Sistema de Informação

para o Património (SIPA). As competências sobre o património classificado, foram delegadas no IGESPAR, através das suas direcções regionais.

O processo de extinção da DGEMN, com a passagem da maior parte das suas atribuições anteriores (realização das obras de restauro e conservação) para o IGESPAR, é justificado no processo político de simplificação e racionalização dos serviços públicos.

Desde 1929, data em que foi criada, até fins da década de 60 e princípios da década de 70, a DGEMN abarcou a responsabilidade pelo restauro dos monumentos nacionais e edifícios do Estado. Foram realizadas obras de fundo e de recuperação de monumentos, que seguiram orientações do “Estado Novo”, no sentido de glorificação do património. Algumas destas obras, realizadas em profundidade, alteraram a volumetria anterior dos edifícios, o que se verifica por confrontação de fotografias, no caso do restauro do castelo de São Jorge, em Lisboa.



(a) Foto anterior à intervenção

(b) Foto posterior à intervenção

Figura 1 - Restauro do Castelo de São Jorge²⁴ – Lisboa

Esta entidade teve desde os anos 30, um papel fulcral na reabilitação de castelos, fortificações, conventos e palácios. Efectivamente é a esta entidade, aglutinada parcialmente no IHRU, a quem se deve o trabalho de classificação exaustiva do património imóvel nacional e respectiva conservação.

Possuía este organismo, um conhecimento prático do património classificado. As “Cartas de Risco” do património arquitectónico, realizadas pela DGEMN, são um exemplo concreto da inventariação do património, dando origem a uma ficha

²⁴ Fonte: DGEMN 25-26/ Aguiar, José – ICOMOS- Portugal, FAUTL (2007)

diagnóstico, que através de uma escala ponderada de valores, avalia o estado de conservação do imóvel e atribui uma classificação de prioridade de intervenção para o seu restauro.

2.5 ASPECTOS ESPECÍFICOS DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

De acordo com Figueiredo, (2007) existem duas correntes ou escolas sobre a natureza do valor: uma dita “ univalente “ e a outra “ plurivalente.

“A primeira, ou seja, a corrente univalente, afirma que o valor de um determinado bem é único num dado momento, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Certos fins exigirão abordagens particulares, mas não constituem uma excepção ao princípio do valor único.”

Por exemplo, as instituições financeiras, para a segurança dos créditos a conceder, poderão fixar para o imóvel objecto do empréstimo, um valor de garantia calculado com base num coeficiente minorativo aplicado sobre o valor único (de mercado) do imóvel.

“O valor de garantia será assim, um valor com existência apenas teórica e não corresponderá ao valor absoluto do imóvel que será um e um só independente da finalidade da avaliação”. (Idem, 2007)

O **Valor de Mercado** é único, para um determinado momento e situação de mercado. Esta teoria é defendida pela “escola univalente”, em oposição à outra corrente, “A segunda corrente, dita plurivalente, afirma, por sua vez, que o valor pode mudar em função da finalidade da avaliação.” (ibidem, 2007)

Como diz González (2002), torna-se claro que, se o valor de mercado não é característica intrínseca do imóvel, então pode variar, mas, se for considerado em dado momento, será único. *“O preço, ao contrário, é múltiplo, variando numa faixa, de acordo com a negociação dos intervenientes, sendo sujeito a flutuações de curto prazo, tais como as decorrentes de situações económicas, campanhas publicitárias, novos empreendimentos ou perspectiva de alterações na legislação”.*

A avaliação imobiliária possui uma componente “à priori” não quantificável, mas cuja base se enquadra no objectivo específico de uma avaliação: a estimação do valor. Ora esta tarefa, resulta de um conjunto de factores, a que designamos factores exógenos, e que pela sua génese são de natureza subjectiva.

Abordar-se-á a dificuldade na realização da avaliação imobiliária, tendo em atenção a particularidade da existência de edificações, que pelo seu cariz histórico e patrimonial, possuem um valor intrínseco singular²⁵, (Reynolds, 2006) o que pode provocar a existência de um valor venal diferente do respectivo valor económico, tido como o Valor de Mercado.

Para seleccionar o método de avaliação mais adequado à respectiva funcionalidade existente, provável ou pretendida (habitação, serviços, indústria, terreno urbano, rústico, industrial), no sentido em que a avaliação de um imóvel, se enquadre no respectivo objectivo (alienação, balanço contabilístico, arrendamento, expropriação, investimento), é fundamental o conhecimento das diversas metodologias de avaliação existentes e reconhecidas.

2.6 CLASSIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DE MÉTODOS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Será importante realizar uma breve análise, sobre os métodos de avaliação usados no mercado de avaliação imobiliária. Não existindo ainda normas legais em vigor²⁶ em Portugal sobre metodologia nesta área, aplicam-se as directivas emanadas quer pela Comunidade Europeia, quer por TEGoVA²⁷, encontrando amplo consenso na Europa.

²⁵ De acordo com esta autora, nem todos os edifícios antigos podem ser considerados históricos, por outro lado, alguns edifícios modernos possuem características arquitectónicas e/ou geográficas que os enquadram como edifícios singulares, ou seja, dotados de um valor único e não repetido, portanto classificáveis numa análise cultural.

²⁶ As normas de avaliação existentes são escassas e encontram-se dispersas, e estão dirigidas a casos muito específicos como seja a avaliação de activos para fundos imobiliários, ou para activos de companhias de seguros.

²⁷ O Blue Book editado por TEGoVA - EVS 2009, 6ª edição, 2009, substituiu em 1 de Janeiro e 2009 a edição “EVS2003”.

Na avaliação imobiliária, conforme o objectivo da avaliação e de acordo com o tipo de imóvel, poderão ser usadas diferenciadas técnicas de avaliação:

a) - Técnicas **comparativas** – que se baseiam numa relação de proporcionalidade entre o nível de um índice externo seleccionado e o preço do imóvel;

b) - Técnicas **analíticas** – o que pressupõe um estudo do imóvel, gerando valor com base em dados existentes, e conhecidos.

As técnicas **comparativas** envolvem:

a1) - Métodos sintéticos

a2) - Análise de regressão linear

As técnicas **analíticas** abrangem:

b1) - Método do custo de reposição;

b2) - Método do valor residual;

b3) - Método de capitalização.

No entanto, os três métodos usuais de avaliação imobiliária também poderão ser classificados da seguinte forma:

Métodos directos:

1 - Método por comparação de mercado;

2 - Método por custos de reposição.

Métodos indirectos:

3 - Método do rendimento:

3.1 - Método dos múltiplos do rendimento;

3.2 - Actualização das rendas futuras.

Existem variantes a estes métodos, que pretendem responder a questões específicas, como seja para determinar o valor de um terreno, ou de uma reabilitação:

- Método do valor residual.

Existem ainda outros métodos de avaliação, cuja sofisticação é elevada e cujo desenvolvimento se encontra em curso, possuindo aplicação prática pouco relevante e que por tal, não são do conhecimento geral dos profissionais de avaliação:

Métodos para avaliações especiais:

- Método hedónico
- Avaliação contingente

Para o efeito de distinção entre as diversas técnicas, apresenta-se uma breve descrição sobre conceitos e procedimentos técnicos para estes métodos de avaliação.

a) Técnicas Comparativas

a1) O Método Comparativo de Mercado (Figueiredo, 2007), consiste na estimação do Valor de Mercado ou Presumível Valor da Transacção através da análise de outros imóveis semelhantes, cujos Valores Venais (ou alternativamente valores de oferta) servirão de base de estimação.

Este método suscita o conhecimento de mercado, através da recolha de informação - amostras - que contém as mesmas características que o imóvel a avaliar, nomeadamente aquelas que influenciam a formação do preço.

Para a definição de amostra, são estabelecidas as variáveis independentes, cuja expressão seja considerada importante na realização do preço, e a variável dependente (o valor ou valor unitário). Inicia-se então o processo de pesquisa de mercado, afim de ser registada a informação obtida, fazer o respectivo tratamento, garantindo sempre a transparência, através da realização de fichas de contactos.

Para a obtenção dos dados para a avaliação, estes deverão ser obtidos de acordo com a seguinte metodologia:

- 1) Será realizada uma pesquisa a imóveis semelhantes, localizados na zona do imóvel em avaliação, ou em local de amostragem idêntico;
- 2) Serão objecto de análise e seriação, os critérios quantitativos e qualitativos considerados para efeitos comparativos, entre o imóvel em avaliação e os imóveis seleccionados para seriação;
- 3) Será organizada a amostragem organizada, segundo valorização admitida para cada variável, realizando-se então a homogeneização da amostra. Tendo em atenção a natureza dos dados, nomeadamente se se trata de venda efectiva (transacção) ou de oferta.

Se não for possível realizar o tratamento dos dados através de modelos científicos estruturais, com pressupostos devidamente explicitados e testados, a avaliação basear-se-á numa estrutura construída sobre esses dados, através do desenvolvimento de raciocínio lógico, compatível com o funcionamento do mercado, e que permita justificar as conclusões. Torna-se fundamental, através deste método, observar a existência de imóveis para comparação, ou seja, existir uma amostra de dados do mercado imobiliário, formada pelos chamados imóveis de referência para o imóvel sob avaliação. Para se utilizar este método com maior rigor, deve preferencialmente, e sempre que possível, fazer-se o tratamento estatístico dos dados pesquisados. De acordo com Baptistella (2005), existem duas modalidades de tratamento estatístico das amostras pesquisadas:

- A Estatística Inferencial, através da análise de regressão linear;
- A Homogeneização de Valores, que usa a estatística descritiva, por aplicação de critérios de ajustamento.

Para ser realizado um processo de avaliação, segundo o método comparativo, é necessário estudar o imóvel em avaliação, de forma a estabelecer as suas características intrínsecas e extrínsecas. Para a qualidade do relatório técnico de avaliação, é imprescindível a obtenção de uma amostra de imóveis, semelhantes ao imóvel avaliado, do qual se conhece o valor, e ponderar devidamente as mesmas características (Tabela 1).

Tabela 1 – Características de um imóvel em avaliação

Características Intrínsecas	Características Extrínsecas
Área de terreno	Situação - localização
Área de construção	Nível de consolidação
Nível de equipamento	Dinâmica urbana
Estado de conservação do conjunto	Qualidade ambiental
Estado de conservação do bem	Zonamento e usos
Idade da construção	Acessibilidade
Qualidade dos acabamentos	Serviço de redes
Tipologia	Serviço de equipamentos
Obras de remodelação	Outras

Conforme Vasques (2008), “em termos conceptuais os dois modelos podem ser unidos se se utilizar o modelo de “homogeneização fundamentada”, onde, para a determinação dos factores de homogeneização, são utilizados os modelos de regressão.

a2) Análise de Regressão Linear: através da existência ou criação de uma base de dados extensa, é possível a comparação de índices externos. Se essa comparação for apenas de um índice externo, será verificada a regressão simples, e será uma regressão múltipla, caso o número de índices externos seja superior a um. Não existirá proporcionalidade entre o preço e os índices externos.

b) Técnicas Analíticas

Caracterizam-se pelo uso de modelos de cálculo, com o objectivo da obtenção de um valor, com base em hipóteses económicas. Convém definir a aleatoriedade da formulação de hipóteses, que poderão influenciar a avaliação, dado que em modelos analíticos, é fácil condicionar a avaliação de forma a adaptá-la à finalidade para a qual foi realizada. Assim, para a obtenção de uma estimativa de valor de mercado, é mais difícil o uso de técnicas analíticas, visto que é necessário ter particular atenção a este possível condicionamento da avaliação. Como afirma Alemão (2007), “as técnicas comparativas serão mais indicadas para estimar valores de mercado, enquanto as técnicas analíticas serão mais indicadas para estimar valores condicionados a uma determinada finalidade, por exemplo, crédito bancário, seguros.”

Nas técnicas analíticas, podem-se distinguir os seguintes métodos:

b1) Método do Custo de Reposição: destina-se a obter uma estimativa dos preços de custo para os imóveis, através de critérios de uso do mesmo tipo de materiais, considerando a construção de um imóvel idêntico ao considerado. A aplicação de critérios de uso de técnicas de construção e de tipo de materiais semelhantes sistematiza a existência de duas variantes a este método, que o sintetizam, o método por custo de reposição por substituição e o método de reposição por custo de reprodução.

b2) Método do Valor Residual: aplica-se a casos de avaliação de terrenos, ou no caso de avaliação de reabilitação de imóveis. No fundo, trata-se de um método híbrido, onde se calcula o valor de mercado da construção e se determina o preço da mesma, através do método de custo, resultando a respectiva diferença no valor do terreno. Este método pode ser usado, para realizar estudos de projectos de investimento, na área imobiliária, com recurso a “discounted cash-flows”, provenientes da comercialização do projecto num horizonte expectável.

b3.1) Método dos Múltiplos de Rendimento: consiste no apuramento do valor do terreno ou edifício, mediante o quociente entre a renda anual efectiva ou previsivelmente libertada, líquida de encargos de conservação e manutenção, e a taxa de remuneração adequada às suas características e ao nível de risco do investimento, face às condições gerais do mercado imobiliário, no momento da avaliação.

b3.2) Método de Actualização das Rendas Futuras²⁸: consiste na determinação do valor do imóvel através do somatório dos “cash-flows” efectiva ou previsivelmente libertado e do seu valor residual no final do período de investimento previsto ou da sua vida útil, actualizados a uma taxa de mercado para aplicações com perfil de risco semelhante.

²⁸O Regulamento n° 97/11 da CMVM, através do Art° 4, define quatro métodos de avaliação para aplicação formal, entre os quais se situa o método de actualização das rendas futuras.

Métodos para avaliações especiais:

O Método Hedónico tem como princípio base a comparação de características, à semelhança do Método Comparativo. Pretende-se, de acordo com Boyle e Kiel²⁹, (2001), individualizar a procura através das componentes ambientais dos bens públicos ou privados. Tentar identificar o peso das características distintivas de um bem, que determinam o respectivo preço de mercado.

Através deste método, é por exemplo possível estimar o valor económico, por exemplo, de uma paisagem: considera-se que um conjunto de compradores eventuais aceita por sistema, pagar um valor mais elevado por uma casa, num local com paisagem mais aprazível, comparativamente a uma casa idêntica, mas sem essa paisagem, e então pode-se afirmar, que o diferencial de valor pode ser imputado à paisagem ou a outros factores ambientais.

No entanto, pressupondo a possibilidade de se aplicar este método à avaliação de imóveis, Malpezzi (2002) afirma que o preço final de um imóvel, incorpora características de construção e de localização, e assim os preços referentes a estas características não sendo evidentes ao mercado, são denominados preços implícitos. As variáveis independentes representam as características individuais da habitação, e os coeficientes de regressão, podem ser transferidos para as estimativas dos preços implícitos destas características.

O Método Hedónico é portanto aplicável no pressuposto que o valor de um imóvel, por exemplo de uma habitação, poder ser decomposto em preços e quantidades mensuráveis, de modo que os preços de casas diferentes ou de habitações idênticas em lugares diferentes, podem ser comparados e previstos.

O método possui alguma complexidade, sendo inusual a sua aplicação prática, por duas razões essenciais: o desconhecimento técnico sobre a sua potencialidade e a necessidade da existência de uma base de dados fidedigna, onde se incluam as variáveis inerentes aos preços implícitos a considerar.

O Método Hedónico funciona em 3 fases, correspondendo aos seguintes aspectos:

- 1ª. – Determinação da variável explicativa, que corresponde ao preço do imóvel;

²⁹ O artigo publicado no nº 2, do Volume 9 do “Journal of Real Estate Literature”, focaliza a componente ambiental (água, poluição, paisagem) como sendo o bem mais investigado, na aplicação do método hedónico.

- 2ª. – Medição das variáveis explicativas (ex: uma paisagem natural);
- 3ª. – Determinação da função da procura, através do tratamento estatístico de dados.

Este método terá interesse, para a avaliação de edifícios históricos ou antigos no segmento habitacional, onde a variável “*atração histórica*” possa ser medida, em função da procura de habitação, por exemplo, dentro de um centro histórico. No entanto, será necessária a existência de um número suficiente de casos para realizar a análise estatística do modelo, o que se torna normalmente difícil de obter, dado o grande número de variáveis a analisar.

O Método de Avaliação Contingente, conforme Eberle e Hayden (1991), possui um pressuposto fundamental para a sua aplicação: é de que o valor de todos os bens pode ser expresso em termos equivalentes ao dinheiro, e que este valor é baseado na utilidade que o bem tem para o ser humano. Se o ser humano, não determinar um valor de uso ou troca de um bem, então a sua existência é inconsequente. Isto pressupõe que todos os bens serão criados para servir o homem.

Assim, e de acordo com Silva e Lima (2004), trata-se de uma técnica de avaliação económica aplicada a bens e serviços, cujo mercado é inexpressivo. Este método consiste basicamente no estabelecimento de um mercado hipotético, em que os indivíduos são inquiridos directamente, sobre as suas preferências por um determinado *bem ou serviço* ambiental e a sua “*Disposição a Pagar*” (DaP) ou “*Disposição a Aceitar*” (DaA), uma compensação pelo aumento ou decréscimo na qualidade ou quantidade do bem ou serviço ofertado.

O Método de Avaliação Contingente (MAC), conforme Alpizar, Carlsson, et al (2001), tem sido considerado a principal ferramenta analítica para estimar o valor económico de *bens e serviços* ambientais, que não possuem valor de mercado³⁰.

Existem diversos estudos realizados na Europa, sobre avaliação de património histórico, aplicado a monumentos, usando o método contingente de avaliação, sendo efectivamente esta uma área de estudo, que carece de desenvolvimento, podendo ser de grande utilidade no âmbito da avaliação do património.

³⁰ O Método de Avaliação Contingente pretende aliar o modelo econométrico ao design de escolha experimental, e é aplicado a bens em regime de “Non-Market Valuation”.

São apresentados na Tabela 2, diversos exemplos de aplicação do Método de Avaliação Contingente, aplicados a edifícios históricos.

Tabela 2 – Avaliação Contingente em Economia Cultural

Ano	Autor(es)	Área	Bem	Fonte
1994	Willis	Património	Durham Cathedral, (Inglaterra)	Journal of Environmental Planning and Management, p. 267-278
1994	Grosclaude, Soguel	Património	Building Maintenance, Neuchatel, (Suíça)	Journal of Environmental Planning and Management, p. 279-287
1998	Willis, Powe	Património	Warkworth Castle (Inglaterra)	The Journal of the Leisure Studies Association
1998	Scarpa	Património	Rivoli Castle (Itália)	Measuring the Value of Culture, p. 81
2002	Mourato	Património	Mosteiros Búlgaros (Bulgária)	Measuring the Value of Culture, p. 83

2.7 A AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS HISTÓRICOS

Para ser iniciado o estudo da avaliação de imóveis históricos, consideram-se algumas premissas, nomeadamente a designação de **edifício classificado**, ou **em vias de classificação** aplicada a determinados edifícios por uma entidade municipal, nacional ou transnacional. Salienta-se de igual forma, os edifícios antigos, que possuam um valor intrínseco arquitectónico e histórico, e que por tal, poderão ser futuramente objecto de classificação. No entanto, e pretendendo reduzir a subjectividade desta análise, consideram-se as metodologias aqui desenvolvidas, para aplicação directa em edifícios já classificados ou em vias de classificação, por uma entidade capacitada legalmente para emitir tal classificação.

Por análise da taxonomia referente aos termos em uso actual, e de acordo com Roders (2007), poderemos referenciar as seguintes conotações para edificações e património:

Tabela 3 – Taxonomia da Arquitectura Histórica

Século	Corrente	Taxonomia	Observações
VI - XV	Idade Média	Edifícios Antigos	
XV - XVIII	Renascimento e Barroco	Antiguidades	
XVIII - XIX	Historicismo e Nacionalismo	Monumento Histórico	
XX*	Arquitectura Menor	Conjuntos e Sítios, Cidade Histórica e	* Período antes da 1ª guerra mundial
XX **	Edificação e Ambiente	Património Urbano	** Período entre as duas guerras mundiais
XX ***	Os Saberes, Arquitectura e Território	Património Paisagístico e Intangível	*** Período após a 2ª guerra mundial
XXI	Era da Globalização	Património Cultural	

De acordo com Reynolds (2006), a classificação de um edifício, por entidades internacionais reconhecidas como a UNESCO, a Comunidade Europeia ou entidades nacionais como o IGESPAR, ou mesmo por uma Câmara Municipal, induzirá geralmente a um aumento do valor do mesmo.

Concordando com Roders (2007), este aumento de valor, explica-se por questões de componentes intangíveis de arquitectura relevante, histórica e sociológica, ou seja componentes de natureza cultural.

Por forma, a permitir estabelecer o universo de edificações classificadas ou em processo de classificação, foi realizada uma pesquisa no sítio do IGESPAR, onde se verificou a existência de 897 edifícios ou conjunto de sítios, classificados como Monumentos Nacionais (MN), 2080 Imóveis de Interesse Público (IIP), e 423 Imóveis de Interesse Concelhio (IIC), bem como 751 registos de imóveis em vias de classificação e com Despacho de Abertura da Instrução do processo. Existem ainda 17 imóveis em vias de classificação como Monumentos Nacionais, 223 imóveis em vias de classificação como de Interesse Público (IIP). O universo total dos imóveis classificados e em vias de classificação, situa-se em 4.391 imóveis ou grupos de imóveis³¹.

Em Portugal, não existe uma política conhecida de manutenção para os edifícios históricos, nem para o respectivo restauro, sucedendo pela observação recente em

³¹ O registo de edifícios classificados ou em vias de classificação é efectuado no sítio da internet: www.igespar.pt, (consulta efectuada em 29.06.2009).

intervenções no património, que estas são casuísticas³². No entanto, não se pode deixar de referenciar as “Cartas de Risco”, realizadas pela DGEMN, que fazendo parte integrante do Inventário do Património Nacional, constituíam um documento de considerável valia técnica. Pela informação recolhida, organizada e sistematizada, possibilitavam a obtenção de prioridade de intervenção, através da avaliação do estado de conservação do imóvel, bem como a identificação de patologias e quantificação das mesmas.

Conforme as normas legais em vigor³³, existem medidas de salvaguarda dos edifícios classificados ou em vias de classificação, que restringem a realização de demolições, obras de reabilitação e de remodelação, exigindo pareceres prévios do IGESPAR. Estas medidas tornam a possibilidade de alteração ou adaptação construtiva para o maior e melhor uso, igualmente dependente da aprovação do IGESPAR, ou seja, o valor tende a aumentar inicialmente por factores não relacionados com o uso, mas sim com factores relacionados com valores intangíveis, como o valor arquitectónico, histórico, social e económico, potenciados pela norma legal.

Salienta-se concordando com Reynolds (2006), que quando por questões de natureza específica, no caso de imóveis históricos não existam casos comparáveis, deve-se optar por métodos de avaliação alternativos, nomeadamente pelo Método do Custo de Reposição, por reprodução e por métodos económico-financeiros.

O Método do Custo de Reprodução, implica o cálculo do custo actualizado correspondente a um investimento imobiliário, que seja idêntico à construção do imóvel em avaliação. Caso seja possível, numa simulação construtiva usar-se o mesmo tipo de materiais e as mesmas técnicas construtivas, na configuração arquitectónica do imóvel, realizando-se uma réplica perfeita, estamos a usar o Método do Custo de Reprodução.

³² Regista-se no Anexo 1 a exemplificação da política de restauro e manutenção, apresentando-se uma lista de intervenções de restauro, realizadas pela DGEMN no Forte da Graça, em Elvas.

³³ As normas de salvaguarda de edifícios classificados ou em fase de classificação podem ser obtidas através do sítio da internet do IGESPAR. A Lei Orgânica do Ministério da Cultura (MC), definida pelo Decreto-Lei nº 215/2006 de 27 de Outubro, contempla também a criação de Direcções Regionais de Cultura – Norte, Centro, Lisboa e Vale do Tejo, Alentejo e Algarve - como serviços periféricos do MC, cuja missão inclui, entre outras, competências relativas à salvaguarda, valorização e divulgação do património arquitectónico e arqueológico.

Se a avaliação se realizar, com recurso ao Método de Substituição, significa que pretendemos manter a arquitectura do edifício, mas usamos técnicas construtivas diferentes das originais, normalmente mais eficazes e mais baratas, e materiais igualmente mais modernos, obtendo-se o cálculo de custo para um edifício semelhante.

Pela razão concreta da dificuldade, em serem reproduzidas as condições de realização de uma obra de construção, usando os mesmos materiais que estavam presentes na construção primitiva, torna-se complexo usar o Método do Custo de Reprodução. As técnicas antigas de construção de monumentos, já não são usadas por questões de eficácia e rentabilidade. Acresce igualmente o carácter manual de determinados trabalhos artísticos, nomeadamente de arte pictórica e escultórica, o que pressupõe a existência de profissionais especializados, em determinados tipos de trabalhos, mormente acabamentos finais, os quais ainda subsistem, mas são raros.

O Método Comparativo pode não ser aplicável para a avaliação de imóveis históricos, dada a especificidade de cada monumento. Ou seja, considerando-se que cada imóvel não é repetido, e pertence a um enquadramento urbano diferente, e portanto possui uma história própria e cuja arquitectura é única ou específica. Estamos perante a questão abrangente do conceito da **autenticidade**.

Considere-se no entanto como eventual excepção, o caso dos edifícios religiosos como as igrejas e os conventos, ou militares como os castelos, que por questões históricas podem ter semelhante época de construção e idêntica arquitectura. O facto, de possuírem o mesmo uso desde a sua construção – culto religioso – poderá ser usado como proposta teórica para a sua avaliação, no entanto, por inexistência de um histórico de valores transaccionados, remete-se a avaliação para o método de custo. Outro exemplo de excepção, neste caso evidente, é o caso dos edifícios com utilização aprovada para habitação ou serviços, localizados em zonas ou centros históricos, caso exista um histórico de transacções suficiente e credível³⁴.

Tendo presente o exposto, considera-se que a melhor metodologia para avaliar edifícios históricos, é o Método do Custo de Reprodução (Reynolds, 2006).

³⁴ Pode dar-se para exemplo, a zona denominada Baixa de Lisboa, a qual apresenta um histórico de transacções suficiente para permitir a aplicação do Método Comparativo de Mercado.

Pela obrigatoriedade do rigor no estudo do imóvel, a aplicação do método do Custo de Reprodução, será mais fiável que o Método do Custo de Substituição. A possibilidade porém, de ser usado o Método do Custo de Substituição, para o estudo das técnicas de construção, surge como forma válida de obtenção do valor, constituindo assim, o método do custo um **método híbrido do custo**, ou seja, usando a reprodução para o custo dos materiais e a substituição para o custo das práticas construtivas.

Após ser calculado o custo de reprodução, em formato **híbrido**, este deve ser corrigido conforme a degradação do edifício. A idade do imóvel, neste contexto não parece ser elemento preponderante, embora indicativo, sendo a eventual deterioração do imóvel o elemento mais importante, para a obtenção do valor.

Assim, a deterioração física, pode ser calculada, considerando as obras necessárias a um normal funcionamento do edifício, mantendo o uso actual, ou o uso possível, atendendo a todos os factores limitativos.

Além do Método do Custo de Reprodução, apresenta-se o Método do Rendimento, seguindo o modelo de plano de negócios. Como afirma Alemão (2007), este método constitui uma opção para a avaliação deste tipo de imóveis, pois a realização de qualquer actividade económica³⁵, que tenha por base o objectivo da maximização do lucro, solicita a necessidade de um espaço edificado. A existência de negócios baseados directamente na exploração de um espaço físico (imóvel), como seja por exemplo, a indústria turística, remete para o conceito do investimento associado ao imóvel.

O Método do Rendimento, baseia-se no conhecimento que um determinado imóvel produz uma determinada renda regular e a estimativa do seu valor reside na respectiva capitalização financeira. Este método é suportado por matemática financeira, tendo como factores o prazo de capitalização e a taxa de desconto proposta.

Poderá suceder que em edificações antigas, ou mesmo identificadas como históricas no respectivo PDM (vocacionadas para habitação), e por razões legais, as respectivas rendas estejam desajustadas relativamente ao valor de mercado. Neste caso, a estimação do valor intrínseco do imóvel, poderá não estar de acordo com o seu valor económico, e nestes casos deverá ser realizada uma análise detalhada aos factores económicos reais, por forma, a serem justificados os valores de avaliação.

³⁵ A afirmação de Alemão (2008) refere-se a actividades económicas organizadas, e que requeiram uma sede social para a sua representatividade.

Partindo desta base, poder-se-á propor uma metodologia baseada no método do rendimento, através do estudo da adequação a um novo uso, denominado **Uso Compatível**³⁶, a para o qual seja possível obter fluxos financeiros constantes.

Neste âmbito, considera-se importante transcrever o conceito de **reconstrução**, dado que difere do conceito de restauro e de reabilitação. De acordo com o Artigo 1º. da “**Carta de Burra** “ - Austrália, 1979³⁷:

“...a reconstrução será o restabelecimento, com o máximo de exactidão, de um estado anterior conhecido; distingue-se pela introdução na substância existente de materiais diferentes, sejam novos ou antigos. A reconstrução não deve ser confundida, nem com a recriação, nem com a reconstituição hipotética, ambas excluídas do domínio regulamentado pelas presentes orientações”

O Artigo 20.1º da Carta de Burra (1999) expressa que a realização de uma reconstrução será apropriada num lugar onde esta (construção) esteja incompleta por dano ou alteração, e apenas quando não há provas suficientes para reproduzir um estado anterior do *tecido*. Em casos raros, a reconstrução pode também ser apropriada como parte de um *uso* ou prática, que mantenha o “*significado cultural*” do lugar.

Apresenta-se na figura 2 um exemplo de reconstrução, nomeadamente da Torre Poente do Mosteiro dos Jerónimos, realizada após a sua derrocada em 1878, aquando da sua construção. Esta intervenção alterou visivelmente a porta de entrada, pois simplificou-a ao eliminar o rendilhado em pedra, que é visível na foto a).

As reconstruções empreendidas desde sempre, e inclusivé até fins dos anos 70 tiveram sempre uma liberdade simplificadora ou criativa para a sua realização, fruto genericamente da ausência de documentação de projecto ou desenho de origem³⁸, ou por falta de orçamento suficiente.

³⁶ Segundo a Carta de Burra, o “*Uso Compatível*” significa “*usar um* ”recurso que respeite o “*significado cultural* de um *lugar*”. Essa utilização não implica, ou minimiza, o impacto no significado cultural.

³⁷ Considerando a Carta Internacional para a Conservação e Restauração de Monumentos e Sítios (Veneza 1964), e as resoluções da 5ª Assembleia Geral do Conselho Internacional de Monumentos e Sítios (ICOMOS) em Moscovo (1978), a Carta de Burra foi adoptada pela Austrália ICOMOS em 1979 em Burra, Austrália do Sul. As revisões foram aprovadas em 1981, em 1988 e 1999. As referências à Carta de Burra devem ter a forma de ‘Australia ICOMOS Burra Charter, 1999’, sendo aceitável abreviar para ‘Carta de Burra’.

³⁸ Poderá no entanto, citar-se a existência do Livro das Fortalezas (1509) que contém os projectos dos castelos construídos em Portugal, realizado através do levantamento genérico dos mesmos, da autoria de Duarte d’Armas.



a) Queda da torre (1878)³⁹



b) Foto actual (2009)

Figura 2 – Reconstrução de um Monumento Nacional – o Mosteiro dos Jerónimos (Lisboa)

No caso da avaliação de edifícios históricos, deve-se então promover o estudo da arquitectura do edifício, propondo a sua definição em termos de época e de corrente arquitectónica. A sua relevância histórica, deve ser associada ao impacto social e cultural que o mesmo possua na envolvente populacional.

Concorda-se com Alemão (2007), quando diz que a obsolescência e a deterioração tecnológica, funcional e estética, resulta na perda de eficácia e comodidade e no incremento do custo de oportunidade⁴⁰ para o investimento.

2.8 MÉTODOS USADOS ACTUALMENTE NA PRÁTICA PROFISSIONAL PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS HISTÓRICOS

Para a pesquisa sobre a metodologia usada para avaliação de imóveis históricos, foi consultado um “*Focus Group*”, constituído por um conjunto de seis profissionais reconhecidos e qualificados do ramo da avaliação imobiliária, em Portugal. Foi realizado um questionário, cujas respostas permitiram retirar conclusões sobre o tema da avaliação imobiliária, e cuja temática se pôde sintetizar nos seguintes aspectos:

³⁹ Fotografia de 1878 (Ramalho, 2007)

⁴⁰ O custo de oportunidade do capital está directamente relacionado com o factor tempo, pois a indução de um maior ou menor desfasamento temporal entre o custo e o benefício de um investimento implica no cálculo do valor actual, de forma a se adequar os valores de custo e benefício a um tempo inicial.

- Compreensão da existência de um nicho de mercado de avaliação imobiliária, no segmento do património imobiliário;
- Considerações sobre a necessidade de avaliação de imóveis históricos;
- Métodos usados actualmente na avaliação de edifícios históricos;
- Proposta de metodologias para realizar a avaliação neste segmento de mercado;
- Oportunidades e desafios para a investigação em avaliação imobiliária.

Conforme as respostas obtidas do “*Focus Group*” e atendendo à existência de um património histórico imobiliário em Portugal, existe a necessidade basilar de se inventariar, cadastrar e avaliar o património imobiliário, de forma a realizar a sua gestão económico-financeira, incluindo-se nesta gestão, a sua salvaguarda.

De acordo com o “*Focus Group*”, os métodos actualmente usados para realizar uma avaliação imobiliária, neste nicho do mercado imobiliário, são os métodos correntes, que são aplicados a edifícios modernos ou de construção recente: o Método de Custo de Substituição ou de Reprodução, o Método de Rendimento e o Método Comparativo. Estes três métodos aplicam-se igualmente a edifícios antigos, sem cariz histórico.

Segundo as respostas do “*Focus Group*”, o método do rendimento aplica-se a edifícios que permitam obter uma renda regular, nomeadamente edifícios cuja ocupação actual ou compatível assumam a possibilidade de arrendamento, como seja por exemplo o caso de edifícios apalaçados convertidos em escritórios ou sedes de empresas, pousadas instaladas em edifícios fortificados. Quando não se prevê um uso objectivado para um negócio, como é o caso de igrejas, castelos e fortes é usado o Método de Custo de Substituição. Nestes casos, é possível realizar-se a aplicação do Método Comparativo, se existir edificado comparável no mercado, situação rara mas possível⁴¹.

Existe um enfoque especial para o Método do Custo de Substituição, particularizado na legislação nacional. Com base no Artº 20º do Capítulo IV da Portaria nº 671/2000 de 17 de Abril, que regulamenta as avaliações do património nacional, entende-se por “*valor actual das edificações*”, o montante que seria necessário para construir o imóvel (estado de novo), com materiais equivalentes aos que foram utilizados na origem, corrigido da depreciação sofrida até à data da avaliação, sempre que tal se verifique.

⁴¹ A tendência para reabilitar edifícios com relevo arquitectónico em centros históricos, tendo como fim a sua venda ou exploração posterior, para actividade hoteleira ou similares, é um facto verificado nas grandes cidades europeias, incluindo Lisboa.

2.9 CONCLUSÃO

Das análises realizadas, nomeadamente da revisão da literatura e do inquérito ao “*Focus Group*”, foi possível extrair-se as seguintes conclusões:

1 - O maior proprietário de edifícios classificados em Portugal é o Estado, e é raro ser verificada a avaliação dos mesmos, abrindo-se a excepção, quando se pretende alienar ou arrendar algum imóvel

2 - A avaliação destes edifícios, quando necessária é realizada através do método do custo de substituição, pois existe o conceito subjacente da impossibilidade técnica e económica de se realizar a respectiva construção através de técnicas antigas, e assim, para simplificação, é usado este método;

3 – O “*Focus Group*” considera interessante o desenvolvimento de metodologias aplicadas a este tipo de imóveis, considerando sempre fundamental a aplicação de dois métodos de avaliação:

- a) Metodologia do custo de reprodução, com análise multidisciplinar, através da inclusão de peritos da respectiva área do conhecimento e baseado na classificação do mesmo.
- b) Metodologia de rendimento, com análise potencial do “Maior e Melhor Uso”, com estudo da sua capacidade de reutilização e de gerar rendimento.

No estado actual da arte, ainda não se encontram consagrados métodos de avaliação que permitam, de forma objectiva, quantificar a depreciação motivada por razões de natureza funcional, ambiental ou económica. Da mesma forma, não se encontram definidos modelos, que permitam de forma objectiva, quantificar a apreciação valorativa motivada por singularidades arquitectónicas, históricas ou de antiguidade.

3 CASO DE ESTUDO – O FORTE DA GRAÇA – ENQUADRAMENTO PARA AVALIAÇÃO

3.1 INTRODUÇÃO

O objectivo deste capítulo é o de possibilitar uma visão ampla dos aspectos culturais que se pretendem valorizar, nomeadamente o contexto histórico nacional, regional e a arquitectura do imóvel, procurando sistematizar uma metodologia de tratamento da informação. Para tal, será igualmente realizada uma abordagem aos aspectos relacionados com a classificação de Monumento Nacional, bem como a respectiva possível inclusão na Lista do Património Mundial, da UNESCO, bem como a questão do respectivo restauro e modificação para uso compatível.

Por forma, a realizar o modelo de avaliação usando o Método de Custo de Reprodução (híbrido), e o Método de Actualização das Rendas Futuras, deve-se ter presente o conceito de intangibilidade inerente a estes imóveis, e baseando-se a análise na sua classificação legal. Assim, para o caso de estudo, pretende-se atender ao enquadramento histórico e arquitectónico do “Forte de Nossa Senhora da Graça”, localizado em Elvas, e devoluto desde 1989.

O Forte da Graça está situado no topo da Serra da Nossa Senhora da Graça, a 404 metros de altitude. Localiza-se a 1350 m a norte de Elvas, e faz parte de um conjunto defensivo de grande extensão, considerado a maior e a mais bem conservada linha de fortificação europeia⁴². (Paar, 2008).

O projecto do forte foi realizado pelo Conde de Lippe, e a sua construção iniciou-se em 1763, com acompanhamento de obra do Engenheiro Militar francês Étienne e posteriormente do Coronel Guilherme Luiz António de Valleré, que dirigiu as obras até ao seu final, em 1792.

⁴² Fonte: revista “Monumentos”, n.º 28, Edição IHRU, p. 57

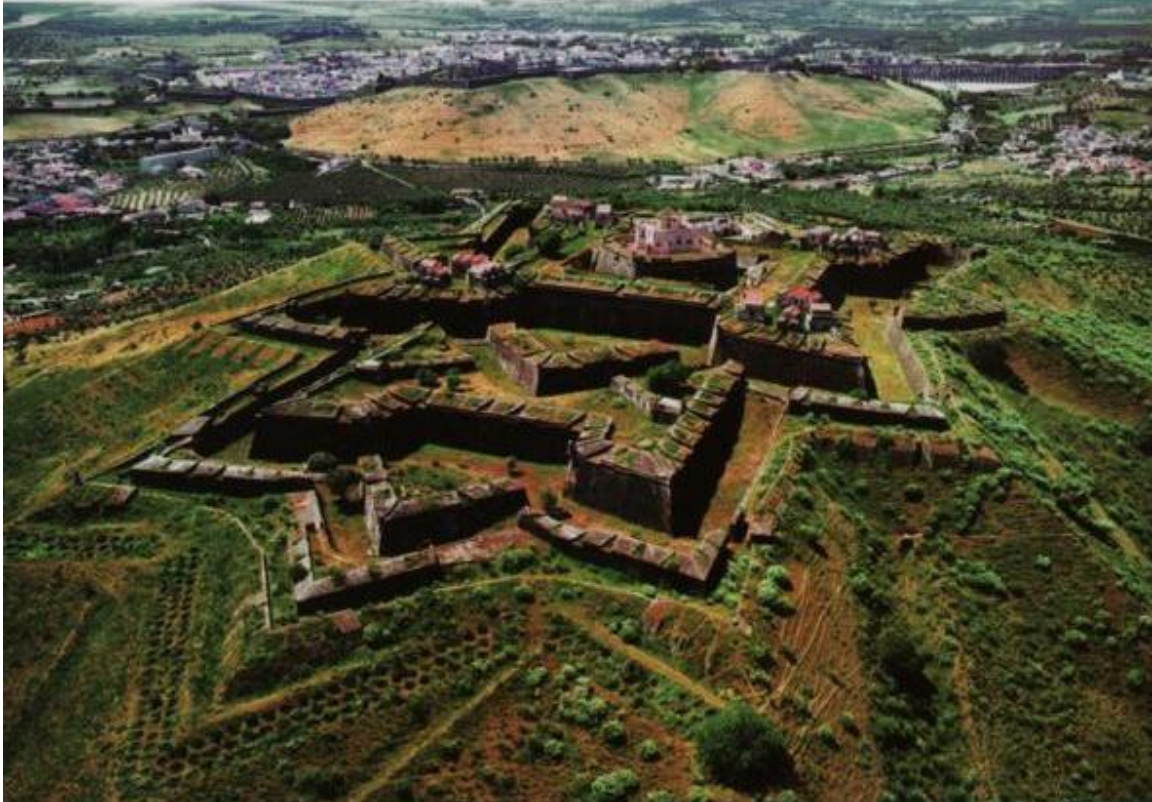


Figura 3 – Vista aérea do Forte da Graça⁴³

Em qualquer estudo de avaliação, é fundamental compreender a influência da zona envolvente. Neste caso, entende-se que a cidade fortificada de Elvas, localizada na zona raiana, a cerca de 13 km de Badajoz, constitui o acesso natural a Lisboa, e que portanto o papel defensivo e concomitantemente o investimento aplicado nas suas obras de fortificação moderna, durante a Restauração (1640-1668) tenham sido factores decisivos para a defesa do Reino de Portugal, à época.

De acordo com Lavadinho (1929), o balanço da obra implicou no custo de 734.890\$174 réis, durante a 1ª fase de obra - período compreendido entre Julho de 1763 e 1777, a 2ª fase de obra custou 32.308\$865 réis, e decorreu desde 1778 a 1792. O custo foi considerado exorbitante para o erário real (idem, 1929), no entanto, a independência de Portugal justificava este investimento, para a sua protecção, face ao ímpeto conquistador espanhol. (ibidem, 1929)

⁴³ Fonte: revista “Monumentos”, nº 28, 2008

3.2 FORTIFICAÇÕES DE ELVAS – CANDIDATURA A PATRIMÓNIO DA HUMANIDADE

Por se considerar importante enquadrar o Forte da Graça, num conjunto histórico - militar mais vasto, faz-se o historial da candidatura das Fortificações de Elvas a Património Mundial, na qual está integrada o forte:

Em 1997, a representante da UNESCO⁴⁴, Rosseler, responsável pela classificação do património cultural e natural desta entidade, conforme agenda de perguntas e respostas, referenciou o possível interesse, pelas construções seiscentistas e setecentistas de defesa, da praça de Elvas.

Após trabalho de criação do dossier de candidatura, as fortificações abaluartadas de Elvas foram incluídas em 2004, na lista indicativa da UNESCO, de sítios com potencial para serem candidatos a Património Mundial.

Em Maio de 2009, foi realizada na cidade de Elvas uma reunião conjunta⁴⁵ entre os municípios de Elvas, Almeida, Estremoz, Marvão e Valença, no sentido de se propor a candidatura transfronteiriça por ciclos, envolvendo o tema das fortificações abaluartadas. Nessa data, foi igualmente formalizada a proposta de desenvolvimento da candidatura das “Fortificações Abaluartadas da Fronteira Portugal - Espanha”, para integrar a Lista Indicativa do Património Mundial⁴⁶, da UNESCO.

Conforme a referida proposta, foram seriados os critérios de aceitação da candidatura, através de argumentações técnicas sobre a “*Justificação do Valor Universal Excepcional*” das Fortificações de Elvas, por “**representarem uma obra-prima do génio criador humano**”, estabelecendo-se a evidência, de que a execução dos sistemas fortificados, só foi possível com aprofundados estudos de engenharia civil e militar, de arquitectura, de urbanismo e de arte (geometria, composição, estética). Estes revelam genialidade criativa, adequação perfeita da forma às funções, domínio da ciência e das técnicas, ao serviço da complexa "arte da guerra".

⁴⁴ In publicação mensal “ O Elvense “, (nº 16 Nova Série).

⁴⁵ Esta reunião, protagonizada pelos Presidentes de Câmara dos cinco concelhos promoveu a resolução de integração das fortificações fronteiriças dos cinco municípios na lista de candidatura a património da humanidade.

⁴⁶ In sítio da internet: www.unesco.pt/antigo/elvas.htm, (consulta em 12.07.09).

3.3 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO – O FORTE DA GRAÇA

Para a análise do critério histórico, é importante o estudo do contexto precedente à construção do Forte de Nossa Senhora da Graça, o qual envolve a análise da situação militar existente à época, incluindo a súpula de acontecimentos prévios, que deram origem à ordem de construção do Forte da Graça.

Pretende-se pois, fundamentar as razões que determinaram a decisão da sua construção, no sentido de compreender a sua necessidade á época.

Existe bastante documentação sobre a construção do Forte da Graça, e de acordo com a mesma, pode-se inferir a importância da construção do mesmo, para a manutenção da soberania portuguesa. Conforme o contexto político-militar, a Espanha como potência hegemónica Ibérica, jamais entendeu que Portugal, pela natureza geográfica, não fizesse parte da sua aglutinação territorial, e estando a Europa em guerra, as repercussões desta fizeram-se sentir em Elvas, desencadeando finalmente a mais importante batalha da restauração da independência, precisamente perto da fronteira: a Batalha das Linhas de Elvas, na qual Portugal se saldou vencedor.

Para o estudo da necessidade de construção do Forte de Nossa Senhora da Graça, entenda-se o período histórico pós-restauração da independência, a fase em que Portugal ainda não possuía exércitos organizados.

Após a restauração da independência, sucedeu alguma acalmia por parte de Espanha, ocupada com batalhas localizadas noutros países, e sem recursos para contrariar a independência dos portugueses. Porém, conforme Guerra (2003), a investida espanhola começou logo em 1644, “...com a invasão de propriedades, o que causou danos materiais e morais de enorme relevo.

A actuação do mestre de campo General André de Albuquerque foi determinante, comandando todo o exército português, cujo corpo principal foi reunido em Estremoz, tendo chegado à Praça de Elvas a 13 de Janeiro de 1659, na véspera da Batalha, sob o comando de D. António Luís de Menezes, Conde de Cantanhede. A estes homens juntaram-se ainda as forças militares de Juromenha, Vila Viçosa, Borba, Campo Maior, Arronches e Monforte. Um desenlace desfavorável da Batalha punha em risco Lisboa, pois arriscar o Alentejo era arriscar o Reino, e por isso mesmo foram envidados todos os esforços possíveis para que tudo corresse da melhor forma.

Na madrugada do dia 14 de Janeiro de 1659, a boa organização de ataque, por parte dos Portugueses, foi auxiliada pela feliz ocorrência de um denso nevoeiro, saindo assim vencido o exército arrogante que sitiara Elvas.”

De acordo com Duarte (1995), esta era a primeira vitória importante que Portugal obtinha no decorrer de dezoito anos de guerra, e foi fundamental para que continuássemos a ser uma nação.

“Mais uma vez em 1761 volta a haver confrontos, desta feita por Portugal se distanciar do Pacto de Família celebrado entre a Espanha e a França. Os dois países exerceram fortes pressões para que Portugal aderisse ao pacto, o que, a ter ocorrido, retiraria aos ingleses o seu único aliado. O Marquês de Pombal, que segundo Latino Coelho “era por índole e sistema pouco propenso a assuntos militares”, recorreu a um especialista militar estrangeiro para reorganizar e reestruturar o exército português, que naquela altura se encontrava numa situação miserável. O Conde de Lippe foi chamado a Portugal, e em Elvas projecta no monte de Nossa Senhora da Graça, o Forte a que primeiramente se chamou Forte de La Lippe e que passaria mais tarde a ser denominado Forte de Nossa Senhora da Graça, dando à Praça de Elvas a fortificação em falta para unir e completar o circuito das suas Linhas.”

Parece natural constatar, após a eclosão de várias batalhas e invasões entre Portugueses, Espanhóis e Franceses, que a construção do citado Forte da Graça se deu num contexto militar muito adverso para Portugal, onde se verificou a necessidade da defesa intransigente da praça de Elvas, para a protecção da sua soberania.

Conforme a adequação ao uso, o forte cumpria todos os objectivos relacionados com a arte da guerra, segundo Guerra, (2008) *“o forte apresenta características defensivas na totalidade dos seus espaços, não se podendo considerar nenhum dos seus espaços atingível pelo inimigo, nem mesmo a casa do Governador, de cujo terraço superior se podem contar oito linhas de muralhas vistas na direcção do hornaveque. Todos os seus caminhos, casas e compartimentos são dotados de aberturas de tiro para fuzilaria, ou apresentam canhoneiras, de forma a bater toda a envolvente exterior, inclusivamente as pendentes da esplanada (glacis), garantindo desse modo, uma defesa praticamente insuperável.”*⁴⁷

⁴⁷ In dossier Monumentos, publicado por IHRU, Dezembro 2008, n° 28, p 48.

O Forte da Graça foi desartilhado no século XIX. Em 1856, foi criada no forte uma companhia de correcção, que em 1894 foi dissolvida e criado um depósito disciplinar, destinado aos efectivos militares e policiais. Em 1989, foi desactivada essa função, não tendo existido por parte do Ministério da Defesa Nacional, nenhum aproveitamento do Forte para tarefas de defesa, ou de apoio militar. Em 1995 foi considerado apto a alienação, fazendo parte de uma lista de imóveis militares para alienação, estando actualmente no estado de devoluto.

3.4 ENQUADRAMENTO ARQUITECTÓNICO – O FORTE DA GRAÇA

Ao longo dos séculos e na perspectiva da formação do país, que se constroem edificações com funções defensivas, genericamente nas zonas de fronteira e nas zonas de provável desembarque, junto ao mar.

O castelo é porventura o edifício militar construído que melhor representa as influências e as vicissitudes, por que passaram a formação e a consolidação territorial e cultural de Portugal.

Conforme Nunes (2005), *“uma fortaleza é uma vasta e poderosa obra fortificada destinada a alojar uma guarnição e a defender uma povoação e os seus contornos”*, muitas vezes, à falta de outro termo mais adequado, o vocábulo é usado para designar todo o sítio ou obra de protecção colectiva que tenha sido fortificado, independentemente da sua área e da época histórica.

A figura 4 mostra as variantes construtivas de uma fortaleza do século XVII, cujos artigos defensivos foram sendo aplicados até ao século XIX, em diversos países europeus.



Figura 4 - Fortificação (tipo) "Cyclopaedia", Volume 1, 1728⁴⁸

A construção de fortalezas abaluartadas iniciou-se por toda a Europa, a partir do século XVII, a sua concepção sucedeu às ideias defensivas do Marquês de Vauban, o qual foi o arquitecto militar responsável, pelo projecto de cerca de 160 fortalezas, localizadas maioritariamente em França, na Alemanha, Espanha e em Portugal.

Conforme Duarte (2006), *“Elvas era na altura do cerco de 1658, a sul sudoeste coberta pelo Forte de Santa Luzia, construído entre 1644-1648, trata-se de uma fortificação abaluartada com configuração em forma de estrela, projecto de Cosmander. As campanhas militares do século XVII são de facto dominadas pelo papel central da fortificação abaluartada.../...Assim Elvas, foi a base de operações a partir da qual o exército Luso intentou - sem sucesso diga-se - a conquista de Badajoz em 1658. O modelo que Vauban desenvolveria para a fronteira Norte da França nos fins do séc XVII representaria neste campo um paradigma de elevada sofisticação”* assim, é sem

⁴⁸ O termo “Cyclopaedia” ou “Um Dicionário Universal das Artes e das Ciências” é a designação da enciclopédia publicada por Ephraim Chambers em Londres, em 1728, e reproduzida em diversas edições ao longo do século XVIII.

dúvida, um modelo mais aperfeiçoado, no limite do pormenor militar, que se desenha o projecto do Forte da Graça, pelo traço do Conde de Lippe.

A construção desta estrutura militar teve a duração de 29 anos, e trabalharam na mesma, por exemplo em 1763 - 6.000 homens e 4.000 bestas (Lavadinho, 1928). Localizando-se no topo de um monte, a obra foi realizada com dispêndio de um monumental esforço físico, para ser transportado ao cume, uma volumosa quantidade de pedra, após escavação realizada. Trata-se de uma obra de colossal dimensão conceptual, verificável pela sua presença, intemporalidade, e meios usados na sua construção.

Analisando um trabalho precedente, (Guerra, 2003) e conforme as plantas resultantes do levantamento topográfico e arquitectónico, solicitado pela Câmara Municipal de Elvas, o Forte da Graça é assim descrito:

1. Corpo Principal constituído por um quadrado com cerca de 150 m de lado e Obras Exteriores, sendo o primeiro constituído por um Recinto Magistral e por um Reduto Central.
2. O Reduto Central é composto por cinco pisos, incluindo a cisterna subterrânea e é encimado pela casa do Governador. A defendê-lo está o Recinto Magistral, um sistema de baluartes ligados por cortina, definindo uma forma quadrangular.
3. O conjunto é rodeado exteriormente pelo fosso principal da fortificação, com 10 metros de largura, o qual se mostra acentuadamente encaixado na sua envolvente edificada. Define-se, assim, uma composição de massas fortificadas “concêntricas” que defendiam o Reduto Central, tornando este potencialmente inexpugnável e a sobressair acima do Recinto Magistral apenas o mínimo indispensável, cerca de 5 metros, para exercer as suas funções de comando e de domínio visual sobre toda a Praça.

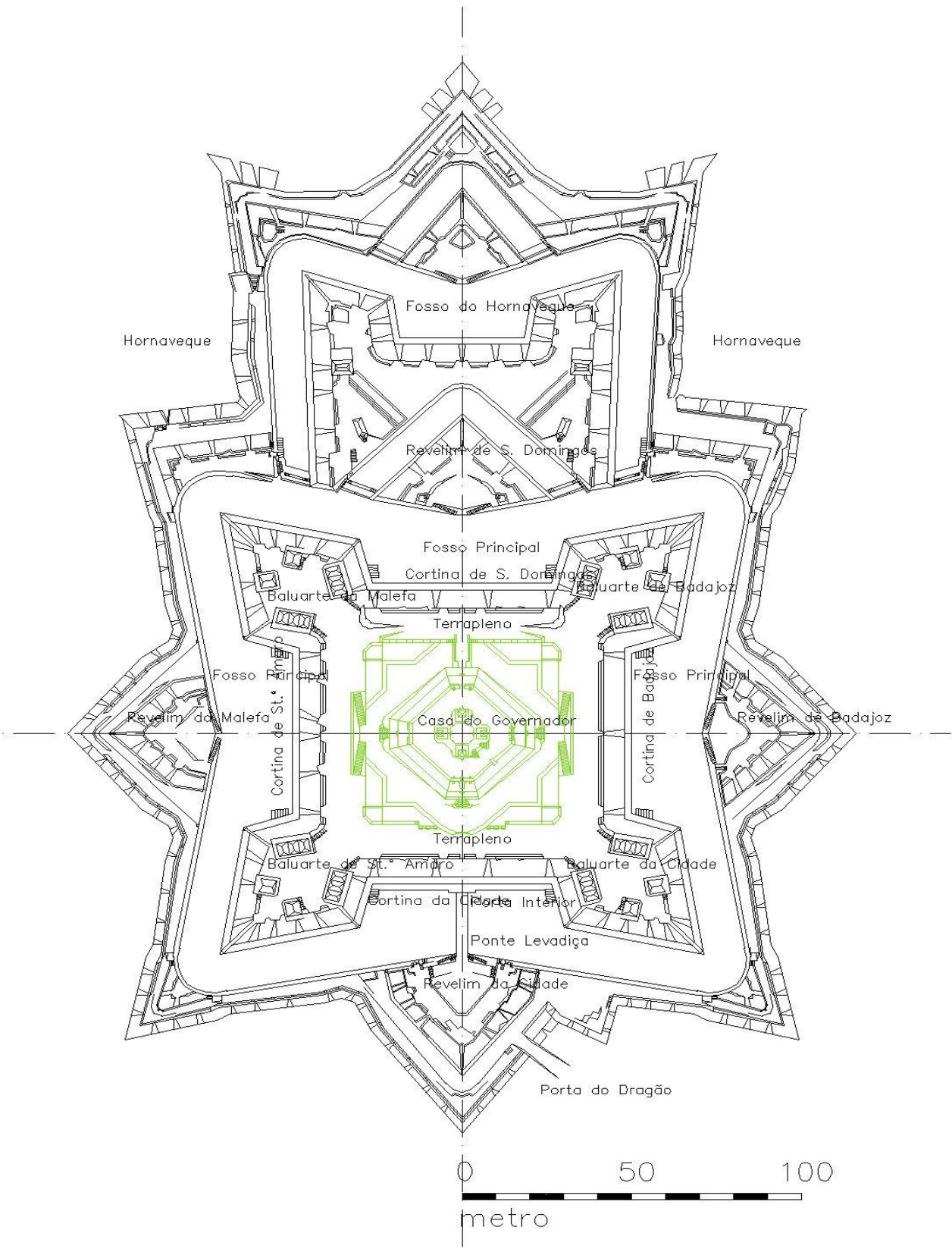


Figura 5 - Planta do piso térreo do Forte da Graça ⁵⁰

⁵⁰ Fonte: Guerra (2003)

3.5 A REVITALIZAÇÃO DE UM MONUMENTO EM ESTADO DEVOLUTO

3.5.1 A Importância do Restauro do Forte da Graça

A percepção que a população local, possui da importância e do eventual restauro do Forte de Nossa Senhora da Graça, é baixa⁵¹.

A principal razão para esta baixa percepção, é o facto do património, quando não é visível e se encontra longe dos circuitos turísticos habituais, não desperta a consciência cívica do cidadão. O facto do Forte se encontrar quase enterrado, pese se situar no cume de um monte, ou seja, a sua “falta” de presença dificulta o seu reconhecimento enquanto monumento. Outra razão será a localização, fora do núcleo urbano e a altitude elevada, o que dificulta a respectiva deslocação ao local. Por outro lado, a existência de um conjunto edificado militar de grande dimensão, em Elvas, faz igualmente passar a sua presença como discreta, bem como também o facto de ser um imóvel que está encerrado e devoluto há bastante tempo.

Como salienta Guerra (2003), a sua assunção como obra-prima militar deve revelar-se ao público, devidamente caracterizada em registo, bem como a manutenção do edificado. Assim, não prevê possibilidade construtiva, que não ponha em causa o rigor arquitectónico da construção (idem, 2003).

Restaurar ou reabilitar o Forte da Graça são duas opções de cariz diferente, o restauro é a recuperação do edificado construído, conforme este inicialmente existia. Reabilitar implica modificar a respectiva arquitectura, ou a estrutura edificada, afim de preparar o imóvel para um uso, que pode ser idêntico ou diferente do uso inicial.

Todos os edifícios possuem uma vulnerabilidade própria, que sendo mais ou menos grave, é inevitável ao longo da sua vida útil. As técnicas de construção e os materiais usados na sua execução e a utilização funcional dos mesmos, promovem uma deterioração gradual, caso não seja realizada uma manutenção preventiva.

Por outro lado, muitas vezes ao longo da vida útil do edifício, requer-se uma mudança de uso do imóvel, sendo forçoso realizar uma reabilitação geral, para adaptação das estruturas, paredes e infra-estruturas existentes às normas actuais de habitabilidade, segurança e eficiência energética.

⁵¹ Pese a publicação de diversos artigos, nomeadamente durante 1994, no jornal Linhas de Elvas, sobre o estado de abandono do Forte da Graça, verifica-se a inexistência de iniciativas locais para o conhecimento deste imóvel, tanto mais que se encontra devoluto e degradado.

No âmbito da candidatura de Elvas a Património Mundial, o restauro deste imóvel militar, e a opção por uma nova utilização colocam-se de forma evidente.

3.5.2 Análise das Potencialidades de Uso de um Imóvel Classificado

De acordo com Capitel (2009) o problema de adaptação dos edifícios protegidos coloca-se (em Espanha) para os edifícios não tão importantes, e que não sobrevivem, nem possuem sentido sem um uso concreto. *“A introdução de um uso diferente exige uma reabilitação e não uma restauração, com todas as dúvidas e ambiguidades que tal comporta. Este problema afecta palácios e conventos de cidades históricas ou de centros históricos, já que nem todos podem ser convertidos em museus, edifícios culturais ou da burocracia nacional.”*

A análise do uso ou a reutilização, do espaço físico de um edifício histórico classificado, deve ser precedida do respectivo estudo histórico e arquitectónico, mantendo a premissa de adequação do uso ao monumento e não do monumento ao uso, conforme manifesta a Carta de Veneza, no *Artigo 5.º* – *“A conservação dos monumentos é sempre facilitada pela sua utilização para fins sociais úteis. Esta utilização, embora desejável, não deve alterar a disposição ou a decoração dos edifícios. Apenas dentro destes limites, é que as modificações, que sejam necessário efectuar poderão ser admitidas.”*

Por outro lado, a lei portuguesa⁵² à semelhança das suas congéneres europeias, reconhece, a possibilidade de proteger legalmente a envolvente dos imóveis classificados, através do estabelecimento de **Zonas Especiais de Protecção (ZEP)**, estudadas caso a caso, de acordo com as características históricas, paisagísticas e topográficas de cada local, em que se situem um ou mais bens imóveis classificados.

De acordo com o decreto-lei em vigor⁵³, nos casos em que não se justifica o estabelecimento de uma **Zona Especial de Protecção Provisória (ZEPP)**, vigora uma **Zona Geral de Protecção (ZGP)** automática de 50 metros, a contar dos limites exteriores do bem classificado ou em vias de classificação.

⁵² O Decreto-Lei n.º 309/2009 veio simplificar aspectos relativos aos actos de protecção (ZGP, ZEPP e ZEP) que na anterior Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro já surgiam referenciados, mormente salientando a possibilidade de criação da ZEPP.

⁵³ O Decreto-Lei n.º 309/2009 encontra-se actualmente em vigor.

Grande parte da dificuldade no licenciamento de projectos de alteração de uso de edifícios históricos, salientadas pelo “Focus Group”, por parte de câmaras municipais, reside na indefinição dos “PDM`s” camarários, os quais apresentam imposições genéricas para determinadas áreas gerais, que poderão ser questionáveis quando aplicadas a uma área específica. Capitel (2009), em relação a este aspecto dá como exemplo, a imposição de manutenção de fachadas de edifícios, em determinadas zonas (históricas) da cidade, sendo possível demolir toda a restante parte do edifício e reconstruir o “miolo”, o que se pode considerar uma adulteração.

Outra questão relevante na alteração do uso, e consequente autorização para a realização de obras de reabilitação, é o factor de localização. Um edifício não classificado, pode estar situado numa ZGP ou numa ZEP de um edifício classificado e consequentemente esta localização criará condicionantes legais relativamente à alteração do seu uso, verificadas e autorizadas por IGESPAR.

Em Portugal, desde 1950, foi incentivado pelo “Estado Novo”⁵⁴, a alteração de uso de edifícios históricos classificados, para pousadas históricas, integradas na rede denominada “Pousadas de Portugal”⁵⁵. Foram realizadas diversas alterações de uso, em monumentos nacionais em estado de degradação ou abandonados, os quais mantiveram a sua classificação legal, podendo-se dar-se exemplos de alteração do uso: alguns edifícios conventuais foram transformados em pousadas, edifícios acastelados e fortalezas foram reabilitados para pousadas, mantendo genericamente a sua traça inicial.

Pela análise da Tabela 4, pode-se constatar uma progressão cronológica estabilizada na reabilitação de imóveis para a instalação de pousadas, à escala nacional, gerida actualmente pelo grupo denominado GPP⁵⁶.

⁵⁴ O “Estado Novo” é considerado historicamente o período temporal, em que após a revolta de 28 de Maio de 1926 terminou a Primeira República portuguesa, tendo permanecido o estado de ditadura em Portugal até 1974.

⁵⁵ A rede Pousadas de Portugal foi criada a partir de 1942, por iniciativa de António Ferro, director do Secretariado Nacional da Informação, Cultura Popular e Turismo (SNI), do Governo Português.

⁵⁶ Na data de 1 de Setembro de 2003 o Estado Português concessionou a exploração da rede Pousadas de Portugal a um consórcio denominado Grupo Pestana Pousadas (GPP), por um período de concessão de 20 anos (15+5).

Tabela 4 - Imóveis classificados com reutilização para Pousada⁵⁷

Local	Arquitectura	Início activ.	Classificação	Identificação histórica	Designação comercial
Óbidos	militar	1951	MN DG 136 de 23.06.1910	Castelo de Óbidos	Pousada de Óbidos
Évora	religiosa	1963	MN Dec. 8217; Património Mundial refª 361, 1986	Mosteiro dos Lóios	Pousada dos Lóios
Setúbal	militar	1966	MN dec 23007 DG 196 de 30.08.1933	Forte de São Filipe, séc XVI	Pousada de São Filipe
Palmela	militar	1979	MN DG 136 de 23.06.1910	Mosteiro Ordem Militar de Santiago, séc. XV	Pousada do Castelo de Palmela
Vila Nova Cerveira	militar	1982	MN dec 735/74 DG 297 de 21.12.1974	burgo fortificado medieval sec XIII	Pousada D. Diniz
Guimarães-Marinha	religiosa	1987	IIP Dec. 26450, DG 69 de 24.03.1936	Mosteiro dos Agostinhos séc. XII	Pousada de Santa Marinha
Estremoz	militar	1988	MN dec 9842 DG 137 de 10.06.1924	Castelo séc. XIII	Pousada da Rainha Santa Isabel
Arraiolos	religiosa	1991	IIP Dec. 735/74, DG 297 de 21.12.1974	Convento dos Lóios, séc XVI	Pousada de Nª Srª. da Assunção
Alvito	militar	1993	MN DG 136 de 23.06.1910	Castelo séc. XV	Pousada do Castelo de Alvito
Beja	religiosa	1995	IIP DG 112 de 15.05.1939	Convento Franciscano séc. XIII	Pousada de São Francisco
Crato	religiosa	1995	MN dec de 16.06.1910 DG 136 de 23.06.1910	Mosteiro da Ordem do Hospital Flor da Rosa	Pousada Flor da Rosa
Queluz	civil	1995	Em vias classificação despacho abertura 1996	Guarda Real da corte, Palácio Nacional Queluz	Pousada D. Maria I
Vila Viçosa	religiosa	1996	MN Dec. 33587, DG 63 de 27.03.1944	Real Convento Chagas de Cristo (1514)	Pousada de D. João IV
Alcacer do Sal	islâmica	1997	MN DG 136 de 23.06.1910	Castelo de Alcacer do Sal	Pousada D. Afonso II
Geres-Amares	religiosa	1997	IIP Dec. 42007, DG 265 de 6.12.1958	Mosteiro Cisterciense séc XII	Pousada Santa Maria do Bouro
Belmonte	manuelino	2001	IIP 1986 Dec 1/86 de 3.01.1986	Convento de Belmonte	Pousada do Convento de
Vila Pouca da Beira	religiosa	2001	Em vias classificação - IIP data 31.10.2007	Convento Desagravo S. Sacramento, séc. XVIII	Pousada Convento do Desagravo
Horta	militar	2004	MN Dec 36383 de 28.06.1947	Fortaleza séc XVI	Pousada do Forte de Santa Cruz
Angra do Heroísmo	militar	2006	Patrimonio Humanidade refª. 206 de 1983	Fortaleza do século XVI em Angra do Heroísmo	Pousada do Forte de São Sebastião
Tavira	religiosa	2006	IIP 24.01.1992	Convento das Eremitas de Santo Agostinho	Pousada do Convento da Graça
Estói-Faro	civil	2009	IIP Dec 129/77 DR 226 de 29.09.77	Palácio de Estói, séc XIX	Pousada do Palácio de Estói
Porto	civil	2009	MN Decreto 16-06-1910, DG n.º 136, 23-06-1910	Palácio do Freixo; Fábrica Harmonia	Pousada do Freixo
Viseu	civil	2009	Em vias classificação, processo anulado	Hospital de São Teotónio	Pousada de São Mateus
Guimarães-Oliveira *	civil	2010	Cidade Património da Humanidade	Edifício Histórico no centro da cidade	Pousada Nossa Senhora da Oliveira
* Renovação da Pousada					

⁵⁷ Os dados constantes na tabela 4 foram obtidos por pesquisa nos sítios do IGESPAR (www.igespar.pt) e das Pousadas de Portugal (www.pousadasdeportugal.pt), (consultas em 18.Agosto.2009).

O turismo ligado ao património transformou-se num caso de sucesso, criando emprego e facilitando o desenvolvimento económico local. De acordo com Cunha (2006), o património transformou-se numa das componentes do sistema turístico: a atracção turística. Considera-se a atracção turística como a componente mais poderosa da oferta, uma vez que a ela estão associadas três funções: a de estimular o interesse pela viagem, a de oferecer satisfação e a de manter os turistas na região visitada.

A autenticidade cultural ou a integridade natural de um “sítio”, deve ser considerada nos objectivos do turismo. Se o património se converte numa estrutura turística (idem, 2006), diversas questões podem ser colocadas: um processo de marketing de turismo pode falhar, se a interpretação da verdadeira tradição cultural e histórica do sítio não corresponder à realidade; os “sítios” classificados como património mundial, muitos deles incapazes de acomodar grande volume de turistas podem usar estilos e materiais modernos para incrementar a sua capacidade, mas também podem perder a sua autenticidade⁵⁸. As políticas do património mundial, devem estar em linha com a integridade original ou a autenticidade de valores. Quando se desenvolvem políticas de turismo em “sítios” de Património Mundial a máxima prioridade é manter a forma do recurso.

3.5.3 As Oportunidades para o Futuro – O Forte da Graça

Sendo o turismo cultural, uma das indústrias com o maior crescimento anual⁵⁹, pretende-se evidenciar a tendência natural para incluir os monumentos e edifícios históricos em circuitos turísticos culturais.

A Carta Internacional do Turismo Cultural⁶⁰ adoptada pelo ICOMOS, em 1999, tem como principal objectivo encontrar soluções e linhas de conduta, que levem ao cessar do conflito muito frequente entre património e o turismo e facilitar o diálogo entre os vários agentes responsáveis, tanto da parte da oferta como da procura.

⁵⁸ No trabalho de investigação “The Economic Gain – Is there opportunity for economic gain?”, é referenciada a autenticidade como um conceito fundamental para efeito do reconhecimento de um sítio classificado como Património Mundial.

⁵⁹ De acordo com Cunha (2006) a OMT calcula que 37% de todas as viagens envolvem um elemento cultural, e em muitos países europeus, o turismo de base cultural predomina sobre os outros tipos de turismo.

⁶⁰ A Carta Internacional do Turismo Cultural, salienta os princípios para a correcta gestão do turismo nos “Sítios” com significado patrimonial, adoptada pelo ICOMOS na 12ª Assembleia Geral, realizada no México em 1999.

A transformação do património, considerado “matéria-prima” para o turismo, está associado a um processo de “**valor acrescentado**”, que tanto pode ser, por exemplo, a construção de uma esplanada num castelo, como a realização de espectáculos de teatro num palácio. Esta passagem de oferta potencial a oferta efectiva, obriga a duas acções diferentes. Por um lado, o processo passa pela transformação física do local, adaptando-o às necessidades da procura. Por outro lado, esta transformação passa, também, pela correcta interpretação dos espaços, o que proporciona, ao visitante, uma experiência única, através da melhor apreciação, compreensão e diversão.

Ao analisar o desenvolvimento do turismo em áreas urbanas, com o propósito de retirar conclusões sobre o turismo verificado em áreas classificadas como património mundial, são de acordo com Lourenço (2004), verificadas duas conclusões principais:

1ª - *“As áreas classificadas como património mundial por UNESCO demonstram potencial de turismo, em qualquer parte do Mundo. Mas deve-se fazer uma clara distinção entre potencial turístico e produto turístico.”*

Quando um local apresenta turismo potencial, é porque tem a capacidade de desenvolver actividades turísticas, mas esta capacidade deve ser desenvolvida.

2º - *“É necessário realizar um plano de acção que enquadre acções concretas ao nível dos recursos culturais e naturais, estruturar a oferta turística, desenvolver acomodação e transporte, acessibilidade e sinalização, e promover o seu marketing e negócio”* (idem).

Os políticos e as entidades oficiais, deverão usar o património de uma forma sustentada, de forma a possibilitar o seu uso por parte das gerações presentes e futuras. A proposta de criação de uma “Marca do Património Europeu”⁶¹ pelo Conselho da União Europeia, poderá ser um passo decisivo para consciencialização da importância, que o património tem para uma população autóctone.

O turismo cultural constituirá uma forma possível de criar benefício para os habitantes, para conservar o património e para o aumento da identidade cultural.

Atribuir uma nova funcionalidade a esta fortificação, afigura-se um trabalho complexo, dadas as grandes proporções e características deste imóvel.

O IGESPAR deverá analisar as hipóteses de utilização propostas, e dar o seu parecer vinculativo. Igualmente a câmara municipal de Elvas, se deverá pronunciar sobre a

⁶¹ A informação 2008/C 319/04, publicada no Jornal Oficial da União Europeia, visou solicitar aos estados membros a apresentação, de uma proposta adequada relativa à criação de uma «Marca do Património Europeu» pela União Europeia e que esta estabeleça as modalidades práticas de execução desse projecto.

utilização proposta, de forma a verificar o respectivo enquadramento no Plano Director Municipal.

Pela análise do levantamento arquitectónico⁶² do Forte da Graça, e procurando manter neste a actual configuração estética e militar, foi analisado um estudo de viabilidade de uso, que permitisse a obtenção da proposta económica mais adequada:

Proposta de **uso misto compatível**:

1. Criação de um Museu de Arquitectura Militar, após restauro da construção;
2. Recuperação de espaços de passagem exteriores e interiores para circuitos pedonais temáticos;
3. Reabilitação do espaço do recinto magistral, para instalação de Pousada Histórica, no Reduto Central.

Justificação da proposta por **factores de oportunidade**:

- Componente cultural: não existe em Portugal nenhum museu sobre arquitectura militar, o Forte da Graça é considerado uma obra prima da arquitectura militar, de acordo com Guerra (2008) e Paar (2008), e este espaço afigura-se adequado a esta instalação, pese alguma dificuldade arquitectónica de transformação do espaço interior.

- Componente económica: a inclusão de uma Pousada Histórica, localizada no Reduto Central e nos Quartéis, possibilitará a reabilitação do espaço a ocupar, e poderá garantir uma função rentável, permitindo a manutenção do edificado adstrito à pousada. A “âncora” do projecto seria o museu de arquitectura militar, de âmbito nacional.

Os factores de risco:

Componente cultural: desvirtuação do espaço exterior e interior por adaptação do espaço para função hoteleira, o que alterará significativamente a arquitectura interior. As exigências ao nível de infra-estruturas de conforto, poderão igualmente colocar em causa a autenticidade e o carisma do monumento.

⁶² A análise da capacidade de reutilização do imóvel, foi feito com base no estudo do projecto de arquitectura apresentado por Guerra (2002), no âmbito da tese de dissertação: “Reabilitação da Arquitectura e dos Núcleos Urbanos – O Forte de Nossa Senhora da Graça”.

Componente económica: no contexto de visibilidade turística, Elvas pese possuir uma tendência não linear de crescimento turístico, referenciada no Gráfico 5, com uma média de anual de 23.648 turistas desde 2004, ainda não se constituiu como destino turístico evidente. Esta questão poderá influenciar negativamente o afluxo turístico à Pousada a instalar no Forte da Graça.

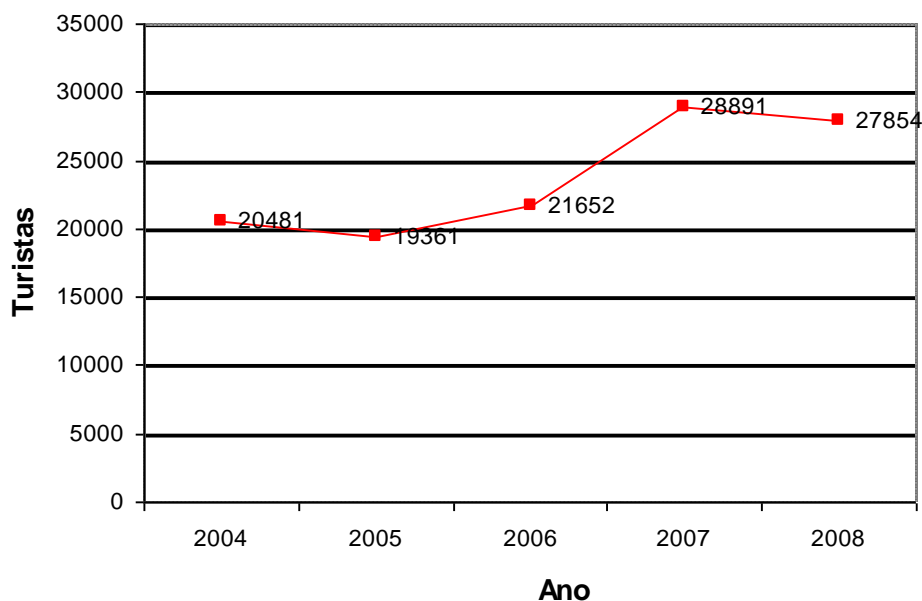


Figura 6 – Gráfico referente ao Afluxo Turístico⁶³ a Elvas

A integração do restauro das áreas do imóvel da responsabilidade do Estado deve ser realizada com concordância arquitectónica e planeamento temporal, com a reabilitação do espaço destinado a Pousada, pois os circuitos de passagem e os espaços envolventes são determinantes para o sucesso do negócio.

3.5.4 Características Gerais da Envolvente ao Forte da Graça

A zona em estudo, é um monte isolado do aglomerado urbano, onde se situa um forte militar de grande volumetria, ocupando uma área extensa: o Forte de Nossa Senhora da Graça, situado a cerca de 1350 m da cidade de Elvas.

O monte possui uma posição estratégica defensiva, pois do alto do Forte é possível a observação da fronteira espanhola, bem como o domínio visual a 360 graus.

⁶³ Dados fornecidos pela Câmara Municipal de Elvas.

O Forte da Graça foi construído a cota inferior á superfície do terreno, integrando-se na paisagem dissimuladamente, de acordo com técnicas militares que no século posterior fariam escola. Sobressai apenas à vista, uma construção civil – a Casa do Governador. As vistas de paisagem são amplas e abarcam um panorama extenso de planície alentejana, bem como da cidade de Elvas, zona de muralhas e castelo.

3.6 CONCLUSÃO

No presente capítulo efectuou-se a caracterização histórico e arquitectónica do Forte da Graça, na vertente actual e numa perspectiva futura, bem como o enquadramento espacial local.

Na sequência desta elaborar-se-á a proposta de reutilização⁶⁴ do Forte da Graça, nos diversos níveis já referenciados, actividade que se descreve no capítulo 4.

O mercado turístico em Elvas encontra-se estabilizado, e a existência de vias de comunicação em perfil rodoviário de auto-estrada (A-6) entre Lisboa e Madrid, parecem não ter induzido ao incremento de turismo na cidade, antes acentuam o carácter de passagem da cidade.

O factor dimensional⁶⁵ do Forte poderá sugerir um custo de manutenção elevado, no entanto esta manutenção será, depois do restauro e da reabilitação, apenas relacionada com as drenagens e caiação, pois os elementos construídos são em pedra calcária de grande dureza e durabilidade. O custo de manutenção será sempre calculado em função da utilização proposta, considerando-se que no espaço não concessionado esta será realizada pelo Estado, e no espaço adstrito á pousada esta será realizada pela entidade concessionada.

As condicionantes a aplicar ao projecto de restauro e ao projecto de reabilitação para alteração do uso, que serão impostas por IGESPAR, serão determinantes para um eventual processo de alienação ou de concessão da exploração. No entanto, poder-se-à definir o respectivo estudo prévio como a base de trabalho suficiente, para elaboração dos estudos de projecção económica e financeira, com vista à avaliação do imóvel.

⁶⁴ O “uso compatível” é um conceito definido pela Carta de Burra, e os respectivos pressupostos enquadram-se na análise de Estudo Prévio que o IGESPAR realiza no âmbito deste processo.

⁶⁵ O espaço construído no topo de uma colina ocupa uma área superior a 5 ha.

4 O MODELO PROPOSTO

4.1 INTRODUÇÃO

Conforme o estudo realizado nos capítulos anteriores, inicia-se neste capítulo o estudo do modelo proposto para a avaliação de imóveis históricos.

Define-se o modelo de avaliação, através da concepção dos métodos de avaliação que permitam uma mais adequada avaliação dos edifícios históricos, procurando a sua aferição sistemática.

Para se compreender o processo de criação e desenvolvimento do modelo, serão analisados os conceitos e teorias que o suportam, e definidos os processos que levaram à sua realização, bem como os métodos de validação considerados.

4.2 DEFINIÇÃO DO MODELO

O modelo de avaliação proposto é baseado na análise comparativa entre duas perspectivas: a do Método do Custo de Reprodução (vertente híbrida) e o Método de Actualização das Rendias Futuras, considerando factores de avaliação qualitativa, derivados do valor histórico e do valor arquitectónico do imóvel, que são intrínsecos à classificação do imóvel, caso esta se verifique. Considera-se que a classificação de um imóvel, ou a sua integração numa lista de candidatura a imóvel classificado é consequência de um processo valorativo realizado por uma entidade nacional ou internacional, determinadamente isenta, sendo portanto possível, realizar uma graduação quantitativa baseada na classificação qualitativa do imóvel.

Nessa medida, o modelo exigirá a aplicação de dois métodos de avaliação seleccionados entre os métodos de avaliação descritos no capítulo 2.

Para uma melhor definição do modelo, este é concretizado através da apresentação de um fluxograma (figura 7) que representa o processo de selecção do método de avaliação, de um imóvel histórico.

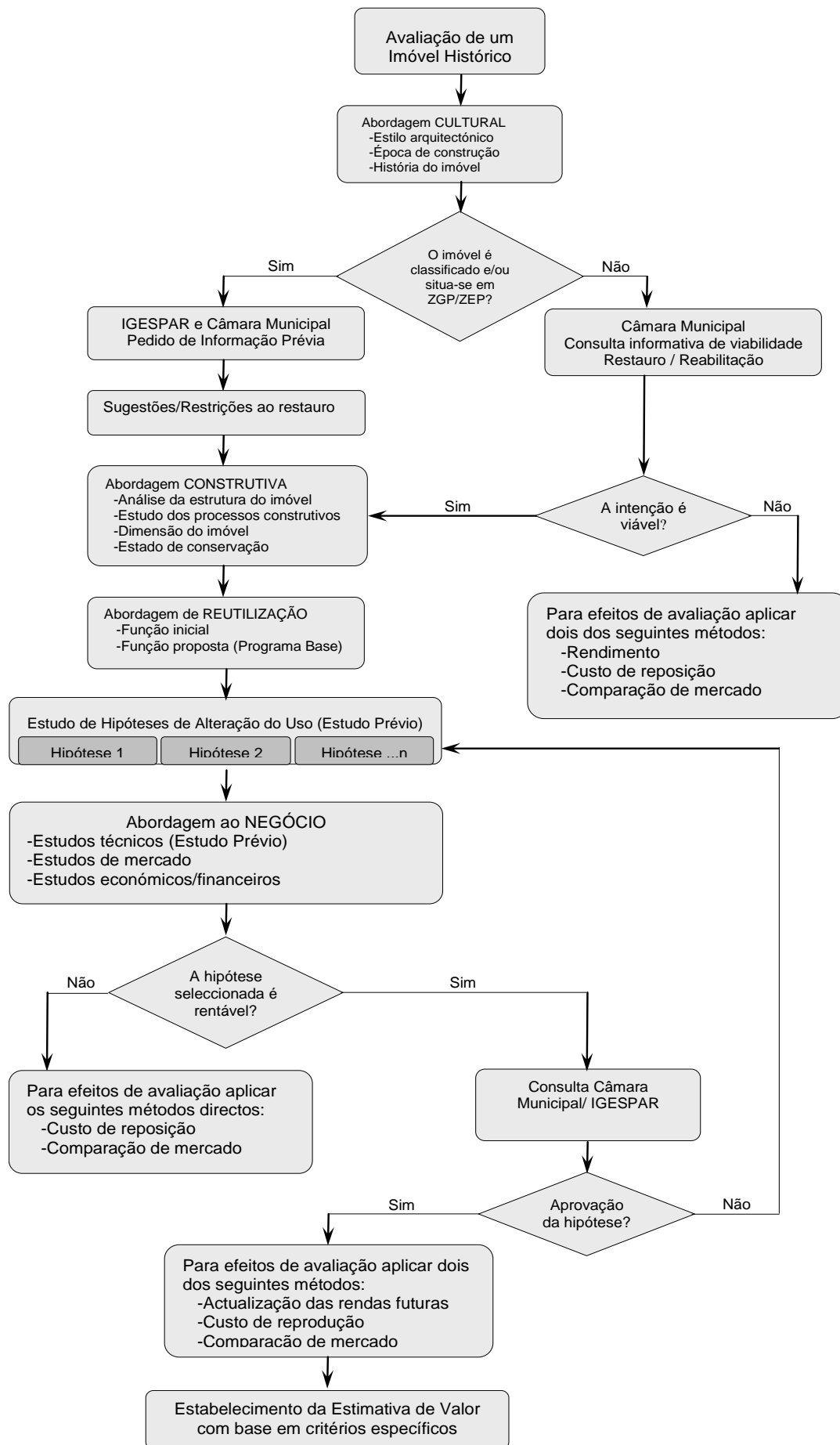


Figura 7 - Fluxograma do Modelo de Avaliação

4.3 ELABORAÇÃO E APLICAÇÃO DO MODELO

4.3.1 Pressupostos de Avaliação

Considera-se que a classificação de protecção e salvaguarda de um imóvel, produzida por uma entidade legal, implica na valorização do bem, dado que essa classificação o situa como obra ímpar no domínio do património histórico e arquitectónico, e impede por princípio legal, a sua demolição ou a alteração parcial ou total. Consideram-se como aceites os princípios de avaliação cultural, definidos pelo IGESPAR⁶⁶.

A informação recolhida para a aplicação do modelo deverá ser fiável, e a respectiva fonte deve ser credível e sustentada. Caso a informação seja obtida através de projectos de arquitectura e/ou estrutura ou levantamento arquitectónico, os elementos desenhados e escritos devem corresponder ao realizado.

Para ser possível usar o Método de Custo de Reprodução de um imóvel, deverão ser verificadas determinadas condições, que revelem o estado intrínseco do mesmo, em termos da respectiva qualidade construtiva, ou seja, é fundamental a obtenção de informação documental, bem como a realização de uma vistoria técnica.

Nos termos da legislação⁶⁷ em vigor, os edifícios que sejam classificados como monumentos nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público, de valor municipal ou património cultural, gozam de isenção de pagamento do Imposto Municipal sobre Imóveis⁶⁸ (IMI). A mesma situação se aplica ao pagamento do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis⁶⁹ (IMT). Assim, uma eventual transacção do “Forte da Graça” estará isenta do pagamento de IMT.

⁶⁶Os princípios e regras para a avaliação cultural encontram-se devidamente descritos no “KIT01”, publicação disponível em www.igespar.pt

⁶⁷ Conforme a alínea n) do nº 1 do artigo 44º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

⁶⁸ O IMI é um imposto municipal, que incide sobre o valor patrimonial do imóvel, que por sua vez é calculado de acordo com as regras do CIMI.

⁶⁹ Nos termos do Dec-Lei nº 287/2003 de 12 de Novembro, de acordo com o artigo 6 os imóveis classificados não pagam IMT no acto de transacção.

4.3.2 Método do Custo de Reprodução

De acordo com Reynolds (2006), o Método do Custo de Reprodução é considerado a base aplicativa para avaliar propriedades históricas⁷⁰.

O custo de reprodução é a estimativa do custo necessário, para ser realizada a construção de um imóvel idêntico, sem qualquer depreciação. Representa a análise do seu valor a preços correntes, considerando-se a sua construção ao momento actual, de acordo com as técnicas e materiais existentes à época e presentes no próprio imóvel.

Foi aplicado ao caso em estudo, um valor por unidade de trabalho composto, devidamente actualizado. Por análise do imóvel, verificou-se a existência de unidades tipológicas e standards construtivos⁷¹, e recorrendo à medição do levantamento de arquitectura⁷², aplicou-se um recurso informático⁷³ de orçamentação para as unidades construtivas simples, e para as unidades compostas (áreas) foi considerado o valor médio de construção por m², aprovado pela portaria nº 1545/2008, para 2009, no âmbito do CIMI.

Pela aplicação deste método, foram analisados os materiais aplicados na estrutura, os materiais de acabamentos e os processos ancestrais de construção. Conforme descrito no capítulo 3, foi realizada uma investigação histórica sobre o caso de estudo.

Para a obtenção do valor do imóvel, foi igualmente necessário estimar o valor das obras do restauro, afim deste valor ser deduzido ao valor de custo orçamentado analiticamente. Muitos dos processos construtivos usados originalmente em edificações históricas já não são passíveis de serem usados, dado o respectivo elevado custo e a existência de métodos mais eficientes para trabalhar. Poder-se-á dar o exemplo paradigmático da movimentação de cargas dentro do estaleiro, onde o animal de tiro é actualmente substituído por gruas e camiões. Pretende-se superar esta questão usando o método de substituição para análise dos processos construtivos, e assim obter um método híbrido.

⁷⁰ A autora focaliza-se na concepção de edificações históricas localizadas nos Estados Unidos, país onde as técnicas construtivas aplicadas são correntes e se mantêm bastante actuais, dada a relativa idade histórica dos seus monumentos, face por exemplo, ao edificado europeu.

⁷¹ As regras de medição podem prever simplificação, caso se possam agrupar tarefas, que depois se assemelham e permitem uma rápida análise do custo.

⁷² As plantas do levantamento arquitectónico estudadas encontram-se disponíveis em www.levantamientos.com, e proporcionaram elementos para a medição do Forte da Graça.

⁷³ Para a orçamentação das componentes unitárias da obra, foi usado um programa informático denominado Gerador de Preços CYPE, com licença de utilização nº GDP02221, versão 2009.1.j.

A obtenção do custo da empreitada de restauro ou de reabilitação (empreitada para o uso compatível), é um processo complexo. Trata-se sem dúvida da necessidade de enquadrar o custo através de uma equipa multidisciplinar, envolvendo técnicos de diversas áreas, nomeadamente pintura, escultura, arqueologia, história, sociologia, arquitectura e engenharia civil.

Conforme o “International Valuation Standards Committee”⁷⁴, a aplicação do método de custo a qualquer imóvel, quer seja de natureza histórica ou não histórica, requer a separação da estimativa de valor do edifício do valor do terreno, o qual se obtém através do método comparativo de mercado.

A equação genérica que sustenta o Método de Reprodução é:

$$VR = T + Cr \quad (4.1)$$

Onde:

- VR - valor de reprodução do imóvel no estado actual;
- Cr - custo da construção através de reprodução⁷⁵ (híbrido), considerando-se integrada nesta rúbrica o custo da execução material da obra, os custos gerais de estaleiro, e o lucro do empreiteiro.
- T - valor de mercado do terreno.

Para o cálculo do custo de reprodução, de acordo com Figueiredo (2007), é fundamental a obtenção do Custo de Produção, o qual adiciona os custos directos aos custos indirectos de produção.

Atendendo às considerações fixadas, e a todos os pressupostos desenvolvidos, propõe-se a seguinte expressão para o cálculo valorativo do imóvel, através do Método do Custo de Reprodução:

⁷⁴ O IVSC, lançou para consulta geral uma proposta de “Guidance Note 15 -Valuation of Historic Property”, em Março de 2006.

⁷⁵ Nos encargos referentes à construção aplica-se o IVA, que caso se enquadre na Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro, no Art.º 76.º que veio dar uma nova redacção às verbas 2.23,2.19 e 2.24 da Lista I “ Bens e serviços sujeitos a Taxa Reduzida” (5%) anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de Dezembro, considerando-se pela nova redacção que “as obras realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional”, se calcula em 5% sobre o valor da factura do restauro do imóvel.

$$Vr = (T+Et)+(Cr+Ec) \times (1-Kfi) \times (1-Kfu) \times (1-Kam) \times (1-Kec) \times (1+Kcl) \quad (4.2)$$

Onde:

- VR - (idem expressão 4.1)
- T - (ibidem expressão 4.1)
- Et - encargos relacionados com o terreno, nomeadamente impostos e taxas necessárias para a aquisição do terreno;
- Cr - (ibidem expressão 4.1)
- Ec - encargos relacionados com a construção do imóvel, nomeadamente para honorários relacionados com projectos, gestão de obra e fiscalização.
- Kfi - coeficiente de depreciação física;
- Kfu – coeficiente de depreciação funcional;
- Kam – coeficiente de depreciação ambiental;
- Kec – coeficiente de depreciação económica;
- Kcl - coeficiente de classificação patrimonial;

Para o cálculo do Valor de Reprodução não foram considerados os custos do lucro do promotor, os custos financeiros nem os encargos com a comercialização⁷⁶ do imóvel, dado que estas rubricas são, concordando com Nebreda *et al.* (2006) aplicadas para o cálculo do Valor de Mercado. Não existindo um mercado para edifícios monumentais, estes custos não serão aplicados.

Para a estimativa do valor do terreno, e concordando com Reynolds (2006), e Nebreda *et al.* (2006) é utilizado o Método Comparativo, sendo realizada uma prospecção na área onde se localiza o terreno, ou em área de iguais características. Os documentos referentes ao imóvel, proporcionaram informação relevante sobre a área do terreno que faz parte integrante do prédio urbano⁷⁷ Forte da Graça, a qual é de 226.900 m².

⁷⁶ Para efeitos de análise complementar, e de acordo com a alínea g) da Lei n.º 107/2001 de 8 de Setembro, as aquisições de prédios classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal estão isentos do pagamento de IMT. Estão igualmente isentos de IMI os prédios classificados como Monumentos Nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público, de valor Municipal ou Património Cultural, nos termos da legislação aplicável - Art 40º alínea n) do Estatuto dos Benefícios Fiscais na redacção introduzida pelo Art 82º da Lei n.º 53-A/2006.

⁷⁷ A ficha n.º. 00579/94062, relativa à inscrição G1, freguesia de Alcaçova, na conservatória do registo predial, bem como o art.º. 1259-U inscrito na repartição de finanças de Elvas, indicam a área do terreno, onde se situa o Forte da Graça e que faz parte integrante da fracção.

Por análise da Tabela 5, verifica-se o carácter regular dos valores obtidos através de prospecção de terrenos rústicos⁷⁸, com capacidade construtiva restrita, no Concelho de Portalegre, nas localidades de Elvas, Campo Maior e Arronches. A utilização do Método de Comparação exige um exercício de observação atento á realidade do mercado, de forma a atender ás variáveis explicativas do valor.

Tabela 5 – Mapa de Prospecção de Terrenos

Localização		Regime Predial	Área (m2)	Valor de Oferta			Aptidão agrícola	Relevo	Água	Qualidade agrícola
Distrito	Concelho Freguesia			Valor Unit. (€/m2)	Valor Oferta (€)	Tipo				
Portalegre	Assunção Elvas	misto	3.504.000	0,66	2.327.500	VO	Montado Azinho	Plano	Ribeiro; 4 furos	Boa
Portalegre	Assunção Elvas	misto	1.600.000	0,55	880.000	VO	Olival; Azinho	Plano	Ribeira; charca	Boa
Portalegre	Assunção Elvas	misto	4.000.000	1,80	7.200.000	VO	Olival	Plano	Regadio; 8 furos	Boa
Portalegre	S. Vicente Elvas	misto	3.504.250	0,67	2.335.000	VO	Montado Azinho	Plano	Albufeira Caia	Boa
Portalegre	Nª Srª Graça Campo Maior	rústico	65.000	0,77	50.000	VO	Olival	Inclinado	1 furo	Boa
Portalegre	Nª Srª Expectação Campo Maior	misto	2.060.000	0,90	1.854.000	VO	Olival, Pomar	Ondulado	Regadio	Boa
Portalegre	Nª Srª Graça Campo Maior	rústico	53.750	1,21	65.000	VO	Olival	Ondulado	1 Furo	Boa
Portalegre	Nª Srª Expectação Campo Maior	misto	200.000	1,00	200.000	VO	Olival, Pinhal	Plano	2 furos	Boa
Portalegre	Nave Fria Esperança Arronches	misto	230.000	1,39	320.000	VO	Azinhal	Plano	2 furos	Boa
Portalegre	Assunção Arronches	misto	1.830.000	0,63	1.152.900	VO	Montado Azinho	Ondulado	2 furos	Boa
Terreno em Avaliação										
Portalegre	Alcaçovas Elvas	urbano	226.900			VT	Olival	Inclinado	1 Furo	Medíocre

Com o objectivo de homogeneizar a amostragem, foi realizada a comparação das características explicativas, para tal, concordando com os critérios de Nebreda *et al.* (2006), foi realizada a parametrização das seguintes características:

⁷⁸ A análise prospectiva de terrenos rústicos justifica-se na base de que, qualquer terreno onde se instale uma infraestrutura militar (fortaleza ou quartel), face à área necessária, este terreno será sempre rústico na primeira fase de selecção, obrigando a uma revisão posterior do PDM. Esta prospecção foi obtida através do sítio da internet - <http://casa.sapo.pt/Quintas-e-Herdades/Elvas/?sa=12>.

- a) Valor de oferta; valor de transacção. Pressupõe-se a existência de uma negociação que influencie o valor final de transacção.
- b) Superfície e relevo. Pondera critérios de mercado influenciados pela área e pela orografia do terreno.
- c) Características do solo. Adequação do solo à cultura pretendida; pondera o rendimento obtido face à cultura possível.
- d) Solo e água. Pondera o recurso água e a capacidade de retenção no solo.
- e) Infra-estruturas. Verifica a existência e desenvolvimento das infra-estruturas necessárias ao funcionamento da exploração agrícola.
- f) Acessibilidades. Analisa e estabelece os critérios referentes à qualidade dos acessos aos terrenos produtivos.

A tabela 6 propõe uma graduação quantitativa, relacionando o grau comparativo entre a amostra e o terreno em avaliação, permitindo assim, uma aplicação numérica para efeito de homogeneização.

Tabela 6 – Coeficientes⁷⁹ de Comparação

SIGLA	GRAU COMPARATIVO	VARIAÇÃO Coef
M/SUP	MUITO SUPERIOR	0,89-0,85
B/SUP	BASTANTE SUPERIOR	0,94-0,90
SUP	SUPERIOR	1,00-0,95
SEM	SEMELHANTE	1,00
INF	INFERIOR	1,00-1,05
B/INF	BASTANTE INFERIOR	1,06-1,10
M/INF	MUITO INFERIOR	1,11-1,15

⁷⁹ Os coeficientes de comparação apresentados na tabela 6 apresentam uma abordagem semelhante na obra de Nebreda *et al.* (2006).

Tabela 7 – Comparação de Amostras e Homogeneização

nº Amostra	Valor		Superfície / Relevo		Características do Solo		Solo/Água		Infra-estruturas		Acessibilidade		Valor Homogeneizado (€/m2)
	VO (€/m2)	VT C	Comp	Coef	Comp	Coef	Comp	Coef	Comp	Coef	Comp	Coef	
1	0,66	0,97	SUP	0,95	SUP	0,95	SUP	0,97	INF	1,10	INF	1,05	0,65
2	0,55	0,97	SUP	0,95	SUP	0,95	SUP	0,97	INF	1,10	INF	1,05	0,54
3	1,80	0,97	SUP	0,95	SUP	0,95	SUP	0,97	INF	1,10	INF	1,05	1,77
4	0,67	0,97	SUP	0,95	SUP	0,95	SUP	0,97	INF	1,10	INF	1,05	0,66
5	0,77	0,97	INF	1,05	SEM	1,00	SEM	1,00	INF	1,10	B/INF	1,10	0,95
6	0,90	0,97	SUP	0,95	SUP	0,95	SUP	0,97	SEM	1,00	B/INF	1,10	0,84
7	1,21	0,97	INF	1,05	SUP	0,95	SEM	1,00	INF	1,10	B/INF	1,10	1,42
8	1,00	0,97	SEM	1,00	SUP	0,95	SUP	0,97	SEM	1,00	B/INF	1,10	0,98
9	1,39	0,97	SEM	1,00	SUP	0,95	SUP	0,97	SEM	1,00	M/INF	1,15	1,43
10	0,63	0,97	SUP	0,95	SUP	0,95	SUP	0,97	SEM	1,00	M/INF	1,15	0,62
VALOR HOMOGENEIZADO													0,98

Através da ponderação dos valores obtidos por homogeneização, e segundo os critérios quantitativos estabelecidos na tabela 7, foi obtido por média aritmética o preço de 0,98 €/m2 para o terreno em estudo.

Salienta-se nesta análise que a classificação de terreno rústico ou urbano, não se assume como relevante, dado o próprio conceito de expropriação estar subjacente à construção de uma infra-estrutura de natureza militar. Considera-se justificado que o valor obtido, reflecte o valor razoável de mercado para um terreno com as características evidenciadas.

O custo da construção deve ser depreciado em função da obsolescência física, funcional e/ou económica detectadas e/ou valorizado em função de singularidades arquitectónicas, históricas e de antiguidade.

Conforme Figueiredo (2007), existem quatro componentes de depreciação: física, funcional, ambiental e económica, que podem ser definidas da seguinte forma:

a) Depreciação física (Kfi) – perda de valor devido á deterioração física. A deterioração física manifesta-se pelo desgaste dos componentes construtivos, resultante do uso e exposição ambiental a que estiveram submetidos e da não execução de obras de conservação com a periodicidade recomendável.

b) Depreciação funcional (Kfu) – redução da utilidade, ou seja, a perda de valor devido a singularidades ou deficiências de concepção arquitectónica dos espaços do imóvel, que impedem ou limitam a utilização do mesmo.

c) Depreciação ambiental (Kam) – a perda de valor provocada por causas ambientais desfavoráveis localizadas nas imediações do imóvel.

d) Depreciação económica (Kec) – a perda de valor provocada por causas económicas desfavoráveis exteriores ao próprio imóvel (alterações da legislação, da conjuntura económica nacional, dos meios de acesso, etc.

Além destes factores depreciativos, e face à valorização da componente de classificação patrimonial (kcl) do edifício, na sua vertente histórica e arquitectónica, concorda-se com Reynolds (2006), quando esta autora afirma que a avaliação de um edifício com características singulares em termos arquitectónicos, históricos ou de paisagem, deve ser realizada valorizando estes aspectos positivamente.

A aplicação de um coeficiente de incremento do valor, baseado na classificação de um imóvel, pretende definir o conceito de valor relativo aplicável à respectiva arquitectura e história, conforme se expressa na Tabela 8. Este coeficiente de majoração do valor intrínseco aqui proposto, não possui uma génese científica, nem está comprovado com base em evidência amostral sistemática, antes deriva da experiência e conhecimento do autor na avaliação de imóveis históricos.

O incremento do valor acrescentado no sector do turismo histórico-cultural comprova a atracção originada por bens imóveis classificados, e portanto a crescente procura, que este tipo de bens directamente relacionados com o património, possuem no mercado imobiliário e do lazer.

A valorização de factores qualitativos é uma área particular onde o estado da arte não evidencia conhecimento científico, sobre conceitos ainda considerados intangíveis, apesar da existência de estudos nesta matéria⁸⁰ protagonizados pela Universidade do Minho e Simbiente (2008), onde é apresentada uma proposta de graduação classificativa do património.

⁸⁰ A tabela 8 possui um exemplo semelhante ao descrito, no relatório final do “Estudo de Valorização e Desenvolvimento Estratégico dos Rios Cávado e Homem” , p. 64.

Pretendeu-se atribuir coeficientes de majoração escalonados de acordo com a importância da classificação do imóvel. Na tabela 8 apresenta-se uma graduação valorativa regular entre patamares classificativos, com excepção para o item “Imóveis situados em Perímetros Classificados” e para o item “Imóveis com valor histórico/arquitectónico invulgar”, aos quais se atribui o coeficiente mínimo de 0,10. Nos casos específicos em que o imóvel possua duas classificações, como por exemplo MN e figurar simultaneamente na lista de Património Mundial, atribuir-se-á o coeficiente mais elevado.

Tabela 8 - Proposta de Valorização de Imóveis Classificados⁸¹

Item	Classificação de Imóveis	Sigla	Coeficiente de Valorização (Kcl)
1	Imóveis Classificados		
1.1	Imóvel ou Sítio Património Mundial	WHS	0,50
1.2	Monumento Nacional	MN	0,40
1.3	Imóvel de Interesse Público	IIP	0,30
1.4	Imóvel de Interesse Municipal ou Concelhio	IIMVC	0,20
2	Imóveis em Vias de Classificação		
2.1	Imóvel ou Sítio inscrito na lista indicativa da UNESCO	WHS	0,40
2.2	Monumento Nacional em vias de classificação	MN	0,30
2.3	Imóvel de Interesse Público em vias de classificação	IIP	0,20
2.4	Imóvel de Interesse Municipal em vias de classificação	IIM	0,10
3	Imóveis situados em Perímetros Classificados		
3.1	Imóvel localizado em ZGP ou ZEP		0,10
3.2	Imóvel localizado em Centro Histórico		0,10
4	Imóveis não incluídos nos itens anteriores		
4.1	Imóvel com valor histórico ou arquitectónico invulgar		0,10

Relativamente aos factores de depreciação expostos, procedeu-se à sua verificação através da observação visual em campo e análise referida no capítulo 3. Em relação à depreciação física, foi realizada uma análise sistemática às patologias visualizadas e determinou-se uma percentagem relativa à degradação das componentes de trabalho,

⁸¹ Os coeficientes propostos são adimensionais e serão aplicados no MCR, conforme exposto na equação 4.2.

sobre o valor do respectivo custo parcelar. As patologias visíveis principais encontram-se ao nível das zonas mais fragilizadas, tais como na Casa do Governador e nos quartéis, e são na sua maioria consequência de um processo de consecutivas infiltrações ao longo dos anos, o que provocou a destruição gradual dos rebocos, caiação e sistemas de protecção à intempérie.

O coeficiente de depreciação funcional seria aplicável, com as seguintes limitações: embora o Artigo 22.º da Portaria nº 671/2000 de 17 de Abril, defina a “**Vida Útil**” das construções em alvenaria de pedra em 150 anos, concorrendo para o cálculo da amortização, tal situação conduziria a uma obsolescência funcional total, a qual em termos reais não se aplica, pois, face ao exposto no Artigo 36:

“e) isenta-se de amortização os imóveis⁸² que pela sua complexidade ou particularidade apresentem dificuldades técnicas inultrapassáveis de inventariação ou de avaliação;

f) Imóveis que se valorizem pela sua raridade.”

Em termos funcionais, constata-se que em 1856 o Forte da Graça foi transformado em casa de correcção, tendo sido previamente desmantelado o seu potencial bélico. Após o término da função de depósito e presídio militar em 1989, o Forte da Graça perdeu a sua utilidade, para o Ministério da Defesa, estando enquadrado legalmente numa lista de património a alienar, a arrendar ou a concessionar.

Pese o exposto anteriormente, concorda-se com o Artigo 36.º da Portaria nº 671/2000 de 17 de Abril alíneas e) e f) ao regulamentar que não é atribuível um coeficiente de perda de funcionalidade, pela respectiva particularidade, complexidade e raridade do bem. Acresce-se a esta justificação legal, o facto verificado de perda da funcionalidade inicial, não colocar em questão a funcionalidade para outros usos alternativos possíveis.

⁸² A Portaria 671/2000 de 17 de Abril, visou a uniformização dos critérios de inventariação e contabilização dos bens móveis, veículos e imóveis e direitos a eles inerentes, em ordem à consolidação, para a elaboração do balanço do Estado a integrar na Conta Geral do Estado.

Concluindo o que anteriormente foi descrito, considera-se que não se verifica depreciação ambiental, nem económica do bem, de acordo com as definições explicitadas no sub-capítulo 4.3.2.

Assim, foram assumidos os coeficientes de depreciação propostos, com base nas considerações e fundamentos legais aplicáveis que se resumem na tabela 9:

Tabela 9 – Coeficientes Valorativos de Apreciação/Depreciação do Método de Reprodução

Sigla	Componentes da fórmula 4.2	Coeficientes aplicados	Observações
V	Valor do Imóvel		Valor intrínseco
T	Valor do terreno (não infraestruturado)		Obtido das tabelas 5/6/7
Et	Encargos com terreno		(Incluído em T)
Cr	Custo da construção reprodução (híbrido)		Obtido da tabela 10/Anexo 3
Ec	Encargos da construção		(Incluído em Cr)
Kfi	a) Coeficiente depreciação física	0,28	Obtido do Anexo 3
Kfu	b) Coeficiente de depreciação funcional	0,00	Não aplicável
Kam	c) Coeficiente de depreciação ambiental	0,00	Não aplicável
Kec	d) Coeficiente de depreciação económica	0,00	Não aplicável
Kcl	Coeficiente de classificação patrimonial	0,40	Obtido da tabela 8

Apresenta-se na tabela 10 o mapa resumo do custo da obra, de acordo com a metodologia do custo de reprodução. Este mapa teve como precedente, a medição dos elementos construídos, e analisa em coluna específica, a componente de degradação física evidenciada visualmente, em visita de inspeção realizada.

Para efeitos do cálculo final da avaliação, segundo o Método do Custo de Reprodução, concorda-se com Reynolds (2006), quando esta autora realça o conceito de retorno do investimento, no sentido de remunerar o empreiteiro geral da obra. Assim, salienta-se a inclusão desse retorno provável nos valores apresentados em “Cr” (tabela 10).

Tabela 10 - Avaliação do Forte da Graça – Método do Custo de Reprodução

AVALIAÇÃO DO FORTE DA GRAÇA						
MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO HÍBRIDO				Data: Setembro de 2009		
Cap	Descrição do Artigo	Área		Construção: 1763 - 1792		
		Implant. (m2)	Constr. Ab (m2)	Custo de Reprodução Cr (€)	Depr. D(%)	Valor Imóvel Depreciado Vd (€)
1	<i>Movimentação de terras</i>			3.078.864	6%	2.899.044
2	<i>Muralha Exterior</i>	14.028	14.028	10.087.535	30%	7.061.274
3	<i>Fosso Principal em terraplano</i>	11.200	11.200	111.888	15%	95.105
4	<i>Hornaveque</i>	7.694	7.694	5.889.678	25%	4.420.879
5	<i>Revelim do Hornaveque</i>	1.215	1.215	916.195	25%	687.728
6	<i>Revelim da Malefa</i>	790	790	1.136.178	25%	852.134
7	<i>Revelim de Badajoz</i>	808	808	1.162.066	25%	871.549
8	<i>Revelim de São Domingos</i>	910	910	1.308.762	25%	981.572
9	<i>Revelim da Cidade</i>	1.110	1.110	1.596.402	25%	1.197.302
10	<i>Baluarte de Santo Amaro</i>	1.289	1.818	2.021.139	35%	1.315.854
11	<i>Baluarte da Cidade</i>	1.287	1.807	2.026.303	35%	1.318.257
12	<i>Baluarte de Badajoz</i>	808	1.738	1.996.260	35%	1.299.644
13	<i>Baluarte da Malefa</i>	790	1.636	1.950.377	35%	1.269.632
14	<i>Quartéis de Santo Amaro</i>		220	107.184	15%	91.106
15	<i>Quartéis da Cidade</i>		220	107.184	15%	91.106
16	<i>Quartéis de Badajoz</i>		220	107.184	15%	91.106
17	<i>Quartéis da Malefa</i>		142	69.182	15%	58.805
18	<i>Reduto Central</i>	8.153	10.800	4.003.045	33%	2.668.200
19	<i>Diversos</i>			85.000	76%	20.000
	TOTAL CONSTRUÇÃO		56.860	37.760.425	28%	27.290.297
	TOTAL IMPLANTAÇÃO	50.082				
	T O T A L			37.760.425	28%	27.290.297

Através da tabela 11, resultante da aplicação da expressão 4.2 é possível a obtenção do Valor Potencial do Imóvel.

Tabela 11 - Valor Potencial do Imóvel – Método de Custo de Reprodução

T+Et		Cr+Ec	1-Kfi	1-Kfu	1-Kam	1-Kec	1+Kcl	V
Área	Valor	Valor a novo	Valor adimensional				Valor Intrínseco	
								Actual
(m2)	(€/m2)	(€)						(€)
226.900	0,98	37.760.425 €	0,72	1,00	1,00	1,00	1,40	38.428.778

Valor Intrínseco do Imóvel, no estado Actual38.428.778 €

4.3.3 O Método de Actualização das Rendas Futuras

O método de actualização das rendas futuras é um método analítico ou indirecto, e considera-se adequado para a estimação do valor de imóveis, que possam ser arrendados ou que produzam rendimento periódico, seja ele mensal, sazonal ou anual. Com o objectivo de permitir a compreensão do método são abordados alguns conceitos de cariz financeiro, associados a esta metodologia de avaliação.

4.3.3.1 Cenários para o “Maior e Melhor Uso”

A análise destinada a definir o “Maior e Melhor Uso” de um imóvel, deve ser encarada como um trabalho de pesquisa e desenvolvimento, que exige o estudo do seu levantamento arquitectónico, o recurso à base legislativa bem como o enquadramento com as entidades oficiais, e a criação de cenários de uso numa perspectiva económico-financeira. O enquadramento geral para a obtenção do “Melhor e Maior Uso”, poderá ser dado pelo diagrama da figura 8, que expressa os níveis de decisão necessários para a sua determinação.

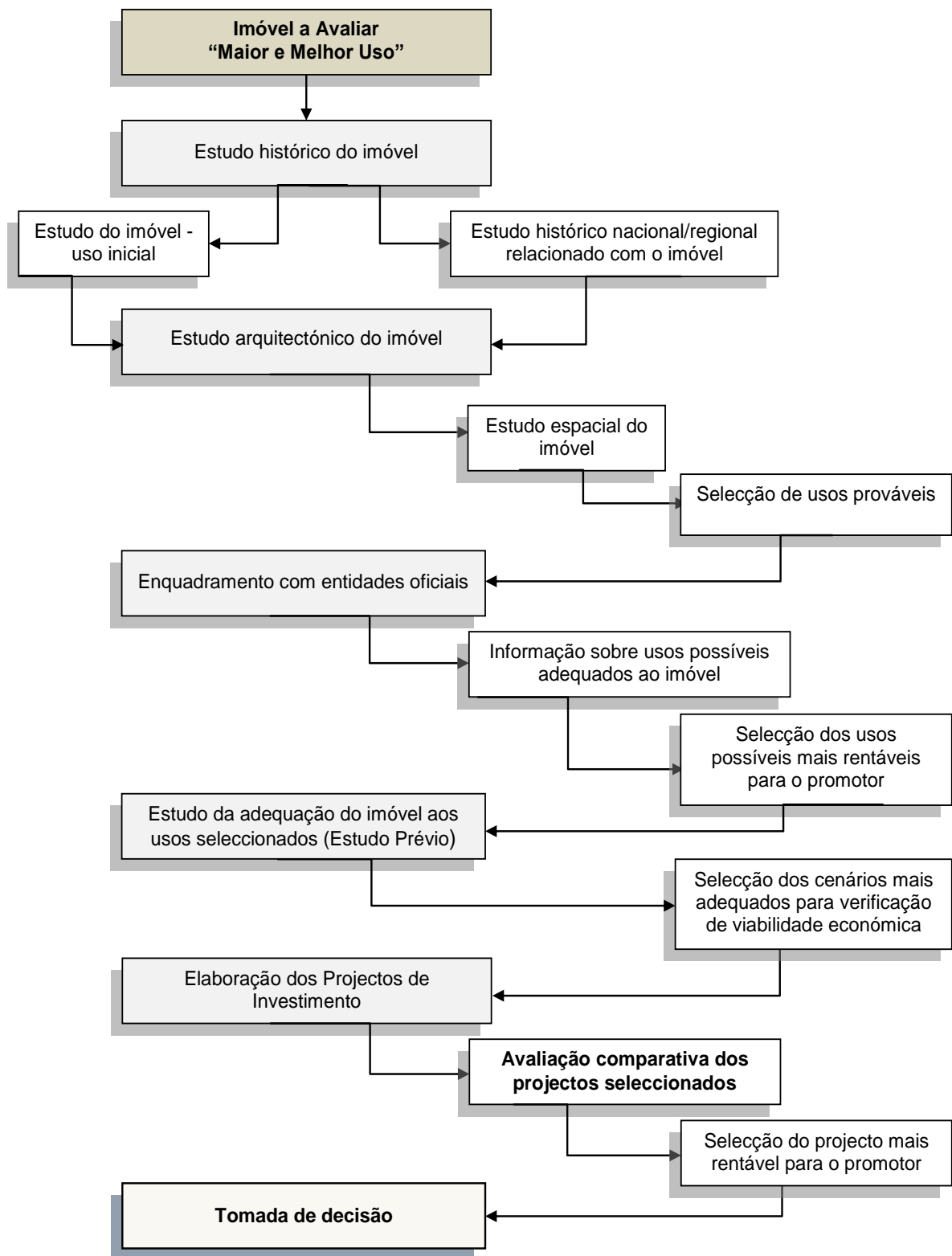


Figura 8 - Níveis de Decisão para o “Maior e Melhor Uso” de um Imóvel

A premissa fundamental de análise, será perceber qual o formato legal mais adequado para a reutilização do imóvel, ou seja, qual a solução economicamente mais interessante para o proprietário, que não comprometa o respectivo estatuto cultural, social e legal: a alienação, o arrendamento, a concessão, ou mesmo admitir o estado devoluto, ou outra situação intermédia.

Independentemente da sintomática inércia estatal, relativamente à conservação dos monumentos, parece correcto afirmar, conforme descrito no Capítulo 2, que o Estado tem o papel fundamental de proteger o património nacional, e permitir a sua fruição pela população. Neste contexto a figura de alienação, parece contradizer a política cultural necessária à sua preservação física e ao desempenho social identitário.

Surge, como figura interessante para as partes, a figura jurídica de concessão do espaço físico do imóvel. Esta concessão de parte ou de todo o imóvel, poderá ser negociada por um período de tempo acordado. Assim, poderá ser solicitado um **Prémio de Concessão** prévio, ou pago em prestações ao longo desse período, bem como a responsabilização pela manutenção do espaço cedido.

Propõe-se como programa arquitectónico de reabilitação para o Forte da Graça:

– Uso do Reduto Central para a instalação de uma pousada histórica, com equivalência legal a hotel de 4 estrelas. A ocupação do espaço para a instalação de quartos, será realizada no piso 2 do Reduto Central, pela sua melhor condição de insolação, no piso 3 será instalada a recepção da Pousada e no piso 4 será implantado um restaurante panorâmico. Os 4 quartéis de oficiais localizados no terrapleno do Recinto Magistral, serão objecto de reabilitação, de forma a integrarem o conjunto hoteleiro.

- Será criado um serviço de manutenção da pousada, nos edifícios existentes após a Porta do Dragão.

- Será possível criar um museu de arquitectura militar, a instalar em espaço nobre no piso 1 do Reduto Central, piso 1 que será adaptado ao novo uso, com a introdução das infraestruturas necessárias. A concepção e exploração deste espaço, não está incluída na projecção do negócio, dado pretender ser um museu de âmbito nacional, e portanto de iniciativa estatal.

Para a análise da proposta de uso, foi realizada a simulação de uma conta de exploração de uma pousada histórica, através do estabelecimento das seguintes premissas:

- São identificados percursos temáticos e lúdicos, ao longo dos fossos e túneis, bem como ao longo das muralhas, procurando tirar partido da escala do edifício. - Estas zonas de passeio e descoberta do monumento, serão igualmente de iniciativa estatal, no âmbito do restauro geral do imóvel.

- A capacidade potencial de adaptação do imóvel, analisada para a função hoteleira permitirá a construção de 50 quartos. A área bruta disponível por quarto é de 43,8 m².



Figura 9 – Foto da fachada exterior do piso 2 do Reduto Central e da Casa do Governador

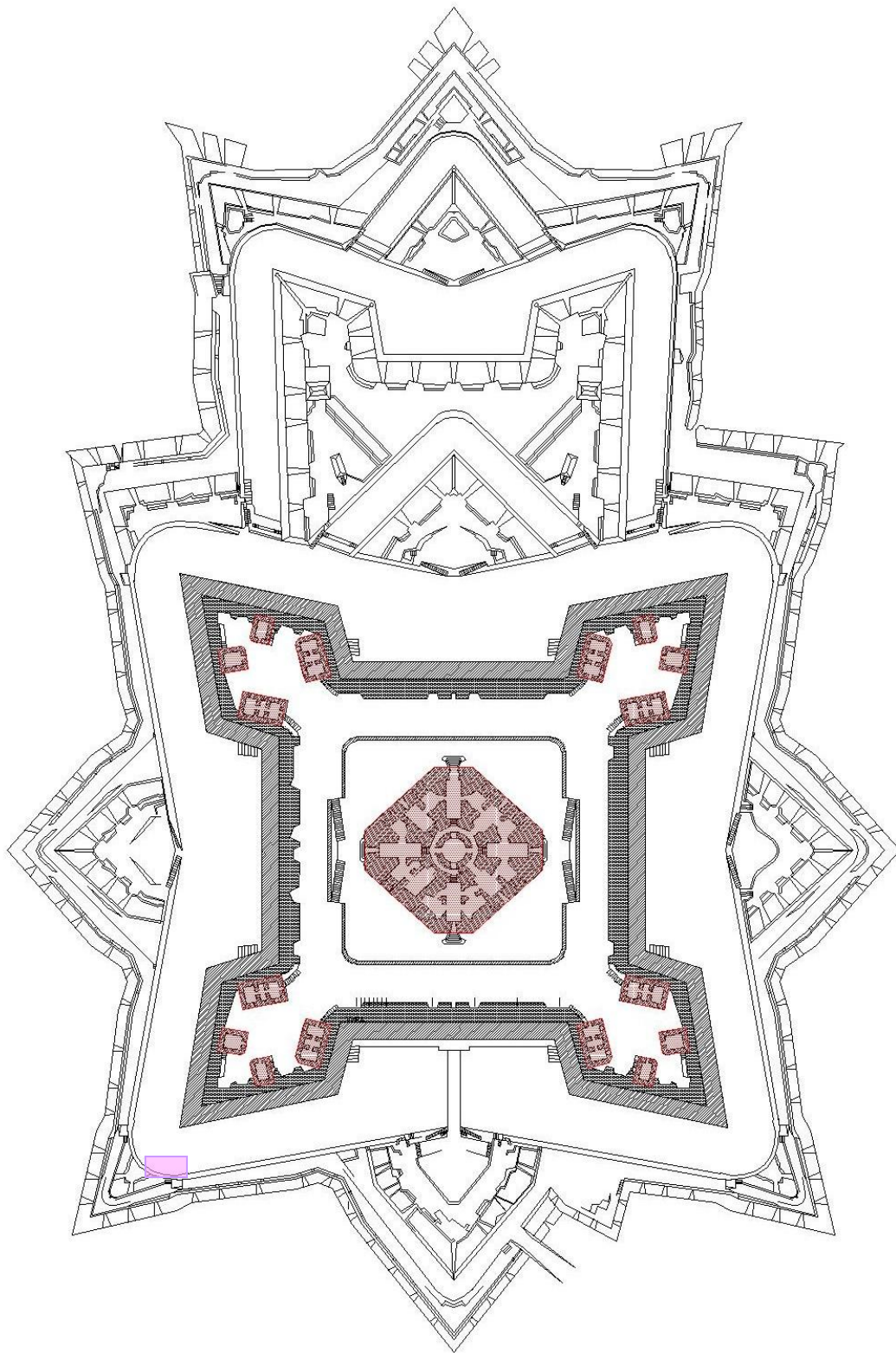


Figura 10 – Indicação em planta das zonas de implantação (sombreado rosa) do espaço dedicado a Pousada, dentro do Reduto Central (piso 2)

4.3.3.2 O Processo de Homogeneização no Contexto Comparativo

Quando se estima o rendimento com base em factores comparáveis o processo de ajustamento das respectivas diferenças, realiza-se através da "homogeneização"⁸³, que consiste num tratamento matemático a que os elementos de referência são submetidos, de forma a tomá-los homogéneos, isto é, idênticos ao imóvel em avaliação.

No estudo do presente caso, a amostragem foi seleccionada entre um conjunto de imóveis históricos, que foram submetidos a reabilitação profunda para uma instalação hoteleira de 4 estrelas, denominada pousada histórica. Foi estabelecido que o diferencial de preços relativos ao custo de uma diária/aposento, integra as diferenças homogeneizáveis, dado não existir um projecto de arquitectura para o Forte da Graça. Considera-se que o nº. de quartos previstos para esta pousada - 50, pese ultrapassar a média nacional – 24, tal não influencia o preço da diária no Forte da Graça.

Tabela 12 - Prospecção⁸⁴ de preços de Aposento - Pousadas Históricas

Localização	Tipo de arquitectura	Designação comercial	Aposentos			Preço	
			quartos un	suites un	Total	época baixa €/diária	época alta €/diária
Alvito	militar	Pousada do Castelo de Alvito	19	1	20	110	149
Crato	religiosa	Pousada Flor da Rosa	24		24	130	220
Estremoz	militar	Pousada da Rainha Santa Isabel	25	1	26	110	170
Alcacer do Sal	islâmica	Pousada D. Afonso II	33	3	36	200	290
Ourém-Fátima	civil/militar	Pousada Conde de Ourém	30		30	90	150
Palmela	militar	Pousada do Castelo de Palmela	23	5	28	110	170
Setúbal	militar	Pousada de São Filipe	16		16	110	170
Vila Pouca da Beira	religiosa	Pousada Convento do Desagravo	21	3	24	110	170
Angra do Heroísmo	militar	Pousada do Forte de São Sebastião	27		27	180	270
Vila Nova da Cerveira	militar	Pousada D. Diniz	29		29	90	150
Nº médio quartos/pousada			22		24		
Valor médio ponderado da diária/aposento Alentejo						145 €	218 €
Valor médio ponderado da diária/aposento Nacional						127 €	195 €

⁸³ Para ser possível realizar a "comparação", será necessário, caso se justifique, que o avaliador efectue os ajustamentos, que decorrem das diferenças entre as propriedades de referência e a propriedade em estudo.

⁸⁴ Pesquisa realizada no sítio www.pousadasportugal.com em 20 de Setembro/2009; as quatro primeiras pousadas foram seleccionadas por se situarem na área de referência – Alentejo.

A prospeção realizada para preços de estadia em pousadas da marca “Pousadas de Portugal”, permitiu fixar (tabela 12) o preço médio ponderado para aposento, em quarto duplo, para a região Alentejo em época baixa em 145 €/diária e o preço médio ponderado para a época alta em 218 €/diária.

De acordo com a prospeção realizada, a média simples verificada entre a época alta e da época baixa – ou seja, entre os respectivos preços médios⁸⁵ ponderados anuais - para a região Alentejo é de 181,50 €/diária e para a região Nacional é de 161€/diária.

Tabela 13 - Preço médio de Aposento praticado ao balcão em Portugal

Preço médio ao balcão	Aposento		Meia Pensão		Pensão Completa	
	Ano	Incremento	Ano	Incremento	Ano	Incremento
	2008	2008/2007	2008	2008/2007	2008	2008/2007
Tipologia	(€)	(%)	(€)	(%)	(€)	(%)
Hotéis	145,1	3,9	185,7	3,8	221,8	1,4
Hotéis de 5*	309,5	5,6	344,5	7,8	401,3	31
Hotéis de 4*	130,2	0,9	161,6	-0,4	197,8	-1,4
Hotéis de 3*	85,5	8,4	118,4	9,2	147,7	11,6
Pousadas	164,1	5,1	221,5	9,8	272,6	24

Fonte TP – Turismo de Portugal, IP (edição Setembro/2009)

Complementarmente e de forma a confirmar a informação anterior, foi realizada a verificação de preços disponíveis para unidades semelhantes, por fonte independente⁸⁶, relativamente aos preços praticados em 2008, que são apresentados na tabela 13. Nesta tabela, não foi possível referenciar especificamente as Pousadas Históricas, pois o valor aí apresentado refere-se ao conjunto global das pousadas existentes. No entanto, o valor médio ponderado anual obtido por prospeção para a região Nacional, vidé tabela 12, de 161€/diária, apresenta uma semelhança elevada com o valor obtido pelo Turismo de Portugal, que é de 164 €/diária.

Para efeitos de simulação, tomou-se como referência o valor médio ponderado diário anualizado, para pousadas históricas (161 €/diária), localizadas em território nacional. A

⁸⁵ O preço médio referenciado é um preço médio ponderado para as pousadas localizadas no Alentejo, realizando-se a ponderação entre os estabelecimentos hoteleiros e o respectivo número total de quartos.

⁸⁶ De acordo com consulta realizada a publicações temáticas, destaca-se a informação da publicação “Preços ao Balcão – preços praticados em 2008”, publicada pelo “Turismo de Portugal”, relativa a dados estatísticos sobre pousadas localizadas em todo o país.

opção da escolha não recair sobre o valor aferido das pousadas históricas na província Alentejo (182 €/diária) remete para o escasso número de amostras - apenas 4, não oferecendo por tal, garantia de rigor. Optou-se finalmente por realizar a projecção de negócio com o valor de 160 €/diária, numa perspectiva de prudência.

A taxa de ocupação-cama para Pousadas foi estabelecida em 50% e teve como base de referência os valores estatísticos⁸⁷ indicados pela Direcção Geral do Turismo, relativos a 2006, que revelam a ocupação média de 51,1% para Portugal e de 50,1% para a região Alentejo.

Atendendo ao facto já referenciado por Pinto (2008) sobre a vertente das receitas adicionais⁸⁸, que os espaços hoteleiros produzem ao arrendar salas para eventos, bem como o conjunto de actividades ligadas a “food & beverage”, estabeleceu-se para este item uma percentagem de cerca de 40% sobre o valor da receita diária de aposento.

Tabela 14 - Projecção de receitas diárias - Pousada do Forte da Graça

Receitas Diárias - Ano Cruzeiro								
Tipo de uso	Número de Quartos	Taxa de Ocupação	Receitas de Alojamento		Receitas Adicionais		Receitas Totais	
			Unitário	Total	Unitário	Total	Unitário	Total
			(€/quarto)	(€)	(€/quarto)	(€)	(€/un)	(€)
Pousada Histórica	50	50%	160	4.000	65	1.625	225	5.625

Tabela 15 - Projecção de receitas anuais - Pousada Histórica – Forte da Graça

Receitas Anuais - Ano Cruzeiro					
Tipo de uso	Número de Quartos	Taxa de Ocupação	Vendas por Quarto Disponível (€/un)	Vendas Totais por Quarto Vendido	
				Unitário (€/un)	Total (€)
Pousada Histórica	50	50%	41.063	82.125	2.053.125

⁸⁷ A fonte de informação relativa aos dados estatísticos foi “Hotelaria 2008” publicada pela Associação Empresarial de Portugal – Câmara de Comércio e Indústria.

⁸⁸ A informação sobre receitas adicionais de estabelecimentos hoteleiros, baseou-se na consulta a associações hoteleiras representativas.

4.3.3.3 A Estimativa do Custo para a análise dos “Cash-Flows”

Obtendo-se um volume de negócios previsível e fundado em premissas de mercado, far-se-á a estimativa do custo de funcionamento regular da Pousada. Para tal, e de acordo com Pinto (2008), no estudo amostral que esta autora realizou da realidade portuguesa, definindo 114 unidades hoteleiras, com metade das unidades possuindo quatro estrelas, ou seja uma amostra onde se pode enquadrar a unidade de Pousada, foi possível através da respectiva análise contabilística, obterem-se valores percentuais reais sobre o volume de negócios. Foram aplicados nos cálculos realizados percentagens semelhantes, e admitiu-se uma margem operacional de 40% para o negócio hoteleiro, conforme se pode constatar na tabela 16.

Não foram consideradas as amortizações, dado que o imóvel não foi transaccionado.

Tabela 16 - Estrutura de custos baseada no Volume de Negócios

Custos da Pousada	% do Volume de Negócios
Matérias Primas e Materiais Consumidos	15,00
Fornecimentos e Serviços Externos	15,00
Custos com Pessoal	25,00
Encargos Financeiros	5,00

Por análise do trabalho de Pinto (2008), foi verificado o valor de 117.586 €/quarto como o valor do Investimento Médio em Imobilizado Corpóreo para a amostra representativa nacional.

No estudo de caso, para o cálculo estimativo do investimento médio por quarto, e pelo facto de estarmos perante uma reabilitação e não de uma construção de raiz, e dado o bom estado estrutural do edifício do reduto central, bem como dos edifícios dos quartéis, que foram objecto de restauro em 2003 (Anexo 1), foi considerada uma estimativa de 2/3 sobre o valor referenciado por Pinto (2008), sujeito a majoração a 120.000 €/quarto, tendo-se obtido o valor de 80.000 €/quarto. Ou seja, trata-se de um investimento total de 4.000.000 €, a realizar em dois anos, com recurso a capitais próprios, com o propósito de se reabilitar o espaço e se construírem 50 quartos.

4.3.3.4 A Taxa de Actualização aplicável no Método de Actualização das Rendas Futuras

A taxa de actualização é um factor chave na análise de projectos de investimento e deve ser definida pelo avaliador, após estudo aprofundado.

A taxa de actualização deve reflectir a taxa de retorno mínima disponível para o capital aplicado e para o risco do projecto. Desta forma, deve representar o custo de oportunidade de capital e o risco associado à opção de investimento. Quanto maior for o risco para o mercado específico, maior deverá ser a taxa de actualização.

A Taxa de Actualização é constituída por três componentes:

$$TA = [(1+T1) x (1+T2) x (1+T3)] - 1 \quad (4.3)$$

T₁ : [Rendimento real] - corresponde à remuneração real desejada para os capitais próprios (normalmente utiliza-se a taxa de remuneração real de activos sem risco, nomeadamente Obrigações do Tesouro, pois é dada total garantia de reembolso total por parte do Estado).

De acordo com Nebreda *et al.* (2006) para efeitos de avaliação deve ser usada a média da taxa de rentabilidade livre de risco, verificada nos 12 meses prévios à data da avaliação, com prazo residual a 3 anos.

Tabela 17 – Taxa de Rentabilidade das Obrigações do Tesouro⁸⁹ - Portugal

Ano	Mês	Prazo residual O.T. a 3 anos (%)
2008	Outubro	3,62
2008	Novembro	3,46
2008	Dezembro	3,24
2009	Janeiro	2,81
2009	Fevereiro	2,41
2009	Março	2,86
2009	Abril	2,67
2009	Maió	2,44
2009	Junho	2,53
2009	Julho	2,14
2009	Agosto	2,19
2009	Setembro	1,94
2009	Média mensal	2,69

Fonte: Banco de Portugal/Reuters

A taxa obtida é uma taxa nominal, e pelo facto de estarmos a recorrer a uma remuneração real (sem inflação) é necessário converter esta taxa numa taxa real. A expressão que permite realizar esta transformação é a fórmula de Fisher:

$$Tr = \frac{Tn - \Delta IPC}{1 + \Delta IPC} \quad (4.4)$$

Tr – taxa real

Tn – taxa nominal

O IPC homólogo a Setembro/12 meses⁹⁰ é de -0,3%, pelo que se obtém por substituição a Taxa real = 3,00%

T₂ : [Prémio de Risco] - prémio anual de risco, corresponde à taxa dependente da evolução económica, financeira, global e sectorial do projecto, bem como ao montante total envolvido no projecto.

⁸⁹ Por consulta ao Boletim Estatístico do Banco de Portugal é possível a análise da lista de taxas de rentabilidade das Obrigações do Tesouro, mapa B10.3.3 do sítio www.bportugal.pt (consulta em 20.08.2009)

⁹⁰ A variação do Índice de Preços no Consumidor ΔIPC foi consultada no sítio do INE (www.ine.pt) e refere-se à variação homóloga entre Setembro de 2009 e Setembro de 2010.

Não existem à data actual, em Portugal, séries de rendibilidade de investimento em promoção imobiliária, que possam ser usadas com segurança e rigor para cálculo do prémio de risco no imobiliário⁹¹. No entanto, conforme considera Neves *et al.* (2009), o prémio de risco para o mercado imobiliário português, usado pela banca de investimento situa-se entre 4,5% e 5,5%. Para o caso em estudo, e dada a conjuntura económica desfavorável percebida pelo mercado imobiliário, foi considerado o cenário T₂ = 5,5%.

Todos os investimentos envolvem um risco. O investimento em imobiliário concorre com o investimento em acções, obrigações, certificados de aforro, depósitos bancário, e deve ser comparado. De acordo com Reynolds (2006), o risco que existe numa reabilitação hoteleira reside em factores diferenciados, como por exemplo, a taxa de ocupação, o número de aposentos, o aumento da despesa de funcionamento, o declínio na localização, o aumento da concorrência, a deterioração do espaço, o desgaste do conceito/design, e todos estes factores possuem uma dimensão subjectiva que não é possível eliminar, dado não existirem em Portugal mecanismos formais⁹² para analisar a variação destes factores.

T₃ : [Inflação] - taxa que incorpora a taxa de inflação relativa ao IPC (índice de preços no consumidor). Esta taxa foi considerada nula, pois face ao histórico⁹³ do IPC, a influência do respectivo impacto afigura-se não necessária, para o estudo da taxa de actualização, dada a respectiva tendência para valor zero.

A TA obtida resultará portanto da aplicação da expressão 4.5 simplificada:

$$TA = [(1+T1) \times (1+T2)] - 1 \quad (4.5)$$

⁹¹ Apenas são conhecidas as rendibilidades dos fundos de investimento imobiliário e recentemente as apresentadas pelo IPD (Investment Property Databank) Portugal, para os dois últimos anos. No entanto, pode-se referenciar que para a avaliação do património das instituições de investimento colectivo imobiliário, em Espanha está regulamentado legalmente o prémio de risco mínimo que o avaliador deve considerar, para obter a taxa de actualização, para os vários tipos de imóveis (incluindo a indústria hoteleira), não permitindo assim, subjectivar a taxa a aplicar na referida avaliação. (Nebreda *et al.*, 2006)

⁹² A percepção dos factores indutivos do risco será relativamente simples de analisar se o avaliador tiver acesso aos dados estatísticos de determinada organização hoteleira, que opere na área específica do imóvel a avaliar.

⁹³ Por consulta ao sítio do INE (www.ine.pt) é possível verificar que o IPC anual não ultrapassa 3,60% desde 2002, acentuando-se uma tendência de quebra desde essa data até 2008.

A TA obtida aplicando o prémio de risco de 5,5%, é de 8,66%. Considerando o arredondamento á unidade obtém-se 9% para a TA, a aplicar à indústria hoteleira⁹⁴.

4.3.3.5 A Valor Actual Líquido (VAL) na Perspectiva da Modelação

A avaliação de propriedades produtivas ou que podem ser arrendadas a determinado valor de renda, com base no Método do Rendimento, tem como fundamento o seguinte:

- i) É indiferente, para determinada taxa, a posse, hoje, do capital “V” (valor do imóvel) ou recebimento, no tempo, de uma determinada renda.

Assim é, porque o valor “V” da propriedade, é igual ao somatório dos valores actuais de todos os rendimentos esperados no futuro, deduzido das respectivas despesas igualmente actualizadas.

Se a aquisição do imóvel for realizada por esse valor “V”, então estaremos na presença de um investimento com um VAL igual a "0" a que corresponde um estado de indiferença entre a posse do imóvel considerando o seu arrendamento ou a detenção do capital. O imóvel poderá ser adquirido por um preço inferior (mais interessante) ou superior (menos interessante) ao valor V daquele somatório.

- ii) Poder-se-á dizer, assim, que o valor do imóvel, é o valor máximo que se pode pagar pelo mesmo, sem comprometer a rendibilidade pretendida. Caso se possa adquirir o imóvel por um preço inferior, trata-se de uma oportunidade de arbitragem.

O método de actualização das rendas futuras, assenta deste modo, na metodologia dos "cash-flows" descontados. De acordo com Araújo (2003), a análise do VAL a preços constantes, além de ser o método mais rápido e expedito, *“aplica-se habitualmente a projectos com cash-flows líquidos constantes ao longo dos seus períodos de vida.”*

⁹⁴ No trabalho “Sabe o Valor do seu Hotel” preparado por Peixoto (2004), é dado como aplicável a TA=8%, no entanto, a conjuntura actual sendo mais rigorosa e restritiva aconselha a um aumento da TA, para justificar o investimento no sector hoteleiro.

Deste modo, como já referido, a actualização processar-se-á com base numa taxa de actualização real, aplicada sobre os rendimentos líquidos futuros estimados a preços do ano da avaliação.

O valor de mercado do imóvel corresponderá ao valor actual líquido, obtido com base, na seguinte expressão:

$$VAL = -I + \sum_{t=1}^n \frac{R_t - D_t}{(1+i)^t} + \frac{V_r}{(1+i)^t} \quad (4.6)$$

com:

I – investimento realizado no ano 1.

R_t – receitas de exploração anuais.

D_t – despesas de exploração.

t - . número estimado de anos em que vigorará a exploração.

i - taxa de actualização anual real.

V_r – valor residual.

A utilização de fluxos de caixa descontados, permite determinar o valor que o imóvel terá para cenários diversificados, como o arrendamento por um número restrito de anos contemplando ou não a sua posterior compra, ou a carência de recebimentos em dado período, entre outros.

Refere-se que os preços na projecção de negócio serão constantes e as taxas igualmente constantes.

Não existe amortização do immobilizado na conta de exploração apresentada no anexo 5, dado que a propriedade continuará a pertencer ao Estado.

4.3.3.6 Simulação do Modelo

A análise da sensibilidade visa expressar o VAL em termos das variáveis actualmente desconhecidas e determinar as respectivas consequências dos possíveis erros de previsão.

De acordo com Neves, *et al.* (2009) a necessidade processual deste método de avaliação, baseia-se na criação de cenários, que testem as potencialidades de obtenção do “Maior e Melhor Uso”, legalmente permitido num mercado aberto.

Os cenários alternativos que poderão ser estudados, podem usar as seguintes variáveis independentes:

- 1) As receitas expectáveis geradas, associadas aos cenários de uso propostos;
- 2) Os custos associados à mudança de uso e exploração;
- 3) Taxa de actualização.

Por razões de promoção de negócio e atendendo ao histórico⁹⁵ existente, foram estudados quatro cenários anuais, de prazo para o desenvolvimento do negócio, tendo-se admitido relevância para os períodos de 5 anos; de 10 anos; de 15 anos e de 20 anos e estudados três cenários propostos para a variação da taxa de actualização, fixando a Taxa de Actualização em 9% com desvio de 1 pontos percentual para baixo e para acima.

Pelos motivos expostos foram estudados cenários cruzados para TA₁= 8%, TA₂=9% e TA₃= 10%.

⁹⁵ O contrato de concessão das “Pousadas Históricas” da ENATUR, actualmente exploradas por um Grupo Privado, teve a duração inicial contratada de 15+ 5 anos, tendo sido prorrogado por mais 5 anos, conforme aditamento ao contrato assinado em 2008.

Tabela 18 – Sensibilidade do VAL à Taxa de Actualização para diferentes Períodos de Concessão

ANOS	VAL		
	TA1=8%	TA2=9%	TA3=10%
1			
2			
3	-3.175.540	-3.173.892	-3.100.718
4	-2.692.545	-2.672.340	-2.652.044
5	-2.133.499	-2.138.527	-2.142.205
6	-1.615.843	-1.648.781	-1.678.731
7	-1.136.512	-1.199.462	-1.257.408
8	-714.860	-807.846	-893.550
9	-323.398	-447.612	-561.912
10	39.034	-117.158	-260.474
11	374.635	186.018	13.553
12	685.390	464.168	262.659
13	973.138	719.357	489.111
14	1.239.583	953.480	694.969
15	1.486.301	1.168.276	882.105
16	1.714.754	1.365.341	1.052.223
17	1.926.292	1.546.138	1.206.870
18	2.122.170	1.712.011	1.347.454
19	2.303.545	1.864.191	1.475.252
20	2.471.492	1.003.808	1.591.428

Por análise da tabela 18, construída com base nos dados obtidos (VAL) dos mapas de “cash-flows”, detalhados no Anexo 5, e de acordo com a verificação do gráfico da figura 11, pode-se concluir que o investimento se torna economicamente interessante a partir do ano 10, para TA1, ano onde o VAL se torna positivo. A análise de sensibilidade foca o ano 10 para evidenciar o VAL positivo para TA1, e o ano 11 para atingir VAL positivo, com TA3.

A opção assumida pelo regime de concessão, em vez do regime de alienação, procura focalizar o negócio, para o “Máximo e Melhor Uso” possível, atendendo às condicionantes existentes. O valor intrínseco do imóvel, no estado actual, obtido pelo Método de Custo de Reprodução é elevado, e por tal, dadas as questões elencadas ao longo deste trabalho, parece ser interessante a criação de uma ligação ao sector privado, mantendo no entanto, o MN na posse do Estado. A figura de concessão,

parece ser indicada para atender a este tipo de questões, que se colocam no âmbito da avaliação de imóveis históricos.

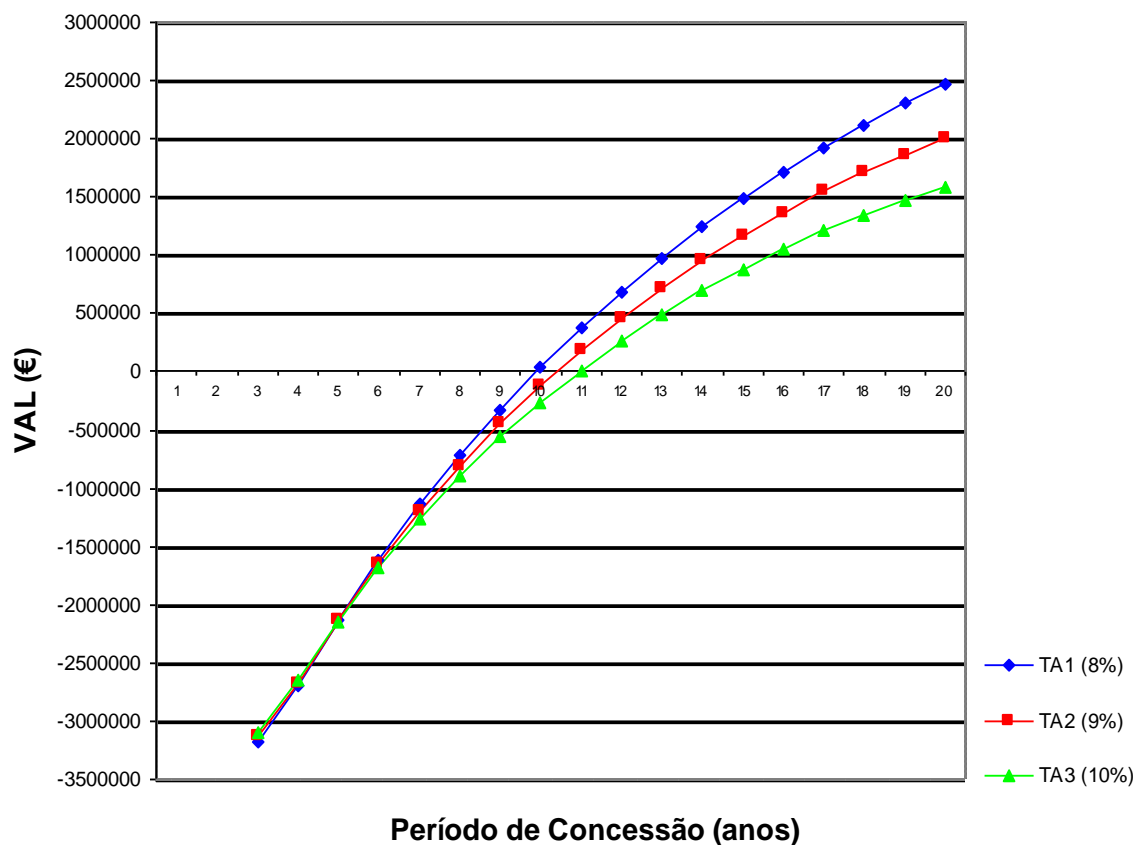


Figura 11 – Análise do VAL para TA1, TA2 e TA3, ao longo do Período de Concessão

As premissas que justificam o plano de negócios são as seguintes:

a) Pelo Dono do Imóvel:

1 – Realização de um concurso baseado num Plano de Negócios, desenvolvido a partir do “Estudo Prévio” que preveja a reabilitação e o restauro do imóvel, de acordo com fluxograma apresentado na figura 6.

2 - O Estudo Prévio englobando a reabilitação e o restauro do imóvel deverão ser aprovado por IGESPAR.

3 - Será solicitado um prémio mínimo de concessão, baseado num cenário temporal, que admita VAL positivo, que seja valorizado pelo Método de Custo de Reprodução (híbrido), sendo definido um período de concessão adequado à necessidade de rentabilidade do negócio, portanto superior ao período mínimo determinado.

4 - A obra de restauro do espaço remanescente e não objecto de ocupação espacial por parte do espaço concessionado será da responsabilidade do Estado e realizada no horizonte temporal adequado, ao Plano de Negócios aprovado.

b) Pelas Entidades Concurssantes:

1 – As entidades candidatas à exploração do espaço deverão propor um Prémio de Cedência, cujo valor mínimo é estipulado através do modelo de avaliação proposto pelo detentor do bem.

2 - As entidades que se candidatarem à exploração deverão propor Ante-Projecto de ocupação, para aprovação do IGESPAR.

3 - A obra de reabilitação do espaço a ocupar será realizada pela entidade concessionada, e fiscalizada por IGESPAR, conforme Ante-Projecto aprovado.

4 - A manutenção do espaço a ocupar pela Pousada, dentro do Forte da Graça será realizada pela entidade a quem for cedido o respectivo espaço.

c) Critérios de selecção:

1 – Será seleccionado por IGESPAR o Ante-Projecto e Projecto arquitectónico que minimize os factores de alteração da “autenticidade” do edifício.

2 – Será seleccionado pelo Estado o projecto que apresente o Prémio de Concessão mais elevado, e que cumpra o critério anterior.

Tabela 19 – Variação do VAL para Períodos de Concessão Tipo

PERÍODO DE CONCESSÃO PARA INVESTIMENTO E EXPLORAÇÃO									
		5 ANOS		10 ANOS		15 ANOS		20 ANOS	
Taxa	Valor	VAL	VAL/QUARTO	VAL	VAL/QUARTO	VAL	VAL/QUARTO	VAL	VAL/QUARTO
Actualização	Investimento	(€)	(€/un)	(€)	(€/un)	(€)	(€/un)	(€)	(€/un)
(%)									
8,00	3.851.929	-2.133.499	-42.670	39.034	781	1.486.301	29.726	2.471.492	49.430
9,00	3.834.901	-2.138.527	-42.771	-117.158	-2.343	1.168.276	23.366	2.003.808	40.076
10,00	3.818.116	-2.142.205	-42.844	-260.474	-5.209	882.105	17.642	1.591.428	31.829

O acréscimo de valor referente ao valor residual não se aplicará nesta metodologia, já que a figura de cedência não remete para aquisição ou venda de activos, findo o período de exploração.

Igualmente se concorda com Araújo (2003), quando explicita que a análise a preços constantes, é o método mais adequado a este tipo de estudos, dado que esta análise, se aplica a projectos que possuam cash-flows líquidos constantes, ao longo do seu período de vida, situação verificada nos vários cenários estudados, bem como taxas de inflação controladas por mecanismos supra-nacionais⁹⁶.

4.3.4 Aplicação do Modelo

De acordo com Macanhan (2002) e com Scribner (1997), o aproveitamento do imóvel pode ser definido como *“o uso para o qual se cumpra a legalidade e seja politicamente permitido, fisicamente possível e ambientalmente sustentável, apropriadamente suportável pela infra-estrutura presente, negociável ou vendável, financeiramente viável e finalmente maximamente produtivo.”*

O conceito base do modelo, ao relacionar o Método do Custo de Reprodução com o Método de Actualização das Rendas Futuras, permite a obtenção de um mecanismo que admite valorização diferenciada. O Método de Reprodução pretende determinar o valor da construção do imóvel, e o Método de Actualização de Rendas reporta directamente à viabilidade de investimento e à sua rentabilidade, ou seja referencia o valor que o plano de negócios associa ao imóvel. No entanto, a comparação directa

⁹⁶ O Banco Central Europeu através da fixação das taxas de juro exerce um papel fundamental no controlo indirecto da taxa de inflação quer em Portugal, quer nos restantes países da União Europeia.

entre os dois métodos, permite distinguir de forma evidente o investimento, nomeadamente, pelo diferencial de valor entre cada um dos métodos.

A aplicação do Método de Actualização de Rendimentos Futuros, requer a criação de uma matriz de sensibilidade, para qualquer das variáveis independentes. No entanto, o facto das diversas variáveis possuírem um grau de incerteza baixo, com excepção para o prémio de risco, permitiu realizar a análise de sensibilidade, aplicada apenas à variável de taxa de actualização, considerando a sua variação em 10 pontos percentuais sobre valor inicial atribuído de 9%. Face ao contexto actual de crise nos mercados financeiros e imobiliários, foi considerado como válida a taxa de actualização de 10%.

O modelo apresentado visa realizar a comparação de valores obtidos pelos dois métodos preconizados. Para tal apresentam-se os seguintes resumos:

Resultado da avaliação – Método do Custo de Reprodução:

Valor do Imóvel em estado devoluto (no estado actual)38.428.778 €

Tabela 20 – Avaliação do Forte da Graça – Método de Actualização das Rendimentos Futuras

Cenários	Período	VAL
TA ₁	5	-2.133.499
TA ₂	5	-2.138.527
TA ₃	5	-2.142.205
TA ₁	10	39.034
TA ₂	10	-117.158
TA ₃	10	-260.474
TA ₁	15	1.486.301
TA ₂	15	1.168.276
TA ₃	15	882.105
TA ₁	20	2.471.492
TA ₂	20	2.003.808
TA ₃	20	1.591.428

As avaliações estão referenciadas à mesma data: 30/09/2009.

4.3.5 Validação dos Pressupostos do Modelo

O modelo apresentado pretende ser uma estimaco em duas vertentes, uma vertente para a aplicaco do Método do Custo de Reproduco (vertente híbrida), e que permite salientar a posse de um imóvel, com base no conceito de património. E outra estimaco, com base na aplicaco de conceitos actuais de reutilizaco económica do bem, na perspectiva da cedência do mesmo para o "Maior e Melhor Uso" possível, ou seja, determinando o seu valor de mercado.

Correspondem estas duas estimaces a duas visões diferentes, uma correspondente à abordagem clássica e preservacionista do património, com base na sua classificaco e autenticidade enquanto valor a manter. E uma segunda viso, que tem como pressuposto a necessidade premente da reabilitaco e manutenco de um imóvel com valor patrimonial. Requer-se por tal, o estudo das solues possíveis de reutilizaco, que permitam fazer face aos custos da reabilitaco e a manutenco do imóvel. Deste modo, esta viso pretende apresentar uma soluo económica, que no sendo uma alternativa exclusiva, permita salientar a opo de exploraco rentável de um imóvel classificado.

De acordo com Manganelli (2007), um edifício histórico e classificado, por via das restries associadas à sua proteco, dificilmente apresenta condies favoráveis de investimento para a iniciativa privada. Os pressupostos da reutilizaco de um edifício de interesse histórico e arquitectónico, necessários à sua sustentabilidade económica, muitas vezes colidem com as necessidades legítimas de proteco.

O condicionalismo legal de proteco que impera sobre a preservao de um imóvel classificado poder impedir o "Máximo e Melhor Uso", concorrendo para a possibilidade de utilizaco da figura da concesso, dado que nestes termos a entidade eventualmente privada, que pretenda explorar um negócio rentável, optar apenas por se focalizar no negócio, ficando apenas com a obrigaco de realizar a manutenco do imóvel, afim deste manter as condies adequadas de exploraco.

4.4 APRESENTAÇÃO E COMPARAÇÃO DE RESULTADOS

4.4.1 Apresentação de Resultados

A análise comparativa entre os dois métodos de avaliação pretende aferir os mesmos, e concluir que a reutilização de um imóvel histórico, além de permitir a sua recuperação, induz ao incremento do seu valor.

O valor do custo de reprodução representa o valor intrínseco do imóvel. O valor obtido pelo método de actualização de rendas futuras, representa apenas o valor atribuível ao valor de mercado do espaço a ocupar pelo negócio assumido de hotelaria.

Através da tabela 21, apresenta-se a estimativa do custo da área destinada à implantação da pousada, segundo o Método do Custo de Reprodução:

Tabela 21 – Aplicação do Método de Reprodução – Zona de Implantação da Pousada

Avaliação - Método do Custo de Reprodução			Data: 30 de Setembro de 2009			
Cap.	Descrição do Artigo	Área Construção (m2)	Custos de Reprodução Cr (€)	Custo Unit. (€/m2)	Depr. (%)	Valor do Imóvel Depreciado Vd (€)
14	Quartéis de Santo Amaro	220	107.184	487,20	15,0%	91.106
15	Quartéis da Cidade	220	107.184	487,20	15,0%	91.106
16	Quartéis de Badajoz	220	107.184	487,20	15,0%	91.106
17	Quartéis da Malefa	142	69.182	487,20	15,0%	58.805
	Sub-total	802	390.734			332.123
18	Reduto Central					
18.5	Piso 2 - Casamata abobadada em pedra calcárea com revestimento a argamassa e cal.	1.406	808.844	575,28	35%	525.748
18.6	Piso 3 - Casa do Governador com paredes em alvenaria de tijolo, piso em madeira, acabamentos em estuque.	140	68.208	487,20	35%	44.335
18.7	Piso 4 - Casa do Governador com paredes em alvenaria de tijolo, piso em madeira, acabamentos em estuque.	140	68.208	487,20	35%	44.335
	Sub-total	1.686	945.260			614.419
	Total	2.488	1.335.994		29,2%	946.542

Para calcular a área do terreno adstrito ao espaço de implantação da Pousada, estabelece-se a proporção entre a área total construída e a área total de implantação,

considerando homogeneidade no conjunto. Assim, obtém-se através da aplicação do grau de proporção à área prevista para a Pousada, a respectiva área de implantação no solo (At).

Tabela 22 - Cálculo da área de implantação adstrita ao espaço da Pousada

Área de Construção do Forte	Área de Construção da Pousada	Área de terreno do Forte	Área proporcional de implantação da Pousada
Ab (m ²)	Ab (m ²)	At (m ²)	At (m ²)
56.860	2.488	226.900	9.928

Tabela 23 – Valor do Terreno adstrito ao espaço da Pousada

Área distribuída - Pousada (m ²)	Valor Unit. (€)	Valor Total (€)
9.928	0,98	9.730

A tabela 24 expõe os itens referenciados nas análises anteriores, permitindo a obtenção do valor de reprodução, de acordo com os critérios assumidos.

Tabela 24 - Valor Potencial do Imóvel (área da Pousada) – Método de Custo de Reprodução

T+Et		Cr+Ec	1-Kfi	1-Kfu	1-Kam	1-Kec	1+Kcl	V
Área	Valor	Valor a novo	Valor adimensional				Valor Intrínseco	
(m ²)	(€/m ²)	(€)						
9.928	0,98	1.335.994 €	0,71	1,00	1,00	1,00	1,40	1.334.888

4.4.2 Comparação dos Resultados

Neste modelo de avaliação, será fundamental considerar os métodos de avaliação preconizados, e comparar os mesmos na perspectiva da estimação do valor para um determinado objectivo, relacionado com a rentabilização económica do espaço físico.

Os valores obtidos pela aplicação do modelo de avaliação, são os seguintes:

Valor estimado do espaço físico a ocupar pelo recinto da Pousada (tabela 22), com base no **Método do Custo de Reprodução**.....**1.334.888 €**

Data da Avaliação: 30/09/2009.

O Valor estimado com base na **Actualização das Rendas Futuras** do espaço do imóvel, onde será instalada a Pousada, será variável de acordo com o período de concessão a estabelecer. No entanto, se fixarmos VR podemos obter três períodos de concessão. (tabela 25)

Tabela 25 – Análise de Sensibilidade para o Cenário de Equilíbrio

	Cenário de Equilíbrio		
Taxa de Actualização	8%	9%	10%
Prémio de Concessão	1.334.888 €	1.334.888 €	1.334.888 €
Período de Concessão	14 anos e 5 meses	15 anos e 10 meses	17 anos e 11 meses

Data da Avaliação: 30/09/2009

Através de iteração realizada nos mapas de “*cash-flows*” (anexo 5) para o cenário de equilíbrio, foi possível a obtenção dos períodos adequados a cada uma das taxas de actualização estudadas. Assim, para que o valor de reprodução do espaço a concessionar iguale o valor razoável de mercado será necessário um período de tempo entre 14 anos e 5 meses e 17 anos e 11 meses, conforme a taxa de actualização seleccionada pelo avaliador.

Verifica-se pela análise dos diferentes períodos de concessão que um aumento percentual da TA de 8% para 9% se traduz num aumento do período de concessão de 8,9%, e o aumento percentual da TA de 9% para 10% induz num aumento do mesmo

período de concessão em 9,9%. Facto que evidencia nitidamente a importância da definição correcta da Taxa de Actualização.

Numa situação de crise internacional, como a que decorre desde 2008, a opção do avaliador será a de considerar como correcta a aplicação da taxa de actualização que corresponda a um cenário de crise, de forma a credibilizar o relatório final. Assim, propõe-se a fixação da TA3, como a taxa adoptada para este estudo.

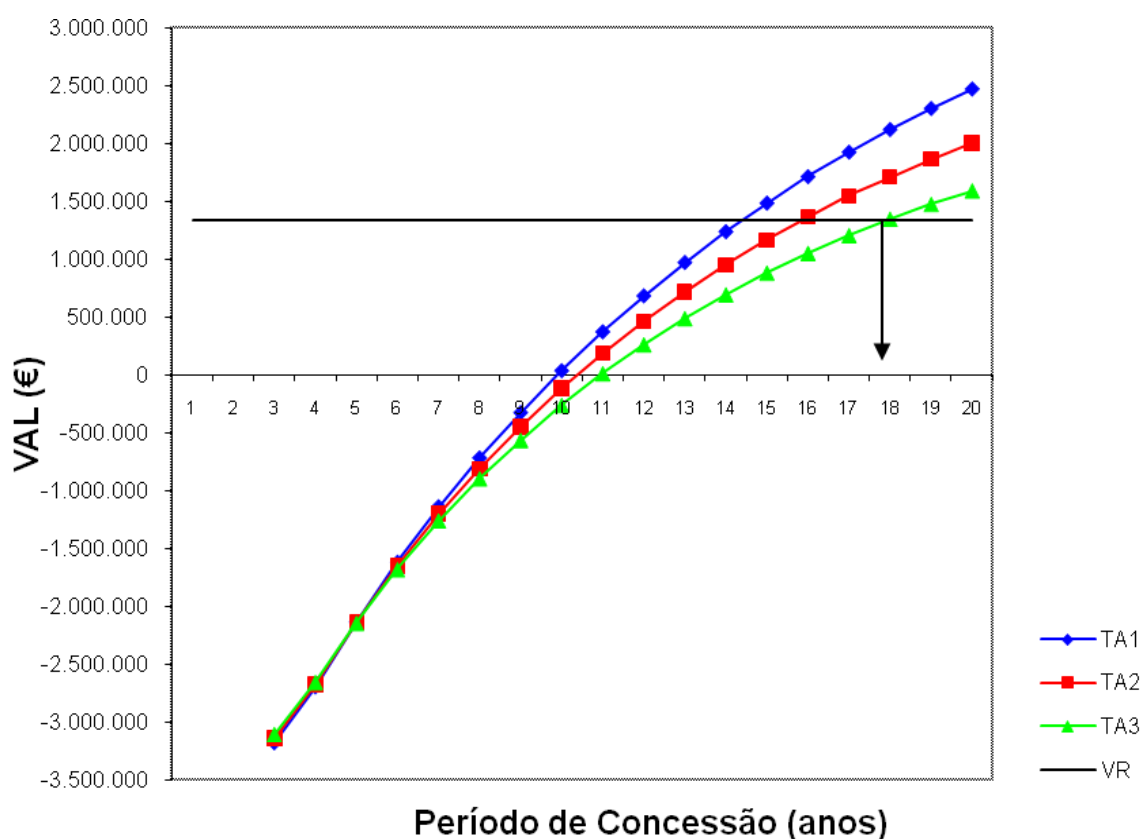


Figura 12 – Gráfico para verificação do Período de Concessão mínimo

Assumiu-se a validade do custo por reprodução e realizou-se a iteração no mapa financeiro, por programação em “Excel”, até que o VAL atingisse o mesmo valor do custo de reprodução.

Será possível portanto, segundo o modelo, proceder ao lançamento de um concurso público, com base no valor obtido para o cenário de equilíbrio (TA3), considerando que

o período de concessão deve ultrapassar 18 anos, e ser suficientemente rentável para proporcionar o interesse do investidor.

Solicitar-se-á um prémio de concessão no valor mínimo de 1.350.000 €.

O prazo de validade da avaliação, referenciada a este modelo, é estabelecido em 6 meses, admitindo-se que as tendências de mercado se encontrem estabilizadas e se podem considerar os pressupostos como válidos para este período.

4.5 ANÁLISE GLOBAL DO MODELO

A aplicação do modelo, possui vantagens e limitações. A vantagem é aferir valor de estimação numa componente de custo e relacioná-la com uma componente de negócio associado ao bem. Pode ser difícil, estimar custos de edifícios históricos, mas ao aplicar o método de custo a imóveis desta natureza, o avaliador estima o custo de reprodução, isto é, o custo actual para construir uma réplica exacta, usando materiais ancestrais, mas métodos construtivos actuais.

A opção de reabilitar, no sentido de activar um uso diferente, numa perspectiva de rentabilidade económica, deve ser aferida, analisando-se assim um custo “mix”, mas diferenciado, o que inclui o custo do restauro e o custo da reabilitação, através do Método de Actualização das Rendas Futuras.

A aplicação do método de custo para avaliar imóveis históricos pode fornecer informação especialmente relevante, que não é obtida pela aplicação de outros métodos, como seja valorizar um eventual restauro necessário.

No entanto, a aplicação do Método de Actualização das Rendas Futuras, com análise do VAL, concordando com Nebreda *et al.* (2006), é o melhor critério para estimar o Valor Razoável de Mercado, baseado no conceito do “Maior e Melhor Uso”, possível.

4.6 CONCLUSÃO

Através da aplicação do modelo, verifica-se a aparente disparidade do valor estimativo de avaliação que pode alcançar um edifício histórico, nomeadamente entre o seu Valor Razoável de mercado, e o seu Valor Intrínseco. No entanto, é de salientar neste modelo, o princípio de verificação do resultado final, através da comparação entre os dois métodos, permitindo que se trace um cenário de equilíbrio iterativo, quer para a exploração do negócio do ponto de vista da entidade cedida, quer para o proprietário, que pretenda solicitar um determinado prémio de concessão de parte ou totalidade do imóvel.

O negócio apresentado e focalizado no equilíbrio de vantagens para ambas as partes, cedente e cedido, no sentido da obtenção do valor justo, salienta a vocação para a reabilitação do imóvel, no espaço a explorar.

Considera-se assim, que todas as edificações históricas podem e devem ser avaliadas, não só por razões de conservação e de cálculo do valor do restauro, mas igualmente para efeitos de garantia da respectiva integridade (seguro), ou mesmo para verificação da sua relevância social, baseando-se em dois métodos de avaliação que se complementem e sejam comparáveis.

O Forte da Graça, é um imóvel que pode ser destacado por este modelo de avaliação, pois permite referenciar o longo prazo necessário para se recuperar o investimento e obter rentabilidade para o “Maior e Melhor Uso” possível, devido á sua arquitectura de vanguarda e de máximo rigor militar, que não pode ser adulterada, e por outro lado a necessidade de intervenção estatal simultânea nas zonas não destinadas a pousada, por forma a que os projectos de restauro e de reabilitação sejam realizados em sintonia, pois ambos dependem um do outro para se alcançar o valor do negócio.

5 CONCLUSÃO

5.1 AVALIAÇÃO DOS RESULTADOS

Fazendo uma análise dos resultados pode-se afirmar que os objectivos traçados foram alcançados:

Com base na revisão da literatura e inquirição a um "Focus Group" foi possível caracterizar o estado do conhecimento e a prática profissional de avaliação de edifícios classificados.

Foi desenvolvido um modelo de avaliação de edifícios históricos baseado na comparação de resultados entre o Método do Custo de Reprodução e o Método de Actualização das Rendas Futuras, tendo este modelo sido aplicado a um caso de estudo.

Pode-se considerar, que a escolha deste modelo de avaliação apesar de requerer um desenvolvimento subsequente adequado e profundo, pode induzir a resultados credíveis, atendendo ao objecto da análise. Este modelo, pressupondo a utilização de dois métodos de avaliação para verificação mútua, permite a análise quer das componentes histórias e arquitectónicas, de um imóvel numa perspectiva social e patrimonial, quer a análise económica na vertente de um negócio, que o rentabilize.

Ressalta-se igualmente a importância fundamental da reutilização do património, no sentido deste proporcionar fluxos de capital, parcialmente direccionados para o seu restauro e manutenção. Igualmente se verifica, a potencialidade da figura jurídica da "concessão de exploração", a qual possibilita em casos específicos uma focalização ao negócio, permitindo o uso de recursos financeiros privados para o restauro de património nacional.

O estudo desta temática permite uma consciencialização sobre a necessidade da preservação, e evidencia a responsabilidade política no processo de restauro do património. Esta responsabilização poderá influenciar o processo de decisão do Estado, no sentido da reutilização autorizada e debatida civicamente, de determinadas partes de imóveis históricos, para fins sociais e culturais em eventual complemento à reutilização económica privada, mas nesse caso, com aplicação de uma taxa de actualização social, para efeitos de avaliação do projecto, segundo o Método de Actualização das Rendas Futuras.

Percebe-se também pela estimativa do valor obtido a importância do imóvel, e o enquadramento da função social relevante, enquanto elemento de cultura, que o mesmo pode representar para a região, e para o país.

5.2 CONTRIBUIÇÕES PARA O CONHECIMENTO CIENTIFICO E ASPECTOS INOVADORES

Considera-se que os edifícios históricos, nomeadamente os edifícios classificados podem e devem ser avaliados de acordo com metodologias específicas, por forma a salientar a sua componente taxonómica arquitectónica e histórica.

Adequar o método de avaliação ao propósito da avaliação, não é por si só suficiente para se poder estimar o valor de um imóvel, que possua características especiais, como uma arquitectura e história relevante. No entanto, a aplicação dos métodos direccionados aos objectivos da avaliação, pressupõe um factor de credibilidade para a avaliação do imóvel. É fundamental realizar a avaliação do imóvel através da comparação entre dois métodos de avaliação e procurar estabelecer uma relação casual entre a valorização actual e a valorização futura actualizada.

A possibilidade, por parte da parte vendedora, de apresentação de um plano de negócios, que envolva uma componente de “Maior e Melhor Uso” e uma componente económico-financeira associada a tal plano, permitirá justificar um preço base e um para eventual alienação ou concessão. Tal plano de negócios poderá ser estudado detalhadamente pelo comprador, constituindo um modelo de acção para a avaliação deste tipo de imóveis.

Salienta-se a necessidade, que no contexto da Comunidade Europeia se realize a harmonização classificativa de imóveis históricos, implementando-se a Marca de Património Europeu⁹⁷, sendo este, um passo fundamental para conhecer e preservar o património histórico, e conseguir igualmente uma mais vasta aplicação do modelo de avaliação proposto.

⁹⁷ A **Marca de Património Europeu** conforme se referenciou no capítulo 3 é um projecto intergovernamental, em curso, com o objectivo de valorizar o património cultural europeu, nomeadamente os *“monumentos, os sítios naturais ou urbanos, as paisagens culturais e os lugares de memória, incluindo os bens culturais, e o património imaterial associado a um lugar, bem como o património contemporâneo, a seguir denominados «sítio»* (Jornal Oficial da Comunidade Europeia, C 319/11 de 13.12.2008).

A interpretação da relação de valores, permite determinar o valor das componentes sociais, integradas no âmbito arquitectónico e histórico, além de evidenciar e potenciar decisões de gestão mais eficazes para o património edificado. As componentes sociais e culturais de um imóvel histórico podem e devem ser ressaltadas num modelo de avaliação que se focaliza num plano de negócios, que suscita a complementaridade entre o Estado e o sector privado, no sentido respectivamente do restauro e da reabilitação do património.

5.3 LIMITAÇÕES

A inexistência de legislação geral nacional sobre a aplicabilidade das metodologias de avaliação imobiliária pode induzir a interrogações sobre a adequação deste modelo para o objectivo proposto, sendo esta uma questão abrangente à generalidade das avaliações imobiliárias praticadas em Portugal: aos métodos de avaliação e ao objectos de avaliação, com exclusão para a avaliação dos activos detidos por fundos de investimento imobiliário⁹⁸, regulamentados de forma sucinta pela CMVM, para os terrenos e edifícios detidos por empresas de seguros e por fundos de pensões, regulamentados pelo Instituto de Seguros de Portugal⁹⁹, e obviamente para as avaliações fiscais¹⁰⁰.

O Método do Custo de Reprodução na vertente orçamental dos métodos construtivos ancestrais, não é aplicável, sendo estes métodos construtivos substituídos por práticas construtivas modernas, o que induz uma distorção na aplicação deste método avaliativo, que no entanto se considera negligenciável, dado entender-se que as práticas devem ser modernas (actuais) para se adequarem ao valor actual do bem.

Conforme referenciado no capítulo 4, a taxa de actualização é directamente influenciada pelo prémio de risco, e usada para cálculo do VAL. Ao não possuir

⁹⁸ O Dec-Lei n.º 294-95 estabeleceu a base de regulamentação da avaliação técnica dos activos de fundos de investimento, consubstanciada no regulamento da CMVM n.º 97/11 onde pelo art.º 4 São admitidos para efeitos de avaliação (destes activos) os métodos comparativo, de actualização de rendas futuras, dos múltiplos de rendimento e de substituição.

⁹⁹ Regulamento n.º 2-B/2000. - Norma n.º 16/99-R.

¹⁰⁰ As avaliações fiscais estão abrangidas pelo Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

histórico suficiente¹⁰¹, relativamente ao mercado imobiliário português, deve cingir-se à verificação da rendibilidade adicional provável de instrumentos financeiros sem risco, como obrigações do tesouro, cuja evolução seja reconhecida, para poder ser aceite como válida, e assumir estudos recentes baseados no IPD Portugal.

De acordo com o “European Valuation Standards 2009”, requer-se que a estimativa de Valor de Mercado especifique uma data, que corresponda à data da avaliação. Sabendo que os mercados podem evoluir, então a estimação do Valor deve reflectir o estado real do mercado ao momento presente, não ao passado, nem a uma data futura. Poderá nestas circunstâncias suceder, que os prazos de venda ou de concurso para concessão não coincidam, o ultrapassem a data da avaliação, o que colocará em causa a própria avaliação, não obstante a possibilidade de se admitir um prazo de validade¹⁰² para o respectivo relatório.

5.4 TRABALHOS FUTUROS

O processo de elaboração de um modelo nesta área do conhecimento pressupõe um estudo aprofundado no âmbito do património cultural. Igualmente requer uma adaptação de modelos económicos à realidade imobiliária, nomeadamente com utilização comparativa de modelos a preços constantes e a preços de mercado.

Considera-se bastante interessante a aplicabilidade do Método Contingente de Avaliação, abordado no capítulo 2, pois em mercados imobiliários avançados ou maduros, pode constituir um método de avaliação para este tipo de edifícios e possibilitar inclusivamente a verificação do modelo desenvolvido nesta dissertação. Poderá ser usado este método para a obtenção do valor de antiguidade, do valor arquitectónico e do valor histórico numa perspectiva de criação de matriz, e a respectiva comparação com a Proposta de Valorização de Imóveis Classificados, para este modelo.

¹⁰¹ Não existe suficiente e adequada informação para o mercado português, que possibilite o cálculo do prémio de risco para o mercado imobiliário (Figueiredo, 2007). No entanto, existe uma iniciativa em curso para o respectivo cálculo anual, disponível através do Índice Imobiliário Anual Português, desenvolvido por Imométrica/ IPD Portugal - Annual Property Index (www.imometrica.com).

¹⁰² De acordo com Focus Group, o prazo de validade de um relatório de avaliação deve ser analisado caso a caso, não devendo ser superior a seis meses.

Aprofundar o problema de fixação do prémio de risco aos mercados imobiliários diferenciados, tema anteriormente colocado no capítulo 4, será um caminho a seguir, havendo a necessidade de se obter a informação em bases de dados credíveis e acessíveis, tal como por exemplo através do IPD Portugal, por forma a caracterizar a taxa de actualização. Pode-se sugerir-se a respectiva fixação anual por parte da CMVM, reduzindo-se assim a diferenciação de critérios entre avaliações de bens semelhantes, mas com origens diferentes, o que melhorará a qualidade da avaliação do bem, bem como trará mais transparência ao mercado imobiliário.

O estudo da exposição ao risco, do modelo apresentado, poderá ser analisado com recurso à simulação de Monte Carlo. Como afirma Neves, (2009) este método “*é um instrumento de análise do risco que permite investigar o impacto que tem sobre o VAL, as diversas (milhares) de combinações possíveis que as variáveis independentes podem assumir*”. No entanto, e segundo Barros (1991) por vezes existe inter-acção entre essas mesmas variáveis, a qual portanto deve ser especificada na aplicação desse instrumento.

Alargar a aplicação deste modelo com o estudo da reutilização de todos os espaços físicos de um imóvel histórico, pelo Método de Actualização das Rendas Futuras, na vertente do plano de negócios, através da análise das possíveis valências de ocupação alternativas, incluindo a eventual ocupação para exploração privada, será considerada de grande interesse, realizando a comparação com o Método de Custo de Reprodução híbrido. Desta forma, potenciar-se-ia a reutilização de imóveis históricos actualmente devolutos e em estado de degradação.

É fundamental continuar a produzir conhecimento científico, na área da avaliação imobiliária dos imóveis históricos, dada a importância de que se reveste para a sociedade entender e valorizar os seus bens patrimoniais ancestrais.

BIBLIOGRAFIA

- Alemão, Diogo dos Santos, (2008), Avaliação de Imóveis Antigos, Tese de Mestrado, IST-UTL
- Allister, Patrick e Loizou, Pavlos, (2007) – The Appraisal of Data Centres: Deconstructing the Cash Flow, paper apresentado na Universidade de Reading
- Almeida, Duarte e Belo, Duarte, (2008) Portugal - Atlas do Património - Temas e Debates, Editor Leonel de Oliveira
- Alpizar, Francisco; Carlsson, Fredryk e Martinsson, Peter, (2001) – Using Choice Experiments for Non-Market Valuation, paper nº 52 do Departamento de Economia da Universidade de Gutemburgo
- Appleton, João (2003), Reabilitação de Edifícios Antigos - Patologias e Tecnologias de Intervenção, Edições Orion, 1º edição
- Araújo, António (2003), Manual de Análise de Projectos de Investimento, Editora: Reis dos Livros, 2ª edição
- Barros, Carlos (1991), Decisões de Investimento e Financiamento de Projectos, Edições Sílabo
- Baptistella, Marisa, (2005), O Uso de Redes Neurais e Regressão Linear Múltipla na Engenharia de Avaliações: Determinação dos Valores Venais de Imóveis Urbanos, Tese de Mestrado, IST-UTL
- Boyle, Melissa e Kiel, Katherine, (2001), Journal of Real Estate Literature - A Survey of House Price Hedonic Studies of the Impact of Environmental Externalities, volume 9, nº. 2
- Capitel, Antón, (2009), Metamorfosis de monumentos y teorías de la restauracion, Editor: Alianza Editorial
- Carta de Risco do teatro Tália, Sete Rios, (2004), Inventário do Património Arquitectónico, Edição DGEMN
- Choay, Françoise, (2008), Alegoria do Património, Edições 70
- Córias, Vítor (2006) - Inspeções e Ensaios na Reabilitação de Edifícios, Editora – IST PRESS
- Couto, J e Couto, A (2007) - Paper – Requirements for the Repairing Mortars of Load-bearing Walls of Old Buildings, apresentado na 11ª conferência de Inspeção, Avaliação, Reparação & Manutenção de Estruturas, North Cyprus

- Couto, Paula; Manso, Armando e Soeiro, Alfredo (2006) – Análise Comparativa de Valores de Mercado de Imóveis para Habitação, comunicação QIC2006, LNEC
- Cunha, Licínio (2006) – Economia e Política do Turismo, Editora Verbo
- D'Alfonso, Ernesto e Samsa, Danilo (2006) – Guia de História da Arquitectura, estilos arquitectónicos, Editorial Presença
- Direcção de Estudos e Planeamento Estratégico/ Departamento de Informação Estatística, (2008), - Preços ao Balcão – preços médios praticados em 2008, (consulta em 13.Julho.2009) disponível em WWW:<URL:http://www.turismodeportugal.pt
- Duarte, António, (2006) - Linhas de Elvas 1659 - Prova de força, Editora Tribuna
- Eberle, W. David and Hayden, F. Gregory (1991) - Journal of Economic Issues, Critique of Contingent Valuation and Travel Cost Methods for Valuing Natural Resources and Ecosystems, Volume 25, nº 3, September
- Exposure Draft (2006) – The Valuation of Historic Property, publicado por International Valuation Standards Committee (IVSC)
- Kirshenblatt-Gimblett, Barbara, (1995) - Theorizing Heritage *Ethnomusicology*, Vol. 39, No. 3
- Figueiredo, Ruy, (2007) - Manual de Avaliação Imobiliária, Editor Visilis,
- Fonseca, M, (2006) – Curso sobre Regras de Medição na Construção, Edição LNEC
- Gonzalez, Marco Aurélio, (2002), “Aplicação de Técnicas de Descobrimto de Conhecimento em Bases de Dados e de Inteligência Artificial em Avaliação de Imóveis” - Tese de Doutoramento, Universidade Federal do Rio Grande do Sul
- Gonzalez, Marco Aurélio, (2006), Paper - Empreendimentos em Engenharia Civil: Universidade do Vale do Rio dos Sinos
- Guerra, Sofia, (2003) - “Reabilitação da Arquitectura e dos Núcleos Urbanos – O Forte de Nossa Senhora da Graça”, Tese de Mestrado, Faculdade de Arquitectura da Universidade Técnica de Lisboa
- International Valuation Standards “ (2007), Eighth Edition 2007
- IPD/Imométrica, (2009) Índice Imobiliário Anual Português, www.ipd.com
- Jornal Oficial da Comunidade Europeia, (13.12.2008) - Conclusões do Conselho relativas à criação pela União Europeia de uma «Marca do Património Europeu», página C319/11

- Lavadinho, Domingos, (1929) - O Forte da Graça - Esboço duma Memória Histórica e Descritiva, Editor: Tipografia Progresso
- Lourenço, Júlia e Alvares, Daniela, (2004) - Tourism Development in World Heritage Urban Areas, paper apresentado no Forum Barcelona Turismo
- Lourenço, Paulo e Oliveira, Daniel, (2006) - Conservation of ancient constructions and application to a masonry arch bridge, case study apresentado na conferência “International Seminar on Theory and Practice in Conservations”, Edição LNEC
- Macanhan, Vanessa, (2002) – Dissertação - “A Avaliação de Imóveis pelos Métodos Económicos-Financeiros”, Universidade Federal de Itajubá
- Marques, Albertino, (2006) – Conceção e Análise de Projectos de Investimento, Edições Sílabo
- Martins, Guilherme d’Oliveira (2009) - Património, Herança e Memória - A Cultura como Criação, Editor: Guilherme Valente
- Mason, Randall, (2005) - Economics and Historic Preservation: A Guide and Review of the Literature, (2005), publicado por The Brookings Institution
- Matias, Rogério, (2004) – Cálculo Financeiro, teoria e prática, Escolar Editora (2ª edição)
- Manganeli, Benedetto, (2007) – Valutazioni economico-estimative nella valorizzazione di edifice storico-architettonici, paper da Università degli Studi di Salerno
- Mendes, António, (2009) – Branding: A Gestão da Marca, Edições IADE
- Monumentos, (2008), Revista Semestral do Património Construído e da Reabilitação Urbana, nº 28, Edição IHRU
- Nebreda, P.G., Padura, J.T., e Sánchez, E.V. (2006) – La Valoración Inmobiliaria – teoria y práctica, Edición: Wolters Kluwer España, SA
- Neves, J.C., Montezuma, J., e Laia, A. (2009) – Análise de Investimentos Imobiliários, Editor: Texto Editores, Lda
- Nunes, António (2005) - Dicionário de Arquitectura Militar, Edição Caleidoscópio
- Nunes, Guilson e Haigh, David (2003) – Marca – Valor do Intangível, Editor: Atlas S.A.
- Pagiola, Stefano, (2001) – Valuing the Benefits of Investments in Cultural Heritage – The Historic Core of Split – paper apresentado na International Conference on Economic Valuation of Cultural Heritage, em Cagliari

- Pedersen, Arthur, (2002) – Managing Tourism at World Heritage Sites, Editor UNESCO, (consulta em 20.Agosto.2009), disponível em WWW:<URL:http://whc.unesco.org>
- Peixoto, Natércia, (2004) – Sabe o Valor do Seu Hotel – Apresentação de Técnicas sobre a Avaliação de Hotéis, ILM Hospitality & Tourism, (consulta 25.Set.2009), disponível em WWW:<URL:http://www.abacusproperty.pt/downloads/pdf/4_np_presentation_small.pdf>
- Pereira, Alexandre e Poupa, Carlos, (2006) – Como escrever uma Tese, monografia ou livro científico. Edições Sílabo
- Pinheiro, António Cipriano, (2006) – Avaliação do Património, Edições Sílabo, (2ª Edição)
- Pinto, Susana M. Varela, (2008) – Dissertação – Empresas de Hotelaria - Uma Análise Económica e Financeira, ISCTE Business School
- Portaria nº 95/2009 de 29 de Janeiro, Diário da República, 1ª Série – Nº 20
- Queiroz, Francisco e Portela, Ana M., (2009) – Conservação Urbana e Territorial Integrada, editora Livros Horizonte
- Quintas, Paula (2008) – Legislação Turística, Edições Almedina SA
- Reynolds, Judith (2006) - Historic Properties - Preservation and the Valuation Process, Appraisal Institute
- Roders, Ana Rita, (2007) – tese de doutoramento: Re-Architecture *basis* Lifespan rehabilitation of built heritage, Technische Universiteit Eindhoven
- Roulac, Stephen E. (2000) - Journal of Real Estate Portfolio Management, - Due Diligence Practices and Market Conditions, Vol. 2, nº. 4
- Silva, Gomes e Lima, João (Out./Dez. 2004) - Valoração contingente do parque "Chico Mendes": uma aplicação probabilística do método Referendum com bidding games: Revista. Economia. Sociologia Rural, vol.42, no.4 Brasília
- Silva, Helena, (2005) – Pousadas de Portugal, Edições Inapa
- Snowball, Jeanette D., (2008) - Measuring de Value of Culture: Methods and Examples in Cultural Economics, Springer
- Soares, Isabel e Moreira, José, (2008), Decisões de Investimento-Análise Financeira de Projectos, Edições Sílabo
- Sirchia, G, (2000) - La valutazione economica dei beni culturali, Carocci Editore, Roma.

- Weise, Andreas, (2006) – Appraisalment of Historical Properties in Germany, paper apresentado no VI seminário internacional da LARES, São Paulo
- TEGoVA, European Valuation Standards EVS1, Directiva 2006/48/EC in EVS2009 , Sixth Edition
- TEGoVA, Blue Book - European Valuation Standards 2009, Sixth Edition
- UNESCO, (2009) - Research and Analysis of the Socio Economic Impact Potential of UNESCO World Heritage Site Status, Rebanks Consulting Ltd e Trends Business Research Ltd
- Universidade do Minho, e Simbiente – Engenharia e Gestão Ambiental, (2008) – Estudo de Valorização e Desenvolvimento Estratégico dos Rios Cávado e Homem, Edição: Associação dos Municípios do Vale do Cávado
- Vasques, Filipe (2008) – Avaliação Imobiliária Parte VI – Método Comparativo ou de Mercado, ISEL, Departamento de Engenharia Civil
- Vieira, João e Lacerda, Manuel (2008) - Património Arquitectónico Geral KITS – Património KIT 01, Versão 01 Documento provisório, Edição online IHRU e IGESPAR, (consulta em 15.Agosto.2009) disponível em WWW:<URL:http://www.igespar.pt>