



**FCTUC** DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL  
FACULDADE DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA  
UNIVERSIDADE DE COIMBRA

# **Valor de Mercado vs. Tipologia de reabilitação de edifícios antigos: caso de estudo em Viseu**

Relatório apresentado para cumprimento dos requisitos da unidade curricular  
“Dissertação em Reabilitação Estrutural I” do Curso de Mestrado em Reabilitação  
de Edifícios

Autor

**Armindo da Silva Ferreira**

Orientador

**Professor Doutor Fernando José Telmo Dias Pereira**

Este relatório é da exclusiva responsabilidade do seu autor, não tendo sofrido correcções após a defesa em provas públicas. O Departamento de Engenharia Civil da FCTUC declina qualquer responsabilidade pelo uso da informação apresentada

**Coimbra, Julho, 2016**

## Índice

1. Enquadramento geral da temática .....	1
2. Objeto de estudo e objetivos do trabalho a desenvolver:.....	3
2.1 Formulações das questões a investigar .....	3
2.2 Formulação de hipóteses / expectativas de sucesso .....	3
3. Metodologia do trabalho a desenvolver e recursos necessários.....	4
4. Plano de trabalhos .....	4
5. Bibliografia .....	5

## **1. Enquadramento geral da temática**

A reabilitação urbana vem ganhando cada vez mais peso na atualidade, sendo, frequentemente, tema de debate nos meios de comunicação social, nas entidades governativas locais e nacionais, no tecido empresarial, entre outros (Mestre, 2009), é objeto de inúmeros programas de promoção local e regional com apoios financeiros das entidades europeias.

Nada melhor do que o desafio lançado com o “Plano de resgate da cidade com 2500 anos de história, Viseu Património”, para avançar com uma análise de valores de mercado de imóveis a reabilitar, coadjuvado com a tipologia de reabilitação de edifícios antigos.

Local que reúne um número significativo de imóveis degradados e devolutos com necessidade de intervenção urgente.

O aumento do nível de degradação proporciona o desinteresse da população pela vivência nestes locais, o definhamento das atividades comerciais, o aumento da insegurança, perda de qualidade de vida, levando à procura de alternativas na periferia, onde os preços são mais atrativos e as condições socioeconómicas são melhores.

O lançamento do projeto “Viseu Património” será uma alavancagem no desenvolvimento do centro histórico, dando um novo folgo que poderá potenciar a entrada de novos operadores no mercado, incentivando o seu desenvolvimento e a chamada de população, fatores que poderão influir os valores de mercado dos imóveis.

Estudos publicados pelo LNEC no âmbito do MAEC (método de avaliação do estado de conservação de edifícios), refere que não existe entre nós tradição de recolha e posterior análise de informação de índole económica sobre a reabilitação urbana e a reabilitação de edifícios. Os edifícios reabilitados podem ser concluídos mais rapidamente que edifícios construídos de raiz que obriguem à demolição prévia, a menos que seja necessária reconstrução estrutural. Sugere que a reabilitação normalmente demora entre metade a três quartos do tempo necessário para demolir e reconstruir a mesma área bruta. Como o tempo é dinheiro, maior rapidez, menor custo de financiamento e redução dos efeitos da inflação sobre os custos de construção, menor tempo de retorno do investimento.

Os seguintes critérios são particularmente relevantes na discussão entre reabilitação/ reconstrução:

Os custos;

Patologias do edifício atual;

Arquitetura do edifício;

Aspetos do planeamento urbano e de infraestruturas sociais.

A avaliação do imóvel com a opção de reconstruir, em comparação com o valor atual do edifício, deve ser feita em termos de rentabilidade e potencial de reabilitação, devendo ser analisadas as várias possibilidades. Os benefícios da reabilitação são também considerados em termos de redução dos custos associados ao consumo de energia. Além destes, a reabilitação também melhora a condição geral dos elementos do edifício, bem como o período do seu ciclo de vida. Demolir os edifícios em piores condições pode parecer a opção mais fácil e a mais rápida forma de reduzir a utilização de energia. No entanto, a demolição é lenta, cara e impopular. Ela provoca a própria oposição da comunidade de pessoas que supostamente beneficiam com as intervenções, sendo que a escolha de uma solução de intervenção é baseada em critérios económicos, sociais e técnicos.

Por fim, refere-se que a manutenção de edifícios é responsável pela continuidade do seu uso e conforto. Tradicionalmente, há tendência para ser considerada um gasto, não obstante, uma estratégia eficiente de manutenção de edificado pode ser um factor benéfico.

Segundo João Appleton (ENEC 2011), também por razões que se prendem com a sustentabilidade da construção, a reabilitação de edifícios antigos é hoje uma tarefa de maior importância em todo o mundo, por diferentes razões:

Preservação dos valores culturais;

Proteção ambiental;

Vantagens económicas.

Não é que seja possível reabilitar todos os edifícios, mas verifica-se, com facilidade que, na generalidade dos casos, reabilitar é compensador. Embora exista depreciação, que consiste numa perda de valor ao longo do tempo por fatores como a deterioração física, obsolescência funcional, económica e ambiental, o valor hedónico inverte essa tendência pelo efeito da idade num edifício. Este efeito verifica-

se em edifícios situados em zonas históricas, nos quais grande parte dos imóveis ultrapassa a centena de anos.

## **2. Objeto de estudo e objetivos do trabalho a desenvolver:**

### **2.1 Formulações das questões a investigar**

Investigação sobre o valor do património imobiliário localizado no centro histórico de Viseu e o seu potencial de reabilitação / reconstrução.

Tratando-se de imóveis localizados no centro histórico, os valores obtidos terão uma forte componente de depreciação, pelo que se irá tentar anular ou reduzir ao mínimo os desvios, procurando rigor nos valores obtidos. É objetivo primordial efetuar análise dos métodos atualmente aplicáveis, realizando uma análise crítica dos resultados obtidos, comparando-os e avaliando a amplitude dos desvios resultantes.

Análise técnica e económica, com a finalidade de calcular o valor de um bem. Esta análise fornece também custos, rendimentos e direitos, que em conjunto servem para determinar indicadores de viabilidade económica, para uma finalidade e situação específica. Surgem questões quanto à falta de diminuição dos entraves burocráticos de licenciamento, com o aligeiramento de exigências não traduzidas à realidade pelo Decreto Lei n.º 53/2014 e pela criação de condições e incentivos, que por efeito da viabilidade económica os investidores façam acontecer de uma forma generalizada a reabilitação.

O conceito de valor de mercado reflete a estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, uma propriedade após um período adequado de comercialização, pode ser transacionada entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente sem coação (RICS, 2010), desenvolvida de acordo com normas.

### **2.2 Formulação de hipóteses / expectativas de sucesso**

Tratando-se de um segmento importante para o sector da construção civil, sendo essencial entender o funcionamento das dinâmicas de mercado que afetam diretamente e indiretamente o sector, pretende-se obter uma função que permita chegar a uma conclusão sobre o valor do património numa perspetiva de viabilidade

económica das operações de reabilitação, dentro da área de influência de “Viseu Património”, tendo em conta:

- O mercado de edifícios a reabilitar;
- As condições envolventes no local / área de intervenção;
- Reabilitação, processos técnicos e legais;
- Reabilitar sem demolir ou reconstruir;
- A solução mais valorizada pelo mercado;
- Custo de cada solução;
- O imóvel reabilitado / reconstruído destina-se a arrendamento ou à venda;
- Valor a pagar pelo segmento de mercado em que se insere este imóvel;
- Recuperação do investimento e sua remuneração.

### **3. Metodologia do trabalho a desenvolver e recursos necessários**

Conhecer as características dos imóveis pertencentes à área de intervenção “Viseu Património”, e às atividades económicas âncora aí existentes, bem como as externalidades que a poderão influenciar.

Recolher o maior número de amostras representativas do mercado, posterior tratamento, criação de um modelo do qual se pretende extrair a informação necessária.

Pesquisar bibliografia de âmbito nacional e internacional, dissertações, artigos científicos, estudos referentes ao domínio da avaliação imobiliária e instrumentos de gestão territorial referentes à área em estudo.

Validar e tratar estatisticamente a informação e avaliar os custos de intervenção.

### **4. Plano de trabalhos**

- Pesquisa bibliográfica.
- Trabalho de campo para recolha de amostras caracterizadoras da área de intervenção.
- Contacto com operadores do mercado.
- Tratamento de dados.
- Desenvolvimento de modelo de avaliação.

## 5. Bibliografia

Relativamente às bibliografias de autores Portugueses, de grande relevo, que versam o tema de estudo, resumem-se a um número escasso de publicações que se julga terem sido todas referenciadas. Abordam aspetos relacionados com os métodos de avaliação:

Método Comparativo;

Método do Rendimento;

Método do Custo.

Métodos sobejamente reconhecidos a nível internacional pelo RICS, TEGOVA, IVS e EVS, com visões particulares, com maior ou menor profundidade numa ou noutra área dentro de cada método, apostando uns mais em estatística descritiva, outros em inferência estatística, uns em depreciações lineares, outros em Ross-Heidecke, etc. Também será tida em conta a bibliografia de autores estrangeiros, nomeadamente anglo-saxónicos e latino-americanos, que abordam este desígnio.

Gostaria também de acrescentar que, depois do contacto estabelecido com a Doutora Maria dos Anjos Ramos, especialista na área da avaliação do património, aguardo com forte expectativa a publicação de obra desta autora sobre o tema, da qual se pretende obter informação para valorização da dissertação.

APPLETON, J. (2003) *Reabilitação de edifícios antigos – Patologias e tecnologias de intervenção*. Lisboa: Orion

Costa, M. D., (2012) *O Valor do Imobiliário*, Coimbra: Almedina.

Figueiredo, R. (2004) *Manual de Avaliação Imobiliária*, Lisboa: Vislis Editores.

Figueiredo, R. (2014) *Manual Teórico-Prático do Método Comparativo*, Carnaxide: Valor m<sup>2</sup>, 2ª Ed.

IVS (2007). *International valuation standards*. IVSC

Laia, A. & Montezuma, J & Neves, J.C. (2010) *Análise de Investimentos Imobiliários*, Lisboa: Texto Editores, 2ª Ed.

Mestre, P. (2009) *Avaliação de bens imobiliários face ao seu potencial para reabilitação*, Tese de Mestrado em Engenharia Civil do Instituto Superior Técnico

Nasser Júnior, R. (2013) *Avaliação de Bens – Princípios Básicos e Aplicações*, São Paulo: Leud

Pardal, S., Lobo, C. (2011) *Património Imobiliário – Referências para Avaliação*, Almedina

Pinheiro, A.C. (2014) *Avaliação do Património*, Lisboa: Edições Sílabo, 3ª Ed.

RICS, (2014) *Red Book*