**Requisitos a observar na estrutura do relatório de avaliação de terrenos ou outros imóveis (inclui minuta da declaração do perito avaliador)[[1]](#footnote-1)**

**Requisitos**

* Identificação do perito e indicação que faz parte de uma lista oficial de peritos – Cfr. Declaração que deve ser incluída no relatório (minuta abaixo).
* Indicação do destino (relação com a operação financiada) que vai ser dado ao terreno/imóvel.
* Descrição detalhada do terreno/imóvel - indicando a área total e verificando se esta descrição corresponde aos dados inscritos na matriz (que consta da caderneta predial) e, também, aos elementos relativos ao número com que está descrito na Conservatória do Registo Predial (e que consta da Certidão da CRP)
* Informação sobre se a avaliação corresponde ou não à área total do terreno/imóvel -
* Cálculo do valor do terreno/imóvel tendo em conta, nomeadamente, os seguintes elementos:

1. Descrição pormenorizada das características do imóvel, designadamente quanto á sua antiguidade, área bruta, nível de qualidade arquitectónica e conforto, localização, estado de conservação, tipo de construção e fim a que se destina;
2. Análise da envolvente de mercado do imóvel, designadamente em termos de inserção geográfica e da existência de infraestruturas circundantes que possam influenciar significativamente o seu valor;
3. Descrição das diligências efectuadas, de estudos e dados sectoriais utilizados e de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel;
4. Fundamentação da escolha dos métodos de avaliação e descrição pormenorizada da sua aplicação;
5. Indicação de aspectos jurídicos e legislação vigente a considerar na avaliação;
6. O valor da renda à data da avaliação, se o imóvel se encontrar arrendado, ou caso contrário, uma estimativa das rendas que previsivelmente possa gerar;
7. Estimativa dos encargos de conservação, manutenção e outros encargos indispensáveis á adequada exploração económica do imóvel;
8. Justificação da utilização de taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação e outros parâmetros predeterminados pelo avaliador;
9. Indicação concreta de eventuais transações ou propostas efetivas de aquisição utlizadas na avaliação, relativas a imóveis com idênticas características;
10. Indicação de qualquer outro elemento que tenha influenciado a formação do valor do imóvel;
11. Indicação clara do valor final proposto para o imóvel, independentemente de, em consequência da utilização de vários métodos de avaliação, serem ensaiados diversos valores possíveis.

O relatório de avaliação deve ser acompanhado de cópias da caderneta predial bem como da certidão da Conservatória do Registo Predial.

**Minuta de Declaração do Perito Avaliador**

“Eu,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(nome do perito), (profissão), natural de \_\_\_\_\_, residente em\_\_\_\_\_\_, declaro que faço parte da lista oficial de peritos \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, e que o preço do terreno/imóvel para construção de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , não excede o valor de mercado e se encontra em conformidade com a legislação nacional.

Declaro ainda que a avaliação que consta do relatório anexo foi efectuada de acordo com as exigências legais a que me encontro legalmente vinculado e que não me encontro em situação susceptível de afetar a isenção da análise efetuada.

Data e assinatura”

1. Esta informação faz parte integrante da Norma de Gestão n.º 3/NORTE2020/2015, aprovada em 23/12/2015. [↑](#footnote-ref-1)