

Anexo

Modelo de declaração a exigir aos beneficiários
Estrutura de relatório de avaliação de perito avaliador independente
17-09-2010

1. Modelo de declaração a exigir aos beneficiários

"Eu, (identificação do perito avaliador), declaro que o preço do imóvel (identificação do imóvel), não excede o valor de mercado e que se encontra em conformidade com a legislação nacional.

Mais declaro que os elementos que fundamentam a presente declaração constam do relatório anexo que dela faz parte integrante.

Data e assinatura"

2. Estrutura de relatório de avaliação de perito avaliador independente
(A anexar à declaração)

1. Elementos de identificação:

a) A identificação do perito avaliador e, caso este seja uma sociedade, do ou dos peritos intervenientes na avaliação, indicando-se, em ambos os casos, o correspondente número de registo¹, caso aplicável, ou a identificação da lista onde se encontra incluído²;

b) A identificação completa e rigorosa do imóvel objecto da avaliação, nomeadamente a respectiva caracterização registo-cadastral, através da caderneta predial e do registo predial;

c) Data a que se reporta a avaliação e assinatura do perito avaliador.

¹ Referência ao registo individual junto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

² Referência à lista de onde consta o perito avaliador apto a intervir no âmbito dos procedimentos anteriores à declaração de utilidade pública e no âmbito do processo de expropriação, ou à bolsa de peritos avaliadores constituída pela Direcção-Geral do Tesouro e Finanças no âmbito da alienação e aquisição de bens do património imobiliário do Estado.

2. Elementos de avaliação:

- a) Descrição pormenorizada das características do imóvel, designadamente quanto à sua antiguidade, área bruta, nível de qualidade arquitectónica e conforto, localização, estado de conservação, tipo de construção e fim a que se destina;
- b) Análise da envolvente de mercado do imóvel, designadamente em termos de inserção geográfica e da existência de infra-estruturas circundantes que possam influenciar significativamente o seu valor;
- c) Descrição das diligências efectuadas, de estudos e dados sectoriais utilizados e de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel;
- d) Fundamentação da escolha dos métodos de avaliação e descrição pormenorizada da sua aplicação;
- e) Indicação de aspectos jurídicos e legislação vigente a considerar na avaliação;
- f) 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;
- g) Estimativa dos encargos de conservação, manutenção e outros encargos indispensáveis à adequada exploração económica do imóvel;
- h) Justificação da utilização de taxas de actualização, remuneração, capitalização, depreciação e outros parâmetros predeterminados pelo avaliador;
- i) Indicação concreta de eventuais transacções ou propostas efectivas de aquisição utilizadas na avaliação, relativas a imóveis com idênticas características;
- j) Indicação de qualquer outro elemento que tenha influenciado a formação do valor do imóvel;
- l) 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.

3. Elementos de responsabilização:

- a) Indicação de eventuais reservas ao valor proposto para o imóvel;
- b) Declaração do perito-avaliador em como efectuou a avaliação de acordo com as exigências a que se encontra legalmente vinculado;
- c) Declaração do perito-avaliador em como não se encontra numa situação susceptível de afectar a sua isenção de análise, nomeadamente por existir qualquer interesse específico no imóvel objecto de avaliação ou qualquer relação, comercial ou pessoal, com o beneficiário.