

FICHA TÉCNICA DO CURSO

AVALIAÇÃO DE BENS IMOBILIÁRIOS

EDIÇÃO Nº01/2013

1. DESIGNAÇÃO DO CURSO

Avaliação de Bens Imobiliários.

2. COMPETÊNCIAS A DESENVOLVER

No final da formação, os participantes deverão ter adquiridos conhecimentos técnicos adequados sobre a avaliação imobiliária que permita uma abordagem com rigor num mercado imobiliário cada vez mais complexo, onde o saber avaliar qualquer um tipo de produto imobiliário se transforma numa exigência.

3. OBJECTIVOS ESPECÍFICOS

Desta forma é requerido especificamente que no final da formação os participantes saibam avaliar um produto imobiliário recorrendo às três metodologias de avaliação tradicionais com o rigor merecido nesta área do saber.

4. ÁREA DE FORMAÇÃO

582 - Construção Civil e Engenharia Civil

5. DESTINATÁRIOS

Arquitectos e arquitectos-estagiários, engenheiros civis.

6. MODALIDADE DE FORMAÇÃO/ FORMA DE ORGANIZAÇÃO

Formação Contínua, Reciclagem, Actualização e Aperfeiçoamento / Presencial.

7. PROGRAMA

DESIGNAÇÃO DO MÓDULO CONTEÚDOS A ABORDAR	DURAÇÃO
3.1. Método Comparativo <ul style="list-style-type: none">– Introdução à Avaliação Imobiliária - Generalidades;– Variáveis explicativas do valor;– Bases de dados;– A informação imobiliária;– A prospecção imobiliária;– A homogeneização da informação imobiliária;	

- Normalização de conceitos;
- Regras nas medições de áreas de imóveis;
- Conceito de área equivalente ou homogeneizada;
- Método dos ratios para homogeneização;
- Homogeneização por factores – Regressão simples;
- Inferência estatística.

3.2. Método Rendimento

- O método do rendimento - Formulação geral;
- Conceito de renda e de rendimento;
- Taxa de capitalização bruta ou "yield";
- Determinação de indicadores unitários de arrendamento;
- Rendas efectivas e rendas potenciais;
- Avaliação de fracções devolutas e arrendadas;
- Rendimentos constantes e diferenciados.

3.3. Método do custo

- As diversas designações do Método do Custo;
- Método do Custo - Abordagem estática;
- Rubrica "Terreno - T";
- Nível de infra-estruturação dos terrenos;
- Encargos com a aquisição dos terrenos;
- Estimação do valor do terreno;
- Rubrica "Construção - C";
- Custos directos e indirectos de construção
- Custos conexos com a construção;
- Estimação de encargos financeiros;
- Estimação de outros encargos conexos com a construção;
- Depreciação física, funcional e ambiental;
- Apreciação histórica ou de outra natureza;
- Avaliação do edificado novo e usado;
- Avaliação de moradias;
- Método do Valor Residual – Variante involutiva - Abordagem estática e dinâmica;
- Avaliação de terrenos com base no seu potencial construtivo, infraestruturados ou no estado natural;

<ul style="list-style-type: none"> – Avaliação com o uso da técnica de Discounted Cash Flow. 	
<p>3.4. Documentação necessária à avaliação Imobiliária</p> <ul style="list-style-type: none"> – Caderneta predial; – Certidão das descrições do registo predial; – Alvará de Construção; – Licença de utilização; – Ficha técnica; – Plantas; – Contratos de arrendamento. 	
<p>3.5. O relatório de avaliação</p> <ul style="list-style-type: none"> – Partes constitutivas do relatório; – Reportagem fotográfica; – Anexos. 	
<p>3.6. Exercícios práticos</p>	
<p>3.7 Outros Âmbitos da Avaliação no Imobiliário</p> <ul style="list-style-type: none"> – Avaliação de Projectos de Investimento Imobiliário – Portefólios de Investimento Imobiliário – Activos Intangíveis 	

8. EQUIPAMENTOS E MATERIAL DIDÁTICO

A entidade formadora coloca ao dispor da formação todo o material necessário ao desenvolvimento da acção, nomeadamente:

- Computador;
- Caneta;
- Papel;
- Quadro;
- *Flipchart*;
- Tela de Projecção;
- Videoprojector;
- Ligação à internet para o formador.

9. DURAÇÃO TOTAL DO CURSO

37 horas de formação em contexto de sala.

10. METODOLOGIAS PEDAGÓGICAS

Apresentação e desenvolvimento teórico-prático dos temas. Simulações e realização de trabalhos individuais e práticos.

Utilizar-se-á predominantemente o método ativo, recorrendo à apresentação de casos práticos e resolução de problemas hipotéticos – estudo de casos, dotando o curso de um maior cariz prático.

Utiliza-se o método expositivo, unicamente como meio introdutório indispensável à boa compreensão dos formandos e bom alcance do domínio do saber – saber para cada uma das metodologias de avaliação tradicionais.

11. ATRIBUIÇÃO DE CRÉDITOS

Para efeitos de Admissão na Ordem dos Arquitectos, a frequência da totalidade do presente Curso equivale a 8 (oito) créditos de “Formação Obrigatória em Matérias Opcionais de Arquitectura”.

12. METODOLOGIAS DE SELECÇÃO DE FORMANDOS E FORMADORES

Para candidatar-se ao curso, os formandos deverão preencher uma ficha de inscrição, efectuar o pagamento e assinar uma declaração em que concordam com o Manual de Funcionamento da Formação.

Os formadores: serão seleccionados em função do cumprimento dos seguintes requisitos:

- Avaliação satisfatória por parte dos formandos (no caso de já terem dado formação anteriormente)
- CPP e/ou Experiência profissional na área em que vão dar formação
- Experiência profissional como formador ou docente.

13. METODOLOGIAS DE ACOMPANHAMENTO DA FORMAÇÃO

A OASRN fará o acompanhamento da acção com base em 2 visitas ao grupo: início da acção e no final da acção.

Se no decorrer do curso, for identificada alguma anomalia, nomeadamente através dos contactos com o técnico e com os formadores, será feita uma nova intervenção.

14. METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO DA APRENDIZAGEM

A avaliação é realizada ao longo do desenvolvimento de cada um dos módulos e diz respeito aos indicadores (comportamentais e técnicos), que o formador identifica como sendo os necessários para avaliar a prestação de cada formando.

A avaliação final traduz-se na observação da capacidade de aplicação de conhecimentos considerando os seguintes critérios: 90% para a avaliação e 10% para a assiduidade.

No final do curso será realizada uma avaliação sumativa incluindo a totalidade da matéria ministrada.

15. CERTIFICAÇÃO (DIREITO A CERTIFICADO E TIPO DE CERTIFICADO EMITIDO)

De acordo com os critérios de avaliação definidos pelos formadores, serão emitidos os seguintes certificados:

- um certificado comprovativo da frequência do curso aos formandos que não tenham cumprido os critérios de avaliação estabelecidos;
- um certificado comprovativo de aprovação no curso aos formandos que tenham cumprido os critérios de avaliação estabelecidos.

16. METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO DA SATISFAÇÃO

Inquéritos a serem preenchidos no final do curso onde serão avaliados os seguintes parâmetros: avaliação das metodologias utilizadas pelo formador e os conteúdos programáticos, avaliação a organização do curso, condições da sala e trabalho do coordenador.