

***Avaliação de Bens***  
***SINGULARES***

***PATRIMONIO HISTÓRICO***  
***e CULTURAL***

# IMPORTANTE A AVALIACÃO?

PARA

- **Proteção**
- e**
- **Restauração**

# ACÇÕES DE PROTECÇÃO

- Existem muitos tipos de “PROTECÇÕES”, umas locais, outras mais abrangentes, sendo a PROTECÇÃO DO PATRIMÓNIO MUNDIAL CULTURAL E NATURAL, da UNESCO, a mais importante e a mais conhecida.
- Há muitas razões para que se decida “proteger” um bem e o seu interesse pode estar em vários níveis: CULTURAL, HISTÓRICO, ARTÍSTICO, TÉCNICO, IDEOLÓGICO, ECONÓMICO, RELIGIOSO e OUTROS.

- Existem bens protegidos como:
- MONUMENTOS NACIONAIS (num País)
- Monumentos Municipais (ou de interesse Municipal)
- ZONAS DE PROTECÇÃO...
- ZONAS HISTÓRICAS
- CENTROS HISTÓRICOS
- Outros tipos de classificação, conforme a zona geográfica, política e administrativa onde estejam situados e conforme a legislação a que estejam sujeitos.

- Cada País tem suas regras e “protecção” e dispõem de Leis, Regulamentos, Organismos, próprios para legislar, regular e classificar os monumentos, os prédios, as zonas urbanas e ambientais.
- INTERNACIONAL - Mais ampla é a abrangência da UNESCO

# CONVENÇÃO PARA A PROTECÇÃO DO PATRIMÓNIO MUNDIAL, CULTURAL E NATURAL

A Conferência Geral da Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e Cultura, reunida em Paris de 17 de Outubro a 21 de Novembro de 1972, na sua décima sétima sessão:

*“Constatando que o património cultural e o património natural estão cada vez mais ameaçados de destruição, não apenas pelas causas tradicionais de degradação, mas também pela evolução da vida social e económica que as agrava através e fenómenos de alteração ou de destruição ainda mais importantes;*

*Considerando que a degradação ou o desaparecimento de um bem do património cultural e natural constitui um empobrecimento efectivo do património de todos os povos do mundo;”*

.... Criava-se a United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization (UNESCO)



**The World Heritage List includes 936 properties** forming part of the cultural and natural heritage which the [World Heritage Committee](#) considers as having outstanding universal value.

- These include 725 cultural, 183 natural and 28 mixed properties in 153 States Parties. As of March 2012, 189 States Parties have ratified the World Heritage Convention.

# World Heritage List



The World Heritage List includes 936 properties forming part of the cultural and natural heritage which the World Heritage Committee considers as having outstanding universal value.

These include 725 cultural , 183 natural  and 28 mixed  properties in 153 States Parties. As of March 2012, 189 Parties have ratified the World Heritage Convention.

- **Conforme estipulado nas *Orientações para a aplicação da Convenção do Património Mundial*, o Comité do Património Mundial é composto por 21 representantes dos Estados-parte, eleitos para mandatos de 6 anos, e tem quatro funções essenciais:**

- **identificar, com base nas propostas de inscrição apresentadas pelos Estados-parte, os bens culturais e naturais de valor universal excepcional e inscrevê-los na Lista do Património Mundial;**
- **vigiar, em ligação com os Estados-parte, o estado de conservação dos bens inscritos na Lista do Património Mundial;**

- **decidir quais os bens, de entre os inscritos na Lista do Património Mundial, que devem ser incluídos na "Lista do Património Mundial em Perigo";**
- **determinar os meios e as condições mais apropriadas de utilização dos recursos do Fundo do Património Mundial para ajudar, na medida do possível, os Estados-parte a salvaguardar os seus bens de valor universal excepcional.**
- **(retirado da internet)**

# RESTAURO

- Larga história

## **Diferentes correntes surgem na Europa durante o Século XIX destacando:**

- Restauração estilística – desenvolvida pelo arquitecto francês Viollet-le-Duc (1814-1879) que pretendia alcançar a forma prístina, permitindo aumentar e modificar, procurando manter sempre a coerência e a perfeição estilística.**

- **A Restauração Científica promovido pelos italianos – pioneiros com o ideólogo Arq. Camilo Boito (1836-1914) que estabelece 3 categorias de monumentos, segundo a época, natureza e função.**

- Esta atitude imperante para os bens históricos, artísticos e culturais tem tido variações sobretudo no TEMPO e não no ESPAÇO.
- Quer dizer, tem diferido ao longo da história da humanidade em regiões geográficas também diferentes estando muitas vezes relacionada com a história do colecionismo.
- Podemos diferenciar:

- Conservação e restauração na Grécia Clássica;
- Conservação e restauração na cultura Romana;
- O final do Império Romano e da Idade Média;
- Conservação e restauração no Renascimento;
- Conservação e restauração no Barroco;
- Segunda metade do Século XVIII, Século XIX e seguinte (Sentimento de Património Colectivo – Racionalismo, Revolução industrial, Revolução artística e Revolução científica e tecnológica).

Importante foi o papel de **John Ruskin (1819-1900)** que se opôs de forma violenta à ideologia da teoria e prática da restauração estilística

- Escreveu que o verdadeiro valor dum edifício não está na riqueza dos seus materiais, nem na beleza da sua arquitectura, encontra-se na sua HISTORIA. Assinala: “... a sua gloria está toda na sua idade (...) no seu testemunho de durabilidade diante dos homens, no seu contraste tranquilo com o carácter transitório das coisas”.
- Ruskin, comparava a vida de um bem histórico a de qualquer ser vivo: **nascimento, vida intermédia e morte inevitável.**

Século XX - como resultado da discussão das ESCOLAS anteriormente referidas, resultou a preocupação de salvaguardar-se o VALOR ESTÉTICO e HISTÓRICO do objeto no seu conjunto.

Definiram-se os seguintes objetivos :

Devolver à obra a sua leitura desde o ponto de vista estético, salvaguardando todos os seus valores documentais genuínos intactos, sem eliminar as contribuições de outras épocas que representam o testemunho de vivências humanas.

# CONJUNTOS

➤ No caso dos

# URBANOS

➤ *“Recordemos que percorrer um Centro Histórico é, seguramente, viajar através dos tempos encontrando, na organização do espaço e na linguagem arquitectónica, os elementos indispensáveis a compreensão da expressão, da evolução da sociedade, responsável pela dinâmica da transformação e vivência dos diferentes espaços construídos”.*

Engº Vasco Costa – DGEM - Portugal

- O correcto tratamento de um Centro Histórico ou Conjunto Urbano pressupõe a existência de um modelo de gestão que englobe todas as áreas e que, essencialmente, possa tratar os aspectos inerentes ao património arquitectónico como primeira manifestação da capacidade e do "saber fazer" das populações que o habitam ou habitaram.

## ...CIDADES NOVAS...

- **BRASÍLIA** – Nasceu há 50 anos, como resultado do sonho de alguns e da profecia de S. João Bosco é uma referência da arquitectura e do urbanismo dos tempos modernos, a nível mundial.

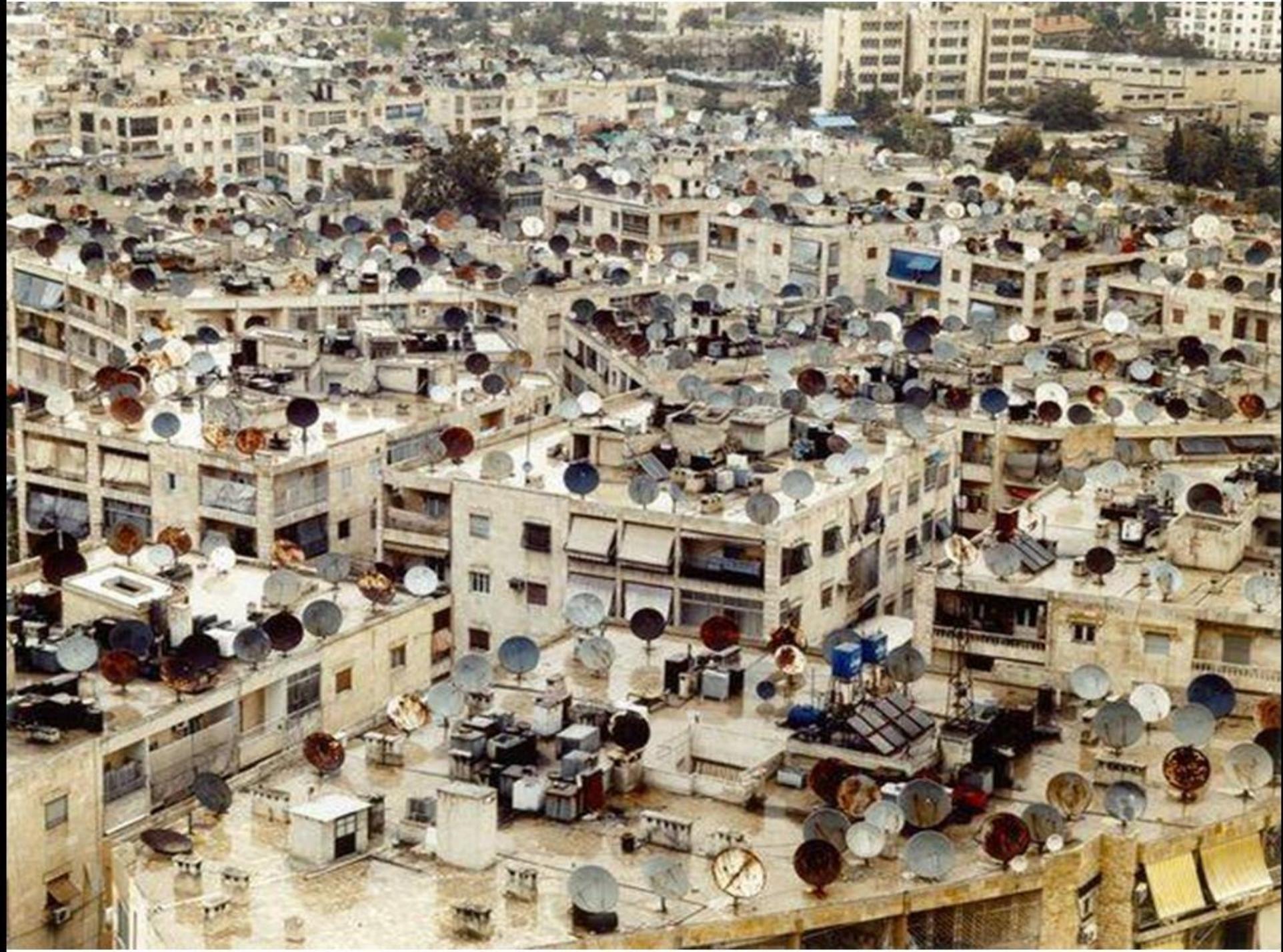
- **Foi classificada como CIDADE PATRIMÓNIO CULTURAL DA HUMANIDADE pela UNESCO.**
- **Os seu autores foram Lúcio Costa e Óscar Niemeyer.**

- **Trata-se da única cidade do mundo que cumpre os 95 requisitos da Carta de Atenas que definem as condições de uma cidade harmónica, que respeita o meio ambiente e a envolvente.**
- **Teve como padrinho a Le Corbusier.**





- **Do IV Congresso Internacional de Arquitectura Moderna de 1943 surge a ideia do que é uma cidade moderna e funcional, com zonas de serviços e residenciais separadas por amplas zonas verdes e que se comuniquem por meio de grandes avenidas.**







**WHY?**









- Recordemos que, desde o ponto de vista estrutural, o estudo dos imóveis antigos tem sido difícil devido à incompleta caracterização dos materiais de construção e à escassa quantidade de dados experimentais necessários para calibrar os modelos matemáticos.
- **O Valor HISTÓRICO e o Valor ARTÍSTICO podem existir em conjunto ou não.**

# Valor histórico

- O valor histórico está relacionado com a idade do bem ou com acontecimentos do qual foi cenário (**evocação**).
- O como actor (**instrumental**) ou bem pela relação que estabelece com a comunidade (**valor simbólico**).

# Valor artístico

Tem um carácter intrínseco e está fundamentado na qualidade da obra:

- Concepção-dedesenho (**inspiração**);
- Execução (**habilidade na sua realização**).

- **A caracterização de um bem com valor histórico-artístico-cultural está sempre**

➤ relacionada com a memória colectiva de um grupo, de uma região, de um povo ou da Humanidade em general (as divisões podem ser tão exaustivas que não cabem nesta apresentação), no entanto, podemos considerar as indicações da UNESCO ou, se forma resumida, os seguintes tipos de caracterização:

- CARACTERIZAÇÃO CULTURAL
- CARACTERIZAÇÃO FÍSICA
- CARACTERIZAÇÃO LEGAL/”OFICIAL”

- A avaliação do património Histórico-artístico apresenta inúmeras dificuldades para se alcançar um valor de avaliação tão preciso e rigoroso, como é desejável.
- Existem diversas correntes de pensamento económico a respeito de cómo se deve abordar o estudo económico dos Bens Culturais.
- Esta avaliação económica resulta indispensável em muitas ocasiões por razões políticas, sociais e económicas.

# Do “MERCADO”

- -Privados/Privados
- -Privados/Estado
- -Estado/Privados
- -Estado/Estado (nos casos de transferência de propriedades entre organismos do Estado, tais como Ministérios, etc.)
- A forma de caracterização do “MERCADO” de este tipo de bens, pelo comportamento da OFERTA e da PROCURA, é idêntica à dos outros. O que normalmente sucede é que, ao quantificar a OFERTA e a PROCURA, nos encontramos com um **monopólio bilateral**: um só vendedor e um só possível comprador.

## ....“MERCADO”

- A não ser que os “bens com valor histórico” em venda alcancem em número tal quantidade que permitam construir um “mercado concorrido e com frequência de transacções”, como ocorre com os apartamentos ou até os terrenos, será lógico, segundo as regras normais de mercado, que o seu valor aumente (entre outras razões), por escassez.
- Por outro lado, o que normalmente ocorre é que, quando o bem é muito representativo e simbólico, o seu valor alcança cifras que reduzem o número de potenciais interessados (podendo chegar a ser um ou nenhum).

## ...do bem

- As VARIÁVEIS EXPLICATIVAS do valor histórico-artístico a considerar são diferentes para cada estudo e, no caso de que eventualmente se repitam, o seu peso relativo pode ser muito diferente. As variáveis explicativas, por tanto, devem ser ajustadas caso a caso.

**A avaliação económica tem como fundamento o conhecimento do “mercado”.**

Assim, no mercado de imóveis de Interesse Histórico-Cultural-Artístico encontramos distintas situações, desde a existência de:

**Mercado de concorrência**

**Inexistência de mercado**

**Mercado condicionado por distintos factores**

# **Alguns Métodos de avaliação de bens singulares**

## **Metodologías**

## **Métodos analíticos ou de capitalização**

- Consistem em estimar um valor de capitalização ou actualização, partindo da renda obtida ou esperada (por rendas ou por fluxos de caixa) do activo em avaliação.
- O seu emprego para o cálculo do valor de bens de interesse cultural está limitado, sendo recomendável o seu uso quando um bem se encontra arrendado ou para imóveis ligados a uma exploração económica.

## - Método do Custo de Reposição

---

### - Métodos econométricos

- Quando se tratam edifícios singulares tais como museus, igrejas, mosteiros, palácios, teatros, etc., o movimento de depreciação pode afastar-se radicalmente de um comportamento físico normal. Certos imóveis **não se depreciam** em absoluto por obsolescência, mas tão unicamente, por deterioração física. No entanto, o estrago físico não costuma ser determinante para estes imóveis pela sua importância Cultural e Histórica, que tem maior repercussão para a determinação do seu valor.

# Métodos econométricos

Estes métodos podem ser aplicados na avaliação de bens com valor histórico se se podem integrar num sector do mercado onde haja evidência de transações de bens iguais ou, pelo menos, semelhantes. Ou seja, que exista “mercado” e se conhecem os preços de oferta ou transacção em operações recentes.

- Métodos econométricos
- Para obter o valor de un BEM SINGULAR consideraremos todos os **factores que são importantes** para a atribuição deste valor, tais como: singularidade, impacto social, interesse, qualidade artístico-construtiva, conservação, funcionalidade, superfície, capacidade de mobilidade, idade, etc.. Posteriormente aplica-se um tratamento estatístico que reduz as variáveis consideradas a um coeficiente que reflecte o seu valor Histórico-Artístico-Cultural.

**Métodos de Avaliação de Bens  
Singulares quando não existe  
mercado, podemos empregar os  
seguintes métodos:**

# Método do Custo de Viagem (*Travel Cost*)

- Entendido como a medida de quanto as pessoas estão dispostas a sacrificar (ou pagar) para disfrutar de um bem, em termos de *custo de oportunidade* – através dele obtém-se o valor de uso e não o valor de opção, legado ou de tradição.

# Método do Valor Contingente

- Baseia-se em questionários e permite obter a expressão do valor social líquido – permite estimar o valor do bem para uma grande população e, geralmente, compreende o valor de opção, de legado e até de tradição. O rigor do valor obtido é muito sensível e dependente da qualidade dos questionários e ao rigor das respostas.

Métodos de avaliação de  
Bens Singulares quando  
existe um mercado  
restrito:

# Método das variáveis hedônicas *(hedonic prices)*

- É empregado com êxito na avaliação de bens com valores ambientais e também pode ser usado na avaliação de bens singulares com características históricas-artísticas-culturais, para medir a influência de determinadas variáveis hedônicas no comportamento do seu valor.

# **Método de avaliação analógica**

- Necessita de uma base de dados robusta e de um conhecimento muito profundo tanto do bem a avaliar como o dos dados que constituem a amostra – importante trabalho de uma ampla equipa multidisciplinar de profissionais.

# Caracterização

Considerando o comentado anteriormente, apresentamos a seguir uma proposta de caracterização de um bem a avaliar que pode ser usada no Método analógico de avaliação ou, inclusivamente em outros métodos. Podem usar-se as indicações da UNESCO.

A comparação – ou a procura de analogias – com dados diferentes, igualmente singulares, obriga a desenvolver uma base de dados ampla, com conhecimento do comportamento do mercado e uma análise estatística exaustiva.

# O valor do património na transição do “mercado” ao “não mercado”.

## Definição das variáveis explicativas



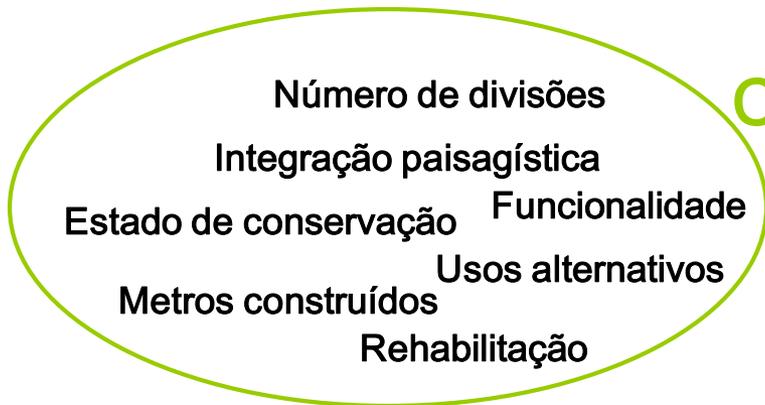
**Envolvente**

**Interesse Cultural**



**Construção**

**Variável endógena:  
Valor Global**



# Raridade

- Aonde se considera raro ? (localização do bem)
- Porquê se considera raro? (quantidade?)  
(Quais são as razões que lhes provocam o interesse)

Ou seja:

# Raridade geográfica

- **\*Na Terra**
- **\*Num continente**
- **\*Numa zona política ou País**
- **\*Numa zona político / administrativa (região, província)**
- **\*Numa cidade**
- **\*Num Bairro .**

# Raridade por quantidade

- \* **É um exemplar único**
- \* **Existem menos de 5 bens iguais**
- \* **Existem menos de 10 bens iguais**
- \* **Existem menos de 30 bens iguais**
- \* **Existem menos de 50 bens iguais**
- \* **Existem menos de 100 bens iguais**

## **IMPACTO NA SOCIEDADE (definido como INTERESSE)**

- **(3) - GLOBAL (interessa a todas as pessoas, inclusive àquelas que desconhecem a sua existência);**
- **(2) - SECTORIAL (desperta interesse em determinados sectores ou grupos sociais, culturais, religiosos ou científicos);**
- **(1) - POPULAR (desperta sobretudo interesse na população de uma determinada região).**

## **IMPACTO (ALCANCE – em nº de pessoas)**

- \* Internacional
- \* Continental
- \* Nacional
- \* Regional
- \* Municipal
- \* Local

# ATRIBUTOS

- **\* religioso**
- **\* cultural**
- **\* social**
- **\* político**
- **\* artístico**
- **\* estético**
- **\* intelectual**
- **\* científico**
- **\* académico**
- **\* turístico**
- **\* ecológico/ambiental**
- **\* etc.**

# QUALIDADE

A qualidade pode ser devida a vários factores, dependendo, obviamente, do bem a avaliar, tais como :

- Estado de conservação
- Materiais utilizados
- Técnicas utilizadas
- Arte
- Localização
- Facilidade de aceso
- Possibilidade de manutenção/renovação
- Capacidade ou não de mobilidade
- Funcionalidade
- Adaptação a usos alternativos
- Integração com o ambiente
- Etc...

# ACESSIBILIDADE

- FÍSICA
- SOCIAL
- POLÍTICA

# Estado de conservação

- \* Mau - recuperável
- - irrecuperável
- 
- \* Razoável - recuperável
- - irrecuperável
- 
- \* Bom - fácil manutenção
- - difícil manutenção

# **Dificuldade de manutenção**

- **\* Económicas**
- **\* Técnicas**
- **\* Político/sociales**

# Razões económicas

- A falta de recursos para uma manutenção adequada é, muitas vezes, a razão pela qual se perdem alguns valores do nosso património Histórico.

# Razões técnicas

- Podem ter justificações que vão desde a ignorância das técnicas adequadas, até situações de dificuldade de operacionalidade.

# Razões político/sociais

- Que tem a ver com guerras, convulsões diversas e problemas sociais de subdesenvolvimento.

# **Qualidade TÉCNICA DOS MATERIAIS**

Deve ser tratada por quem conhece o tema e pode estabelecer critérios de comparação

- **Técnico (físico/químico/mecânico/etc.)**
- **estético/artístico**
- **económico**
- **funcional**

# Funcionalidade

- FUNCIONALIDADE, esta pode determinar a capacidade de utilização e manutenção imediata do bem que está a ser avaliado e as suas potencialidades para um **uso alternativo**. Foram determinantes na comercialização de alguns bens, as suas características de funcionalidade, em termos de possibilidades de alteração legal do aproveitamento e em termos de alteração física (estrutural e arquitectónico).

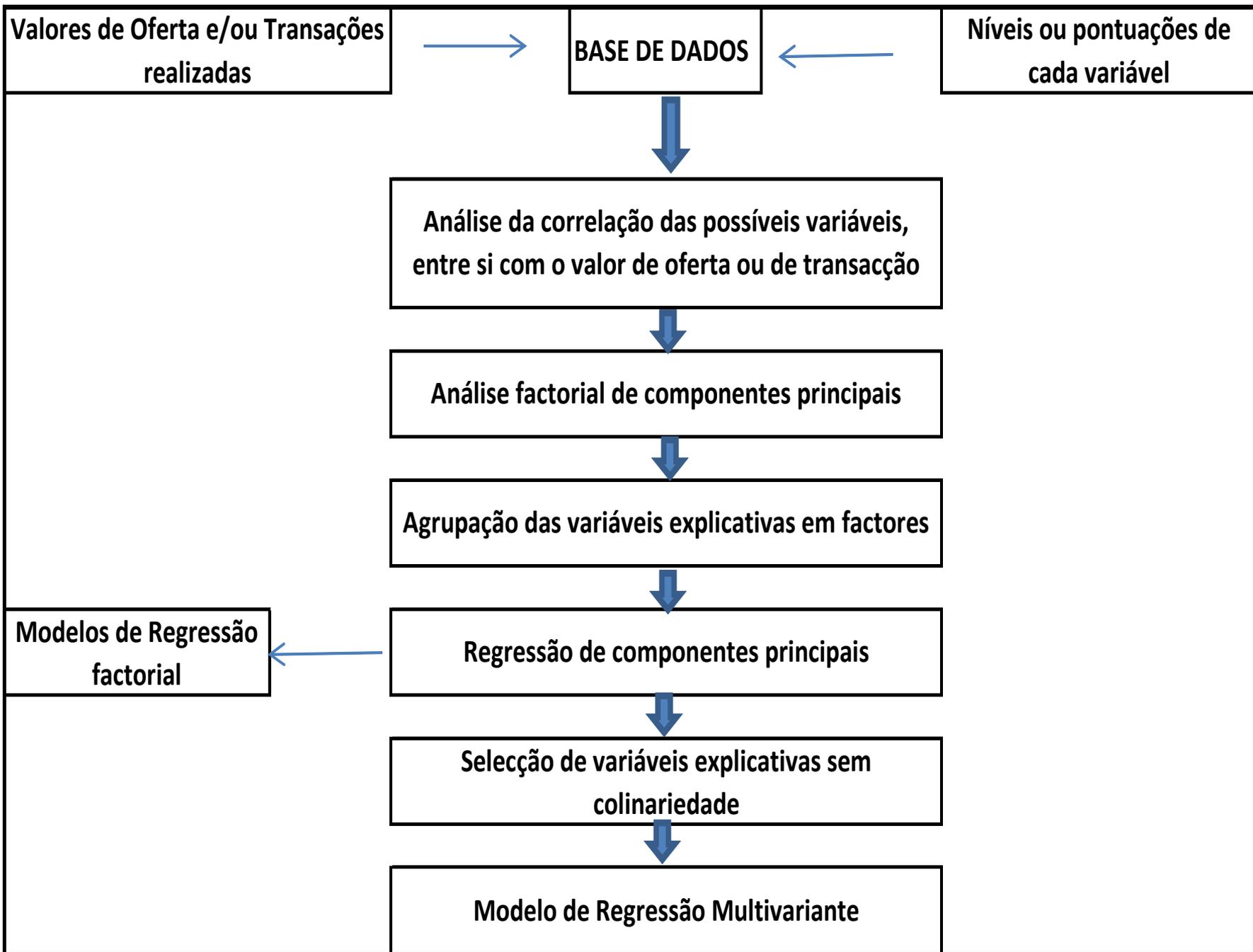
# Ónus ou Encargos

- **Direitos de superfície**
- **Direitos de passagem/servidões**
- **Usufrutos**
- **Garantias**
- **Hipotecas**
- **Outras encargos;**

# Tratamento Estatístico

- Partindo de uma base de dados e utilizando o Programa Estatístico SPSS aplicamos a análises factorial à informação de partida para poder evitar o efeito de multicolinearidade entre as variáveis exógenas ao efectuar a análise de regressão múltipla.
- Mediante a técnica de componentes principais tratamos de sintetizar ao máximo a informação, com o critério da mínima perda da capacidade explicativa face à variância total dos dados.

- Com a análise factorial agrupamos as variáveis em factores, podendo explicar estes como a combinação linear das variáveis.
- Os factores são submetidos, normalmente, a um processo denominado rebatimento (rotação) passando a serem combinações lineares dos originais e, por tanto, das variáveis de partida.



Valores de Oferta e/ou Transações realizadas

BASE DE DADOS

Níveis ou pontuações de cada variável

Análise da correlação das possíveis variáveis, entre si com o valor de oferta ou de transacção

Análise factorial de componentes principais

Agrupação das variáveis explicativas em factores

Modelos de Regressão factorial

Regressão de componentes principais

Seleccção de variáveis explicativas sem colinariiedade

Modelo de Regressão Multivariante

Rotated Component Matrix<sup>a</sup>

	Component					
	1	2	3	4	5	6
TRANSITO	,858	,200	,122	6,450E-02	,159	2,956E-04
LOCALIZA	,840	,405	-9,82E-02	-4,80E-02	-3,00E-02	4,391E-02
URBANIZA	,826	5,541E-02	-,254	,183	-6,54E-02	-,217
ACCESIBI	,820	,257	6,969E-02	-1,48E-02	-,139	,237
TURISMO	,652	,339	-1,56E-02	-,360	7,256E-02	-1,87E-02
CONSERVA	-,574	,391	,456	5,305E-02	-1,56E-02	1,939E-02
PAISAJE	,188	,767	-1,46E-03	4,333E-02	,265	,146
ATRIBUTO	,408	,707	,190	,147	7,812E-02	,203
ARQUITEC	,195	,674	,175	-1,35E-02	-,210	-3,87E-02
INTERES	,244	,668	-8,50E-02	,104	9,444E-02	7,260E-02
TIPO	8,323E-04	,607	,156	,326	-,130	-,454
USOS	,107	-,141	,835	,287	8,651E-02	4,421E-02
REHABILI	-,192	,219	,812	8,034E-02	,116	7,243E-02
Edad (en años)	-9,16E-02	8,532E-02	-,694	,471	,155	1,067E-03
JARDINES	-,331	,455	,648	-5,35E-02	3,119E-02	,164
CONSTRUI	2,509E-02	,225	6,663E-02	,853	-2,88E-02	-,105
FUNCIONA	,290	,220	,442	,538	,295	,306
PPROVNRE	4,807E-02	,131	3,603E-02	-3,89E-02	,896	,163
PARTEART	,250	,124	-4,25E-02	-,347	-,593	-1,26E-02
POBLACIO	,278	8,268E-02	9,984E-02	-,403	,587	-,337
TERRENO	2,620E-02	,161	,182	-7,45E-03	4,975E-02	,855

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

a. Rotation converged in 9 iterations.

**Component Transformation Matrix**

Component	1	2	3	4	5	6
1	,737	,631	,159	,101	,112	,098
2	-,509	,319	,729	,223	,151	,187
3	-,225	,311	-,445	,768	-,147	-,208
4	,057	-,252	-,154	,245	,909	,156
5	-,369	,580	-,376	-,538	,288	-,119
6	,082	-,055	,284	-,007	,190	-,935

Extraction Method: Principal Component Analysis.  
 Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

**Regression**

**Variables Entered/Removed<sup>b</sup>**

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	REGR factor score 6 for analysis 1 . REGR factor score 2 for analysis 1 . REGR factor score 1 for analysis 1 . REGR factor score 3 for analysis 1 . REGR factor score 4 for analysis 1 . REGR factor score 5 for analysis 1 <sup>a</sup>	.	Enter

- a. All requested variables entered.
- b. Dependent Variable: EUROS

**Model Summary<sup>b</sup>**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,927 <sup>a</sup>	,859	,834	1077203,436

- a. Predictors: (Constant), REGR factor score 6 for analysis 1, REGR factor score 2 for analysis 1, REGR factor score 1 for analysis 1, REGR factor score 3 for analysis 1, REGR factor score 4 for analysis 1, REGR factor score 5 for analysis 1
- b. Dependent Variable: EUROS

ANOVA<sup>a</sup>

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	2,34E+14	6	3,9032E+13	33,638	,000 <sup>a</sup>
	Residual	3,83E+13	33	1,1604E+12		
	Total	2,72E+14	39			

a. Predictors: (Constant), REGR factor score 6 for analysis 1, REGR factor score 2 for analysis 1, REGR factor score 1 for analysis 1, REGR factor score 3 for analysis 1, REGR factor score 4 for analysis 1, REGR factor score 5 for analysis 1

b. Dependent Variable: EUROS

Coefficients<sup>a</sup>

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	2462779,7	170407,89		14,452	,000
	REGR factor score 1 for analysis 1	928880,65	170683,97	,355	5,442	,000
	REGR factor score 2 for analysis 1	1612238,9	170427,80	,617	9,460	,000
	REGR factor score 3 for analysis 1	1326501,8	171008,15	,506	7,757	,000
	REGR factor score 4 for analysis 1	660743,50	171014,31	,252	3,864	,000
	REGR factor score 5 for analysis 1	369017,63	171975,09	,140	2,146	,039
	REGR factor score 6 for analysis 1	-270827,4	170375,19	-,104	-1,590	,121

a. Dependent Variable: EUROS

Residuals Statistics<sup>a</sup>

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	-921867,8	12020801	2480625,0	2450491,7894	40
Residual	-1968575	2979199,5	,0000	990883,04294	40
Std. Predicted Value	-1,388	3,893	,000	1,000	40
Std. Residual	-1,827	2,766	,000	,920	40

a. Dependent Variable: EUROS

Da regressão de componentes principais obtém-se a expressão [1] com um coeficiente de determinação ajustado de 83,4% com um erro padrão de 1.077.203 euros e um coeficiente de variação de 24,46%.

$$V_{\text{mercado}} = 2.462.780,00 + 928.880,7 \cdot F_1 + 1.612.239,00 \cdot F_2 + 1.326.502,00 \cdot F_3 + 660.743,5 \cdot F_4 + 369.017,6 \cdot F_5 - 270.827 \cdot F_6$$

onde:

$V_{\text{mercado}}$  = PVT – Presumível valor de mercado, em Euros.

$F_1$  = Factor 1: Grau ou nível de urbanização, Localização, Estado de conservação e acessibilidade.

$F_2$  = Factor 2: Tipologia arquitectónica, grau de Interesse cultural e integração paisagística.

$F_3$  = Factor 3: Grau de reabilitação, Idade, usos alternativos e qualidade dos jardins do imóvel.

$F_4$  = Factor 4: Superfície construída e grau de funcionalidade.

$F_5$  = Factor 5: Nível de procura imobiliária na zona.

$F_6$  = Factor 6: Superfície do terreno.

# PATRIMÓNIO

- DIFERENÇAS
- UM PERCURSO VARIADO

# AMAZÓNIA (ambiente)





# GRANADA

























































# VALENCIA – torres serrano



# VALENCIA — SANTOS JUANES

