

**Portaria n.º 241/2008**

de 17 de Março

O Decreto-Lei n.º 12/2007, de 19 de Janeiro, alterou o Decreto-Lei n.º 125/2002, de 10 de Maio — que estabelece as condições de exercício das funções de perito avaliador —, introduzindo um mecanismo de selecção prévia ao curso de formação que integra o concurso de recrutamento de novos peritos.

Tal mecanismo consiste numa prova escrita de conhecimentos, cujo programa — bem como a legislação e a bibliografia recomendadas — cumpre agora aprovar.

Assim:

Nos termos do n.º 2 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 125/2002, de 10 de Maio, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 12/2007, de 19 de Janeiro, e para efeitos de selecção dos candidatos a concurso de recrutamento de peritos avaliadores, é aprovado o programa da prova escrita de conhecimentos e a legislação e a bibliografia recomendadas, publicados em anexo à presente portaria e que dela fazem parte integrante.

O Ministro da Justiça, *Alberto Bernardes Costa*, em 4 de Março de 2008.

## ANEXO

**Programa da prova escrita de conhecimentos e legislação e bibliografia recomendadas a que se refere o artigo 9.º, n.º 2, do Decreto-Lei n.º 125/2002, de 10 de Maio, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 12/2007, de 19 de Janeiro.**

**A) Programa da prova escrita de conhecimentos**

I — Função, estatuto e exigências ético-profissionais do perito avaliador no âmbito da expropriação por utilidade pública

1 — Função, desempenho, direitos e deveres dos peritos avaliadores.

2 — Obstáculos à nomeação dos peritos, impedimentos e suspeições.

3 — Ética e deontologia profissionais.

## II — Noções sobre o ordenamento do território

1 — Planos regionais de ordenamento do território.

2 — Planos especiais de ordenamento do território:

a) Conceito;

b) Tipologia.

3 — Planos municipais de ordenamento do território:

a) Tipos, conteúdo e objectivos;

b) Elementos fundamentais.

4 — Servidões administrativas e restrições de utilidade pública:

a) Reserva Agrícola Nacional:

Conceito e regime;

Cartas;

Restrições no uso do solo;

b) Reserva Ecológica Nacional:

Conceito e regime;

Cartas;

Restrições no uso do solo;

c) Áreas sujeitas a regime florestal;

d) Áreas integradas no domínio público hídrico.

5 — Uso dominante do solo e classes de espaços:

Espaço urbano;

Espaço urbanizável;

Espaço industrial e destinado a armazenamento, serviços ou equipamentos estruturantes;

Espaço agrícola;

Espaço florestal;

Espaço cultural e natural;

Espaço canal;

Verde integral.

6 — Perímetro urbano

a) Conceito;

b) Tipologia de povoamento:

Povoamento concentrado;

Povoamento disperso;

Povoamento consolidado.

7 — Indicadores ou parâmetros urbanísticos:

a) Lote ou parcela;

b) Superfície bruta e líquida ou útil;

c) Densidade populacional e habitacional;

d) Índices e coeficientes de ocupação e de afectação do solo;

e) Cércea total das construções.

8 — Princípios e mecanismos de perequação compensatória (Lei n.º 48/98, de 11 de Agosto, e Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro).

## III — Métodos de avaliação

1 — Métodos gerais de avaliação e correspondentes conceitos de valor:

a) Método do custo e valor intrínseco;

Método do valor residual;

b) Método do rendimento e valor de rendimento;

Método do rendimento do negócio;

c) Método comparativo de vendas e valor de mercado.

2 — Métodos de avaliação de empreendimentos:

a) Métodos com base em análises determinísticas;

c) Métodos com base em análises tendo em conta o factor risco.

3 — Normalização da avaliação do património imobiliário e relatório de avaliação.

4 — Avaliação de prédios rústicos em função:

Da periodicidade, durabilidade e variabilidade dos rendimentos;

Das benfeitorias e dos frutos pendentes.

5 — Instrumentos e índices urbanísticos na avaliação dos solos urbanos ou urbanizáveis.

6 — Custos e estruturas de custos de edifícios e de infra-estruturas urbanas.

7 — Avaliação de edifícios e empreendimentos urbanos.

8 — Avaliação de recursos minerais.

9 — Avaliação fiscal, com base no Código do IMI e IMT:

a) Zonamento;

b) Variáveis definidoras do valor patrimonial tributário;

c) Formulação do cálculo do valor.

#### IV — Valor e classificação dos solos

1 — Classificação dos solos.

2 — Noção de núcleo urbano, de núcleo urbano consolidado, de lote padrão, de logradouro e de acesso rodoviário.

3 — Potencialidade edificativa real e não concretizável.

4 — O *ius aedificandi* como factor de valorização.

5 — Valor do solo apto para a construção.

6 — Valor do solo apto para outros fins que não a construção.

7 — Valor dos edifícios e construções.

8 — Influência dos planos no valor fundiário.

#### V — Direitos de propriedade privada, de expropriação e de indemnização e processo expropriativo

1 — O direito de propriedade privada, a expropriação por utilidade pública.

2 — Natureza e função da declaração da utilidade pública da expropriação.

3 — A expropriação e a aplicação de leis que se sucederam no tempo.

4 — Conceito de justa indemnização.

5 — Cálculo do valor nas expropriações parciais.

6 — Elementos de cálculo da indemnização.

7 — Indemnização respeitante ao arrendamento rural, para habitação, comércio ou indústria ou para o exercício de profissão liberal.

8 — Indemnização relativa à interrupção de actividade comercial, industrial, liberal ou agrícola.

9 — Indemnização no caso de direitos reais menores, designadamente o usufruto, o direito de superfície, as servidões prediais e o direito de uso e habitação.

10 — Do processo expropriativo — linhas gerais:

Vistoria *ad perpetuam rei memoriam*;

Arbitragem e peritagem judicial;

Natureza, função e relevo da prova pericial.

#### B) Legislação recomendada

1 — Constituição da República Portuguesa.

2 — Código Civil.

3 — Código de Processo Civil.

4 — Código de Processo nos Tribunais Administrativos.

5 — Código das Expropriações, aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2002, de 19 de Fevereiro (rectificada pela Declaração de Rectificação n.º 18/2002, de 12 de Abril), e pela Lei n.º 4-A/2003, de 19 de Fevereiro.

6 — Decreto-Lei n.º 125/2002, de 10 de Maio, que regula as condições de exercício das funções de perito e de

árbitro no âmbito dos procedimentos para a declaração de utilidade pública e para a posse administrativa dos processos de expropriação previstos no Código das Expropriações, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 12/2007, de 19 de Janeiro.

7 — Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, que aprova a Lei dos Solos.

8 — Portaria n.º 788/2004, de 9 de Julho, que define as licenciaturas que habilitam ao exercício de funções de perito avaliador.

9 — Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro (regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial).

10 — Decreto-Lei n.º 287/2003, de 11 de Dezembro.

11 — Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março.

12 — Decreto-Lei n.º 211/2005, de 7 de Dezembro.

13 — Portaria n.º 1022/2006, de 20 de Setembro.

14 — Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro (regime jurídico da urbanização e da edificação).

15 — Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro, que fixa os parâmetros mínimos para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes, infra-estruturas viárias e equipamentos de utilização colectiva.

16 — Portaria n.º 982/2004, de 4 de Agosto.

17 — Portaria n.º 1426/2004, de 25 de Novembro

18 — Portaria n.º 1022/2006, de 20 de Setembro.

19 — Portaria n.º 1434/2007, de 6 de Novembro.

20 — Portaria n.º 16-A/2008, de 9 de Janeiro.

#### C) Bibliografia recomendada

AD-URBEN, *Financiamento da Urbanização e Fiscalidade Urbanística*, DGOTDU, 2000.

Amaral, Diogo Freitas, *Direito do Ordenamento do Território e Constituição*, Coimbra, 1998.

Appraisal Institute, *The Appraisal of Real Estate*, 12th ed., Chicago, Illinois, 2001.

Associação Portuguesa de Avaliações e Engenharia, *Reflexões sobre um novo Código de Avaliações*, CTF, n.º 34, Outubro-Dezembro de 1996.

Batalhão, Carlos José, *Administrativo e Urbanismo*, Porto, Porto Editora, 2004.

Barros, Henrique de, *O Método Analítico de Avaliação da Propriedade Rural*, Serviço Editorial da Repartição de Estudos do Ministério da Economia — Direcção-Geral dos Serviços Agrícolas, Lisboa, 1943.

Benévolo, Leonardo, *As Origens da Urbanística Moderna*, Editorial Presença.

Brealey, R. A., and Mayers, S. C., *Principles of Corporate Finance*, 5.ª ed., McGraw-Hill, Inc..

Bezлга, Artur Adriano Alves, *Edifícios de Habitação — Caracterização e Estimação Técnico-Económica*, Lisboa, 1984.

Bezлга, A., Borges Leitão, A., e Reis Campos, M., *Avaliação — Novas Perspectivas — Qualidade e Responsabilidade na Avaliação*, APAE e Vida Imobiliária, 2000.

Bezлга, A., e Borges Leitão, A., *Avaliação no Imobiliário*, Actas do 1.º Congresso Nacional de Avaliação no Imobiliário, APAE, Lisboa, 1997.

Carvalho, João Manuel — *Planeamento Urbanístico e Valor Imobiliário*, Principia, Cascais, 2005.

Carvalho, Jorge, e Oliveira, F. Paula, *Perequação — Taxas e Cedências — Administração Urbanística em Portugal*, Coimbra, Almedina, 2005.

Champness, P., *Approved European Property Valuation Standards*, TEGOVA, London, 1997.

Correia, Fernando Alves, *As Garantias do Particular na Expropriação por Utilidade Pública*, Coimbra, 1982.

Correia, Fernando Alves, *O Plano Urbanístico e o Princípio da Igualdade*, Coimbra, 1997.

Correia, Fernando Alves, *Introdução ao Código das Expropriações e Outra Legislação sobre Expropriações por Utilidade Pública*, Lisboa, 1992.

Correia, Fernando Alves, *Direito do Urbanismo*, Coimbra, 1998.

Costa, Hipólito Bettencourt e L. Celestino, *Indicadores e Parâmetros Urbanísticos*, Lisboa, 1996.

Costa Lobo, Manuel da e outros, *Normas Urbanísticas*, vol. 1 «Princípios e conceitos gerais», DGOTDU, Lisboa, 1996.

Costa, Pedro Elias, *Guia das Expropriações por Utilidade Pública*, Almedina, 2003.

Costa, Salvador P. N. da, *Incidentes da Instância*, Coimbra, 1999.

DGOTDU, *Guia das Operações de Loteamento*, Lisboa, 2003.

DGOTDU, seminário «O sistema de execução de planos e a perequação», Lisboa, 2002.

DGOTDU, *Servidões e Restrições de Utilidade Pública*, 4.ª ed., Lisboa, 2005.

Estácio, Fernando, «O método analítico numa conjuntura instável», *Jornadas de Avaliação de Bens Imobiliários Organizadas pela Ordem dos Engenheiros*, Lisboa, 1993.

Expropriação por Utilidade Pública — Jurisprudência, *Colectânea de Jurisprudência* (Associação de Solidariedade Social da Casa do Juiz), 2007.

Faria, Carlos, e L. Celestino Costa, *Servidões e Restrições de Utilidade Pública*, Lisboa, 1996.

Fernandes, António Horta, «A ousadia da prudência — Ética e deontologia na justiça», *Revista do CEJ*, n.º 6, 1.º semestre, 2007.

Ferreira, João Pedro de Melo, *Código das Expropriações Anotado*, Coimbra Editora, 2007.

Ferreira, Rodolfo, *Prédios Rústicos*, Lisboa, 1991.

Ferreira, Rodolfo, *Encargos sobre Prédios Rústicos*, Amadora, 1995.

Figueiredo, Ruy, *Manual de Avaliação Imobiliária*, 2.ª ed., Vislis Editores, 2006.

Figueiredo, Ruy, e Bezelga, Artur, *Fundamentos, Metodologias e Sistema de Informação na Engenharia de Avaliação Imobiliária*, Ingenium, VII, 98, Ordem dos Engenheiros, Lisboa, 1997.

Fonseca Ferreira, António, *Gestão Estratégica de Cidades e Regiões*, Fundação Calouste Gulbenkian, Lisboa, 2005.

Gomes, José Osvaldo, *Expropriações por Utilidade Pública*, Lisboa, 1997.

Gonçalves, Jorge Baptista, «Nótulas sobre ética e deontologia: conceito e fundamento», *Revista do CEJ*, n.º 6, 1.º semestre, 2007.

IVSC — International Valuation Standards Committee, *International Valuation Standards*, London, 2007.

Madeira, Bernardo Sabugosa Portal, *A Indemnização na Expropriação por Utilidade Pública*, Porto, Almeida & Leitão, 2007.

Marina, José António, *Ética para Náufragos*, Anagrama, Barcelona, 1995.

Marques, António Antunes, *Normalização da Avaliação Imobiliária*, tese de mestrado apresentada na Universidade do Minho, 2004.

Martins, Vítor, e Bezelga, Artur, *Análise da Rendibilidade de Empreendimentos Imobiliários do Ponto de Vista do Promotor*, comunicação integrada em «Avaliação no Imobiliário», Actas do 1.º Congresso da Associação Portuguesa de Avaliadores de Engenharia, APAE, Lisboa, 1996.

Nascimento, Augusto, «Ética — Algumas notas breves», *Revista do CEJ*, n.º 6, 1.º semestre, 2007.

Oliveira, Luís Perestrelo, *Código das Expropriações Anotado e Legislação Complementar*, Coimbra, 2000.

Pardal, Sidónio da Costa, *A Apropriação do Território, Crítica aos Diplomas da RAN e da REN*, Ordem dos Engenheiros, Lisboa, 2006.

Partidário, Maria do Rosário, *Introdução ao Ordenamento do Território*, Universidade Aberta, Lisboa, 1999.

Pinheiro, António Cipriano, *Avaliação do Património*, Edições Silabo, 2005.

Portas, Nuno e outros, *Políticas Urbanas, Tendências, Estratégias e Oportunidade*, Fundação Calouste Gulbenkian, 2003.

Ruivo, César de Jesus, e CUNHA, Júlio Pereira da, *Ordenamento do Território e Gestão Urbanística Municipal*, Braga, 1998.

Santos, J. A., *Código das Expropriações Anotado e Comentado*, Dislivro, 2005.

Seia, Jorge Alberto Aragão, *Arrendamento Urbano*, Coimbra, 1996.

I SÉRIE



Depósito legal n.º 8814/85

ISSN 0870-9963

Preço deste número (IVA incluído 5%)

€ 0,80



Diário da República Electrónico: Endereço Internet: <http://dre.pt>  
Correio electrónico: [dre@incm.pt](mailto:dre@incm.pt) • Linha azul: 808 200 110 • Fax: 21 394 5750

Toda a correspondência sobre assinaturas deverá ser dirigida para a Imprensa Nacional-Casa da Moeda, S. A., Departamento Comercial, Sector de Publicações Oficiais, Rua de D. Francisco Manuel de Melo, 5, 1099-002 Lisboa