

**DOCUMENTO METODOLÓGICO**

**ÍNDICE DE PREÇOS DAS PROPRIEDADES COMERCIAIS**

**VERSÃO 1.0**

**Designação da operação estatística:** Índice de Preços das Propriedades Comerciais

**Sigla da operação estatística:** IPPCom

**Código da operação estatística:** 665

**Código SIGINE\*:** PR0020

**Código da atividade estatística - CGA\*:** 570 - Desenvolvimento de Indicadores sobre o Mercado Imobiliário

**Código de versão do DMET:** 1.0

**Data de entrada em vigor da versão do DMET:** Junho 2017

**Data da última atualização do DMET:** Junho 2017

**Entidade responsável pela operação estatística:** INE/Departamento de Contas Nacionais/Serviço de Estatísticas de Preços

\* - Para uso exclusivo nas operações da responsabilidade do INE.

## ÍNDICE

<b>I. IDENTIFICAÇÃO DA OPERAÇÃO ESTATÍSTICA.....</b>	<b>4</b>
☞ I. 1 Designação da operação estatística .....	4
☞ I. 2 Sigla (ou abreviatura) da operação estatística .....	4
☞ I. 3 Código da operação estatística .....	4
☞ I. 4 Código SIGINE (modelo estatístico) .....	4
☞ I. 5 Código da Atividade Estatística .....	4
☞ I. 6 Código de Versão do Documento Metodológico .....	4
☞ I.7 Data de entrada em vigor da versão do Documento Metodológico .....	4
☞ I.8 Data da última atualização do Documento Metodológico.....	4
☞ I.9 Entidade responsável pela operação estatística .....	5
☞ I.10 Outras Entidades Externas relacionadas com a operação .....	5
<b>II. JUSTIFICAÇÃO PARA UMA NOVA VERSÃO DO DOCUMENTO METODOLÓGICO .....</b>	<b>6</b>
<b>III. IDENTIFICAÇÃO DAS NECESSIDADES, OBJETIVOS E FINANCIAMENTO .....</b>	<b>7</b>
☞ III.1 Contexto da operação estatística .....	7
☞ III. 2 Identificação das necessidades de informação estatística que justificam a operação	8
☞ III.3 Objetivos da operação estatística.....	9
☞ III.4 Financiamento da operação estatística.....	9
<b>IV. CARACTERIZAÇÃO GERAL .....</b>	<b>10</b>
☞ IV.1 Tipo de operação estatística .....	10
☞ IV.2 Tipo de fonte(s) de informação utilizada(s) na operação estatística .....	10
☞ IV.3 Periodicidade da operação estatística .....	11
☞ IV.4 Âmbito geográfico da operação estatística .....	11
☞ IV. 5 Principais utilizadores da informação .....	11
☞ IV.6 Difusão .....	12
○ IV.6.1 Padrão de disponibilização da informação .....	12
○ IV.6.2 Revisões .....	12
○ IV.6.3 Produtos de difusão regular .....	12
<b>V. CARACTERIZAÇÃO METODOLÓGICA .....</b>	<b>13</b>
☞ V.1 População-alvo .....	13
☞ V.2 Base de amostragem .....	13
☞ V. 3 Unidade (s) estatística (s) de observação .....	13
☞ V. 4 Desenho da amostra .....	13
○ V.4.1 Características da amostra.....	13

○	V.4.2 Metodologia para a seleção, distribuição, atualização e dimensionamento da amostra.....	13
☞	V.5 Construção do(s) questionário(s) .....	13
○	V.5.1 Testes de pré-recolha efetuados ao(s) questionário(s) .....	13
○	V.5.2 Tempo médio de preenchimento do(s) questionário(s) .....	13
☞	V. 6 Recolha de dados.....	14
○	V.6.1 Recolha direta de dados.....	14
○	V. 6.2 Recolha não-direta de dados .....	14
☞	V.7 Tratamento de dados .....	15
○	V. 7.1 Validação e análise.....	15
○	V. 7.2 Tratamento de não respostas.....	15
○	V.7.3 Obtenção de resultados.....	15
○	V.7.4 Ajustamentos dos dados .....	19
○	V.7.5 Comparabilidade e coerência.....	19
○	V.7.6 Confidencialidade dos dados.....	19
	<b>VI. SUPORTES DE RECOLHA E VARIÁVEIS DE OBSERVAÇÃO .....</b>	<b>20</b>
	<b>VII. VARIÁVEIS DERIVADAS.....</b>	<b>24</b>
	<b>VIII. INDICADORES A DISPONIBILIZAR .....</b>	<b>31</b>
	<b>IX. CONCEITOS .....</b>	<b>32</b>
	<b>X. CLASSIFICAÇÕES.....</b>	<b>35</b>
	<b>XI. SIGLAS E ABREVIATURAS .....</b>	<b>35</b>
	<b>XII. BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>36</b>

# **I. IDENTIFICAÇÃO DA OPERAÇÃO ESTATÍSTICA**

## **I. 1 Designação da operação estatística**

Índice de Preços das Propriedades Comerciais.

## **I. 2 Sigla (ou abreviatura) da operação estatística**

IPPCom.

## **I. 3 Código da operação estatística**

665.

## **I. 4 Código SIGINE (modelo estatístico)**

 PR0020.

## **I. 5 Código da Atividade Estatística**

D – Economia e finanças

51 – Conjuntura Económica e Preços

512 – Indicadores de Preços

570 – Desenvolvimento de Indicadores sobre o Mercado Imobiliário

## **I. 6 Código de Versão do Documento Metodológico**

1.0

## **I.7 Data de entrada em vigor da versão do Documento Metodológico**

Junho 2017.

## **I.8 Data da última atualização do Documento Metodológico**

Junho 2017.

### ***I.9 Entidade responsável pela operação estatística***

#### **INE/Departamento de Contas Nacionais**

- Unidade Orgânica: Serviço de Estatísticas de Preços
- Técnico responsável  
Nome: Rui Evangelista  
Telefone: 218440505 ext.: 1107  
E-mail: [rui.evangelista@ine.pt](mailto:rui.evangelista@ine.pt)

### ***I.10 Outras Entidades Externas relacionadas com a operação***

- **Entidade 1: AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA**
- Unidade Orgânica: Área de Gestão de Impostos
- Técnico responsável  
Nome: (Eng.<sup>a</sup>) Graciosa Delgado

## **II. JUSTIFICAÇÃO PARA UMA NOVA VERSÃO DO DOCUMENTO METODOLÓGICO**

Não aplicável por se tratar da primeira versão do documento.

### III. IDENTIFICAÇÃO DAS NECESSIDADES, OBJETIVOS E FINANCIAMENTO

#### III.1 Contexto da operação estatística

O início da produção e da disseminação regular do Índice de Preços das Propriedades Comerciais (IPPCom) base 2015=100 insere-se no âmbito do desenvolvimento de novos indicadores estatísticos para o mercado imobiliário nacional que o INE tem vindo a fazer nos últimos anos.

Em Julho de 2014, o INE iniciou a produção trimestral do Índice de Preços da Habitação (IPHab). A realização deste índice tornou-se obrigatória por força do Regulamento (UE) n.º 93/2013 de 1 de fevereiro de 2013 que estabeleceu, entre outras obrigações, a produção e disponibilização de um índice que medisse a variação nos preços de transação das habitações adquiridas pelas famílias em cada um dos países da União Europeia (UE). Atualmente são também divulgados dados sobre o número e o valor das transações de imóveis residenciais em Portugal, com alguma desagregação geográfica. Apesar deste avanço, continuaram a ser apontadas lacunas de informação sobre o comportamento dos preços de transações de propriedades comerciais em Portugal. Com vista a suprir esta necessidade, o INE e o Banco de Portugal colaboraram num projeto com o objetivo de desenvolver uma metodologia para a produção de um IPPCom experimental, cujos resultados foram divulgados em Raposo e Evangelista (2016)<sup>1</sup>. Este projeto, em conjunto com o trabalho realizado no âmbito de subvenções celebradas entre o Eurostat e o INE, estabeleceu as bases para a construção do indicador de preços que se apresenta neste documento metodológico.

À semelhança do IPHab, a compilação do IPPCom utiliza informação administrativa fiscal do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) e do imposto municipal sobre imóveis (IMI). Esta informação é enviada mensalmente ao INE pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) com base num Protocolo de Colaboração celebrado entre estas duas instituições.

---

<sup>1</sup> Artigo identificado na bibliografia (capítulo XII) do presente documento.

☞ **III. 2 Identificação das necessidades de informação estatística que justificam a operação**

Assinalar uma cruz (X) nos quadrados correspondentes (resposta múltipla):

• **Necessidades** resultantes de **obrigações legais**:

- Legislação comunitária ☐  
Especificar: \_\_\_\_\_
- Compromissos perante organizações internacionais ☐  
Especificar: \_\_\_\_\_
- Legislação nacional ☐  
Especificar: \_\_\_\_\_

• **Pedido direto de informação** por parte do/de:

- Entidades públicas nacionais ☒
- Entidades comunitárias
  - Programa Estatístico Europeu (PEE) ☐
  - Acordo informal (“Acordo de Cavalheiros”) ☐
- Entidades privadas, nacionais ou estrangeiras  
Especificar: \_\_\_\_\_ ☐
- Conselho Superior de Estatística (Recomendações, p.ex.)  
Especificar: \_\_\_\_\_ ☐

• Resultado de **inquéritos** às necessidades dos utilizadores

• Necessidades de informação de **outras operações estatísticas** ☐

• Contrato/**Protocolo** específico com Entidade externa ☐

• Outras necessidades

Especificar: Falta de informação estatística sobre os preços de transação de imóveis comerciais do mercado Português. ☒



### ☞ **III.3 Objetivos da operação estatística**

O IPPCom tem como objetivo a medição da evolução dos preços das propriedades comerciais transacionadas em território nacional.

### ☞ **III.4 Financiamento da operação estatística**

Assinalar uma cruz (X) nos quadrados correspondentes (resposta única):

- Financiamento total:
  - da Entidade responsável ☒
  - da União Europeia (EUROSTAT) ☐
  - de outra Entidade ☐
    - Especificar: \_\_\_\_\_ ☐
- Cofinanciamento:
  - Entidade responsável e União Europeia ☐
  - Entidade responsável e outra Entidade (nacional ou externa à União Europeia) ☐
    - Especificar: \_\_\_\_\_ ☐

## IV. CARACTERIZAÇÃO GERAL

### ☞ IV.1 Tipo de operação estatística

Assinalar uma cruz (X) nos quadrados correspondentes (resposta única):

- |                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| • Inquérito amostral | <input type="checkbox"/>            |
| • Recenseamento      | <input type="checkbox"/>            |
| • Estudo estatístico | <input checked="" type="checkbox"/> |

### ☞ IV.2 Tipo de fonte(s) de informação utilizada(s) na operação estatística

Assinalar uma cruz (X) nos quadrados correspondentes (resposta múltipla):

- |                              |                                     |
|------------------------------|-------------------------------------|
| • Fonte Direta               | <input type="checkbox"/>            |
| • Fonte Não-direta           |                                     |
| ○ Fonte administrativa       | <input checked="" type="checkbox"/> |
| ○ Outra operação estatística | <input type="checkbox"/>            |
| ○ Outra                      | <input type="checkbox"/>            |
| • Especificar: _____         |                                     |

### ☞ IV.3 Periodicidade da operação estatística

Assinalar uma cruz (X) nos quadrados correspondentes (resposta única):

• Mensal	<input type="checkbox"/>
• Trimestral	<input type="checkbox"/>
• Semestral	<input type="checkbox"/>
• Anual	<input checked="" type="checkbox"/>
• Bienal	<input type="checkbox"/>
• Trienal	<input type="checkbox"/>
• Quadrienal	<input type="checkbox"/>
• Quinquenal	<input type="checkbox"/>
• Decenal	<input type="checkbox"/>
• Não periódico	<input type="checkbox"/>
• Outra	<input type="checkbox"/>
Especificar: _____	

### ☞ IV.4 Âmbito geográfico da operação estatística

Assinalar uma cruz (X) nos quadrados correspondentes (resposta múltipla):

• Continente	<input type="checkbox"/>
• Região Autónoma da Madeira	<input type="checkbox"/>
• Região Autónoma dos Açores	<input type="checkbox"/>
• País	<input checked="" type="checkbox"/>
• Outro	<input type="checkbox"/>
Especificar: _____	

### ☞ IV. 5 Principais utilizadores da informação

Assinalar uma cruz (X) nos quadrados correspondentes (resposta múltipla):

<b>Utilizadores do Sistema Estatístico Nacional</b>	
○ INE	<input checked="" type="checkbox"/>
○ Banco de Portugal	<input checked="" type="checkbox"/>
○ Direção Regional de Estatística da Madeira	<input type="checkbox"/>
○ Serviço Regional de Estatística dos Açores	<input type="checkbox"/>
○ Entidades com delegação de competências	<input type="checkbox"/>
Especificar: _____	
<b>Outros utilizadores nacionais</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
Especificar: <u>Administração Pública, Empresas, Comunicação Social, Pessoas Singulares e Investigadores</u>	
<b>Utilizadores Comunitários e outros Internacionais</b>	<input type="checkbox"/>
Especificar: _____	

## **IV.6 Difusão**

### ○ **IV.6.1 Padrão de disponibilização da informação**

O IPPCom é disponibilizado até 180 dias após o fim do ano de referência do índice.

### ○ **IV.6.2 Revisões**

Não estão previstas revisões no âmbito desta operação estatística.

### ○ **IV.6.3 Produtos de difusão regular**

Preencher o seguinte quadro:

Produtos a disponibilizar			
Tipo de produto	Designação do produto	Periodicidade de disponibilização	Nível geográfico (desagregação geográfica máxima)
Destaque	Índice de Preços das Propriedades Comerciais	Anual	País
Indicadores estatísticos	Portal do INE	Anual	País

## **V. CARACTERIZAÇÃO METODOLÓGICA**

### **☞ V.1 População-alvo**

Propriedades Comerciais adquiridas no território nacional.

### **☞ V.2 Base de amostragem**

Não aplicável.

### **☞ V. 3 Unidade (s) estatística (s) de observação**

Propriedades Comerciais<sup>2</sup>.

### **☞ V. 4 Desenho da amostra**

#### **○ V.4.1 Características da amostra**

Não aplicável.

#### **○ V.4.2 Metodologia para a seleção, distribuição, atualização e dimensionamento da amostra**

Não aplicável.

### **☞ V.5 Construção do(s) questionário(s)**

#### **○ V.5.1 Testes de pré-recolha efetuados ao(s) questionário(s)**

Não aplicável.

#### **○ V.5.2 Tempo médio de preenchimento do(s) questionário(s)**

Não aplicável.

---

<sup>2</sup> Devem entender-se como propriedades comerciais os prédios urbanos avaliados pelo AT cujo tipo de utilização foi classificado como “Comércio”, “Serviços” ou “Armazéns e atividade industrial”.

## V. 6 Recolha de dados

### ○ V.6.1 Recolha direta de dados

Não aplicável.

### ○ V. 6.2 Recolha não-direta de dados

Preencher o seguinte quadro:

NOME DA FONTE	TIPO DE FONTE (administrativa, operação estatística)	IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE RESPONSÁVEL DA FONTE	PERÍODO DE REFERÊNCIA DOS DADOS DA FONTE
IMT	Administrativa	Autoridade Tributária e Aduaneira	Mensal <sup>3</sup>
IMI	Administrativa	Autoridade Tributária e Aduaneira	Mensal <sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Informação enviada no mês m+1, referente às liquidações do IMT ocorridas no mês m.

<sup>4</sup> Informação enviada no mês m+1, referente ao IMI, decorrente de alterações à informação constante nas matrizes prediais ocorridas no mês m.

## 👉 **V.7 Tratamento de dados**

### ○ **V. 7.1 Validação e análise**

1. Identificar os tipos de validações efetuadas aos dados (resposta múltipla):

*Não aplicável.*

2. Fazer uma breve descrição dos métodos utilizados na análise dos dados recolhidos.

*A informação administrativa fiscal (IMT e IMI) usada na compilação do IPPCom é sujeita a análise exploratória de dados. As características das propriedades comerciais utilizadas na compilação do índice referem-se a informação gerada no âmbito de processos concluídos de avaliações de valores patrimoniais para efeitos de apuramento de imposto (IMI) tendo sido, por esta razão, sujeitas ao escrutínio e a um período de validação por parte dos contribuintes. A coerência dos dados recebidos é igualmente validada com o recurso a informação externa como, por exemplo, os limites impostos pela legislação do IMI a determinadas características dos imóveis.*

3. Descrever as metodologias para medir os erros de medida e de processamento.

*Não aplicável.*

### ○ **V. 7.2 Tratamento de não respostas**

*Não aplicável.*

### ○ **V.7.3 Obtenção de resultados**

O cálculo do IPPCom, à semelhança do IPHab, processa-se em três fases. A primeira refere-se à delimitação e apropriação da informação proveniente da AT para cálculo do IPPCom. Nesta fase, os dados recebidos são sujeitos a um conjunto de restrições com o objetivo de adequar o universo dos dados ao âmbito e objetivos do IPPCom.

O quadro seguinte apresenta um sumário das principais restrições aplicadas.

Descrição da restrição	Comentário
<p>São utilizadas apenas as transações de imóveis cujo facto associado ao imposto é:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a aquisição do direito de propriedade de bens imóveis.</li> </ul>	<p>No IPPCom não são consideradas transações com algum tipo de “desconto” associado. Por exemplo, não são considerados os contratos de troca ou permuta de bens imóveis, ou transações referentes à aquisição ou amortização de partes.</p>
<p>São utilizadas apenas as transações “urbanas” em que o código de destino do IMT seja “Comércio”, “Serviços” ou “Armazéns e atividade industrial” e a afetação da informação proveniente do IMI esteja definida igualmente com uma das três utilizações mencionadas.</p>	<p>Os casos em que o imóvel é transacionado com destino “Comércio”, “Serviços” ou “Armazéns e atividade industrial” mas que tenham sido avaliados, no âmbito do IMI, como tendo outra afetação (e.g., habitação), são considerados atípicos, pelo que são excluídos do cálculo do índice.</p>
<p>São apenas considerados os imóveis que tenham sido:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>transacionados por inteiro; ou</li> <li>transacionados em duas metades no mesmo dia com o mesmo valor; ou</li> <li>transacionados em três terças-partes no mesmo dia com o mesmo valor.</li> </ul>	<p>Entende-se como “transação”, a transação de um imóvel por inteiro (e.g., não se consideram transações isoladas de “partes” de imóveis). Considera-se que duas meias partes ou três terças partes transacionadas no mesmo dia com o mesmo valor dizem respeito a metades ou terças partes distintas do mesmo imóvel.</p>
<p>São apenas utilizadas observações referentes a transações onde as matrizes se encontram atualizadas.</p>	<p>Ao utilizar-se apenas as observações provenientes de matrizes atualizadas garante-se que a informação a incluir nas bases de dados (e.g., dimensão, localização) foi sujeita a um mecanismo de validação por parte dos contribuintes e que, desta forma, eventuais erros de medição e de digitação foram minimizados.</p>
<p>No IPPCom são considerados os seguintes tipos de prédio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>em propriedade total sem andares nem divisões suscetíveis de utilização independente;</li> <li>em regime de propriedade horizontal;</li> <li>em propriedade total com andares ou divisões suscetíveis de utilização independente.</li> </ul>	<p>No cálculo do IPPCom não são incluídos por exemplo, terrenos para construção.</p>
<p>É aplicado um conjunto de restrições aos dados de tal forma que não são consideradas transações de um imóvel com:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>valor inferior a 3 000 € e superiores a 2 000 000 €;</li> <li>valor inferior a 20 € por metro quadrado e superior a 5 000 € por metro quadrado;</li> <li>Área bruta privativa inferior a 10 metros quadrados;</li> <li>mais de dois artigos na sua origem;</li> <li>com múltiplas transações sucessivas.</li> </ul>	<p>Por forma a aumentar a homogeneidade dos dados, não são consideradas transações de imóveis comerciais de áreas reduzidas.</p> <p>Não são consideradas transações sucessivas ou cujo valor se situe a um nível extraordinariamente baixo ou alto sugerindo, desta forma, que as mesmas tenham sido feitas fora de uma lógica de mercado. Não se incluem “vendas por atacado”, em que mais de dois artigos são agregados numa única transação comercial.</p>

Nesta fase de cálculo, é igualmente feita a ligação da informação do IMT (de onde se obtêm os preços das transações) com a do IMI (de onde se retiram as características



identificadoras do imóvel transacionado). A ligação entre estas duas fontes administrativas fiscais é efetuada com recurso à variável “artigo gerado”<sup>5</sup>.

A segunda fase da compilação do IPPCom refere-se ao cálculo da evolução trimestral dos preços dos imóveis comerciais adquiridos no mercado nacional, expurgando os efeitos associados às alterações das características das propriedades transacionadas. Tendo em conta que as propriedades comerciais são bens muito heterogéneos (mais ainda do que os imóveis residenciais), foi decidido basear o cálculo do IPPCom em informação obtida a partir da estimação de modelos hedónicos de preços<sup>6</sup>.

No IPPCom, optou-se por utilizar a metodologia aplicada para o IPHab (INE, 2017), que consiste na utilização de pares de trimestres adjacentes na estimação da evolução dos preços das propriedades comerciais. Esta técnica, denominada de *adjacent time dummy*, é descrita da seguinte maneira:

Para  $\forall q = (Q - 1, Q)$  e  $\forall i = 1, \dots, n_q$ , temos que:

$$\text{Ln}(P_{i,q}) = a + \sum_{k=1}^K \beta_k X_{i,k,q} + \theta D_{i,q} + \varepsilon_{i,q} \quad (1)$$

onde,

$\text{Ln}(P_{i,q})$  corresponde ao logaritmo natural dos preços da propriedade comercial  $i$ , transacionado no trimestre  $q$ ;

$a$ , termo constante;

$X_{i,k,q}$ , representa a característica  $k$  do imóvel comercial  $i$ <sup>7</sup>, transacionado no trimestre  $q$ ;

$\beta_k$ , parâmetro associado à característica  $k$ ;

$D_q$ , é o indicador temporal do trimestre  $q$ , o qual é definido do seguinte modo:  
para  $\forall q = (Q - 1, Q)$  e  $\forall i = 1, \dots, n_q$ ,  $D_{i,q} = \begin{cases} 1, & \text{se } q = Q \\ 0, & \text{se } q \neq Q \end{cases}$

$\theta$ , é o parâmetro associado ao indicador temporal  $D_q$ ; e

$\varepsilon_{i,q}$ , corresponde ao termo de erro.

Esta abordagem pressupõe que os parâmetros das variáveis auxiliares da matriz  $X$  são iguais entre períodos consecutivos, isto é,  $\beta_k = \beta_k^{Q-1} = \beta_k^Q$ , sendo assim possível estimar

<sup>5</sup> No caso do IMT a variável acima referida resulta da concatenação de algumas variáveis (nomeadamente os códigos de Freguesia, Artigo e Fração). No IMI, a variável “artigo gerado” já se encontra disponível na informação recebida pelo INE.

<sup>6</sup> Os primeiros índices hedónicos remontam ao trabalho de Court (1939) e as primeiras aplicações oficiais nesta área estatística está descrita em Musgrave (1969). Um sumário das questões subjacentes ao cálculo de índices de preços de propriedades comerciais hedónicos encontra-se em Silver (2016), publicação identificada na bibliografia (capítulo XII) do presente documento.

<sup>7</sup> Ou, quando tal se justifica, da interação de características da propriedade comercial.

a evolução trimestral dos preços entre os trimestres Q e Q-1 através da exponenciação do parâmetro estimado para a variável temporal  $D_q$ . Assim, temos que:

$$I_{Q;Q-1}^j = \exp(\hat{\theta}) \quad (2)$$

onde,

$I_{Q;Q-1}^j$ , representa a taxa de variação entre Q e Q-1 dos preços das propriedades comerciais referentes ao estrato j.

A estimação dos parâmetros de (1) é efetuada através do método dos mínimos quadrados ordinários<sup>8</sup>. A definição dos j estratos referidos em (2) foi baseada na análise dos dados administrativos fiscais e na definição de tipo de afetação de imóveis comerciais da AT. Assim, em cada trimestre, são estimados três modelos, associados a cada um dos seguintes estratos:

- Serviços;
- Comércio; e
- Armazéns e atividade industrial.

A escolha das variáveis independentes de (1), foi determinada através de uma categorização e escolha da informação disponível nos dados administrativos fiscais. Neste sentido, foi possível identificar cinco grandes categorias de características suscetíveis de explicar a variabilidade dos preços dos imóveis comerciais:

- área/dimensão;
- localização;
- idade;
- qualidade/conforto;
- caracterização do tipo de transação (e.g., transação por permuta).

No processo de especificação dos modelos utilizados nos estratos acima referidos é dada especial atenção à inclusão de variáveis de localização, área e idade. Esta situação deve-se, por um lado, ao facto da localização ser um fator complexo de ser modelizado e, por outro, da constatação de que a relação entre a variável dependente de (1) e as variáveis idade e área ser melhor expressa de forma não-linear.

A especificação geral de (1) é escolhida sempre que é necessário publicar o primeiro trimestre de cada ano através da utilização de testes estatísticos robustos (e.g., testes gerais sobre a especificação e testes sobre a significância individual das variáveis) e da análise da coerência dos resultados obtidos (e.g., análise do sinal e do valor dos coeficientes associados a cada uma das variáveis). No processo de estimação são excluídas as observações consideradas *outliers* influentes.

Uma vez calculados os três índices de preços através de (1) e (2), entra-se na terceira e última fase de cálculo do IPPCom. Esta diz respeito à agregação da evolução trimestral

---

<sup>8</sup> *Ordinary least squares* (OLS), na terminologia anglo-saxónica.

dos preços dos imóveis comerciais adquiridos no território nacional e cálculo do indicador geral propriamente dito. A fórmula usada nesta fase é a seguinte:

$$I_{Q;Q-1}^Y = \sum_{j=1}^3 w_j^{Y-1} \cdot (I_{Q;Q-1}^j) \cdot 100 \quad (3)$$

onde,

$I_{Q;Q-1}^Y$ , refere-se ao IPPCom para o período compreendido entre Q e Q-1

$w_j^{Y-1}$ , corresponde ao ponderador do estrato j a aplicar na compilação do IPPCom do ano Y

Os ponderadores utilizados no IPPCom do ano Y são obtidos a partir dos valores de transação observados para o ano Y-1. O indicador, à semelhança do IPHab, é definido como um índice de preços de tipo Laspeyres, encadeado no último trimestre de cada ano, que se apresenta com base 2015 = 100.

Finalmente, uma vez obtidos os índices trimestrais do IPPCom procede-se ao cálculo do valor anual do índice, determinado nos seguintes termos genéricos:

$$I^Y = \frac{\sum_{i=1}^4 I_{Qi}^Y}{4} \times 100 \quad (4)$$

$I^Y$ , representa o IPPCom do ano Y

$I_{Qi}^Y$ , corresponde ao IPPCom do trimestre i do ano Y

#### ○ **V.7.4 Ajustamentos dos dados**

Não aplicável.

#### ○ **V.7.5 Comparabilidade e coerência**

As séries do IPPCom têm início em 2009 e são construídas com base na mesma fonte de informação administrativa (IMT e IMI). A coerência do IPPCom é verificada anualmente através da comparação da evolução deste indicador com o IPHab.

#### ○ **V.7.6 Confidencialidade dos dados**

1. Indicar se a operação estatística é objeto de tratamento de confidencialidade dos dados (resposta única):

- Sim
- Não

☐
☒

## VI. SUPORTES DE RECOLHA E VARIÁVEIS DE OBSERVAÇÃO

1. **Identificação do suporte de recolha:** não aplicável.

2. **Imagem do suporte de recolha:** não aplicável.

3. **Entidade inquirida:** não aplicável.

4. **Variáveis de observação:** não aplicável.

4.1 **Variáveis de recolha não direta:**

Fonte (dos dados)	Designação da variável (na origem)	Unidade estatística	Unidade de medida	Informação complementar
IMT	Ano_carregamento	Prédio	Não aplicável	Declaração para liquidação
IMT	Ano_dados	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMT	Ano_recep	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMT	Área	Prédio	Metro quadrado	“ ”
IMT	Artigo	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMT	C_facto	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMT	Cadisen	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMT	Cod	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMT	Coddestino	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMT	Data12	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMT	Denominador	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMT	Dia_recep	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMT	Dt_recep	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMT	Fracc	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMT	Freguesia	Prédio	Não aplicável	“ ”

IMT	Mês_carregamento	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMT	Mês_recep	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMT	Numdecl	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMT	Numerador	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMT	Secção	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMT	T	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMT	Val_Acto	Prédio	Euros	“ ”
IMT	Val_glob_acto	Prédio	Euros	“ ”
IMT	Vbenfeitorias	Prédio	Euros	“ ”
IMI	Ano_avaliaçãonum	Prédio	Não aplicável	Declaração para inscrição ou atualização de prédios urbanos na matriz
IMI	Afectacao	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	Andar	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	Areabrutaconstrucao	Prédio	Metro quadrado	“ ”
IMI	Areabrutadependente	Prédio	Metro quadrado	“ ”
IMI	Areabrutaprivativafraacao	Prédio	Metro quadrado	“ ”
IMI	Areabrutaprivatototal	Prédio	Metro quadrado	“ ”
IMI	Areaimplantacaoedificio	Prédio	Metro quadrado	“ ”
IMI	Areaterrenointegrante	Prédio	Metro quadrado	“ ”
IMI	Areatotalterreno	Prédio	Metro quadrado	“ ”
IMI	Areatotalterrenoentfracao	Prédio	Metro quadrado	“ ”
IMI	ARTIGOGERADO	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	ARTIGOORIGEM	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	Cod_estado_ficha_avaliacao	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	Cod_motivo_IMIo1	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	Codigopostal	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	Coefafetacao	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	Coeflocalizacao	Prédio	Não aplicável	“ ”

IMI	Coefqualidaeconforto	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	Coefvetustez	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	CONFRONTACAOESTE	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	CONFRONTACAONORTE	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	CONFRONTACAOOESTE	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	CONFRONTACAOSUL	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	coordX	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	coordY	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	Dataavaliacao	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	Dataconclusaoobras	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	DATAINICIOCONSTRUCAOOBRA	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	Datalicençautilizacao	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	DATAOCUPACAO	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	DATAPASSAGEMURBANO	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	Freguesia	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	Idadepredio	Prédio	Anos	“ ”
IMI	Maj_j (j=9,20,21,22,23,24,26,27)	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	Min_i (i=12,13,14,16,17,19)	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	Lista_minorantes	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	Lote	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	Lugar	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	N_ficha	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	N_imio1	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	N_pisos	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	N_pisos_fraccão	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	Perccalculoareaimplantacao	Prédio	percentagem	“ ”
IMI	Permilagem	Prédio	permilagem	“ ”

IMI	Preco_construcao_m2	Prédio	Euros/metro quadrado	“ ”
IMI	Preco_terreno_m2	Prédio	Euros/metro quadrado	“ ”
IMI	Rua	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	Tipodomicilio	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	Tipologia	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	Tipopredio	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	Tipoproprietario	Prédio	Não aplicável	“ ”
IMI	Valoravaliacao	Prédio	Euros	“ ”
IMI	Valorbepredios	Prédio	Euros	“ ”
IMI	Zonafranca	Prédio	Não aplicável	“ ”

## VII. VARIÁVEIS DERIVADAS

Código da variável	Data início de vigência	Designação da variável	Unidade estatística	Conceito associado	Domínio de valores da variável					Fórmula/Condições
				Código e data início de vigência	Código da versão	Designação da versão	Nível da versão	Intervalo de valores	Unidade de medida	
(a ser atribuído)		LNTRANSVAL	Propriedade Comercial	8229 (26-06-2014) Valor de transação				$\ln(3\ 000); \ln(2\ 000\ 000)[$	Logaritmo do Euro (€)	$LNTRANSVAL = \ln(\text{Val\_Acto})$
“ ”		GRFLOORA	“ ”	7498 (30-06-2010) Área bruta privativa				$]10; +\infty[$	M <sup>2</sup>	GRFLOORA= Areabrutaprivativafracao se Tipopredio=5 ou 6 GRFLOORA= Areabrutaprivatatotal se Tipopredio=4
“ ”		DEPFLOORA	“ ”	8223 (26-06-2014) Área bruta dependente				$[0; +\infty[$	M <sup>2</sup>	DEPFLOORA=Areabrutadependente
“ ”		PLOTAREA	“ ”	-				$[0; +\infty[$	M <sup>2</sup>	PLOTAREA = Areaterrenointegrante Se (Tipopredio = 5 ou 6) PLOTAREA = (IMI Areatotalterreno- Areaimplantacaoedificio) Se (Tipopredio=4 )
“ ”		DUMMYBig	“ ”	7498 (30-06-2010) Área bruta privativa				{0;1}	n.a.	DUMMYBig = 1 se GRFLOORA >300 M <sup>2</sup> DUMMYBig = 0 se GRFLOORA ≤300 M <sup>2</sup>
“ ”		DUMMYHuge	“ ”	7498 (30-06-2010) Área bruta privativa				{0;1}	n.a.	DUMMYHuge = 1 se GRFLOORA >500 M <sup>2</sup> DUMMYHuge = 0 se GRFLOORA ≤500 M <sup>2</sup>



“ ”		DWELLTRANSAGE	“ ”	3238 (28-04-2009) Matriz predial				[0; +∞[	Ano (Ano)	DWELLTRANSAGE=(ANO_RECEP- (Ano_avaliaçãoum-IDADEPREDIO))
“ ”		DNewBuild	“ ”	3238 (28-04-2009) Matriz predial				{0;1}	n.a.	DNewBuild = 1 se DWELLTRANSAGE=0 & Propriedade Comercial é Nova. DNewBuild = 0 se restantes situações.
“ ”		DAgeZero	“ ”	3238 (28-04-2009) Matriz predial				{0;1}	n.a.	DAgeZero = 1 se DWELLTRANSAGE=0 DAgeZero = 0 se DWELLTRANSAGE≠0
“ ”		DQRTq	“ ”	-				{0;1}	n.a.	DQRTq = 1 se Dt_recep ∈ Trimestre Q  DQRTq = 0 se Dt_recep ∉ Trimestre Q
“ ”		DREGIONi	“ ”	3223 (07-03-2002) Freguesia				{0;1}	n.a.	DREGIONi = 1 se Freguesia ∈ Região (NUTS II) i DREGIONi = 0 se Freguesia ∉ Região (NUTS II) i
“ ”		Doport	“ ”	3223 (07-03-2002) Freguesia				{0;1}	n.a.	Doport = 1 se Freguesia ∈ Área Metropolitana do Porto Doport = 0 se Freguesia ∉ Área Metropolitana do Porto
“ ”		DDISTRCAP	“ ”	3221 (07-03-2002) Distrito				{0;1}	n.a.	DDISTRCAP = 1 se Freguesia ∈ capital distrito  DDISTRCAP = 0 se Freguesia ∉ capital distrito

“ ”		Dcity	“ ”	3223 (07-03-2002) Freguesia				{0;1}	n.a.	Dcity = 1 se Prédio ∈ a freguesia que disponha de subseção pertencente a uma cidade estatística Dcity = 0 se Prédio ∉ a freguesia que disponha de subseção pertencente a uma cidade estatística
“ ”		D ##	“ ”	-				{0;1}	n.a.	D ## = 1 se Prédio ∈ ao código postal ## D ## = 0 se Prédio ∉ ao código postal ##
“ ”		DAirportPorts	“ ”	-				{0;1}	n.a.	DAirportPorts = 1 se Prédio ∈ ao código postal da lista de portos com comércio internacional ou dos principais aeroportos nacionais. DAirportPorts = 0 se Prédio ∉ ao código postal da lista de portos com comércio internacional ou dos principais aeroportos nacionais.
“ ”		DSEA	“ ”	3223 (07-03-2002) Freguesia				{0;1}	n.a.	DSEA = 1 se Freguesia tem acesso mar DSEA = 0 se restantes situações
“ ”		DLocBest	“ ”	8224 (26-06-2014) Coeficiente de localização do prédio				{0;1}	n.a.	DLocBest = 1 se Coeflocalizacao > 2,1 se afetação =Comércio DLocBest = 1 se Coeflocalizacao > 2,5 se afetação =Serviços DLocBest = 1 se Coeflocalizacao > 1,5 se afetação =Armazéns e Atividade Industrial DLocBest = 0, outras situações
“ ”		DBADLOC	“ ”	8224 (26-06-2014) Coeficiente de localização do prédio				{0;1}	n.a.	DBADLOC = 1 se Coeflocalizacao ≤ 0,4 DBADLOC = 0 se restantes casos

“ ”		DSCENIC <sub>i</sub>	“ ”	8225 (26-06-2014) Coeficiente de qualidade e conforto do prédio				{0;1}	n.a	DSCENIC <sub>1</sub> =1 se Maj_24 = 0 DSCENIC <sub>1</sub> =0, restantes casos ... DSCENIC <sub>4</sub> =1 se Maj_24 ≥ 0,07 DSCENIC <sub>4</sub> =0, restantes casos
“ ”		DCSYSTEM	“ ”	8225 (26-06-2014) Coeficiente de qualidade e conforto do prédio				{0;1}	n.a.	DCSYSTEM = 1 se Maj_9 = 0,03 DCSYSTEM = 0 se restantes casos
“ ”		DAbsWater	“ ”	8225 (26-06-2014) Coeficiente de qualidade e conforto do prédio				{0;1}	n.a	DAbsWater = 1 se Min_13 = -0,08 DAbsWater = 0 se Min_13 = 0
“ ”		DAbsElectPow	“ ”	8225 (26-06-2014) Coeficiente de qualidade e conforto do prédio				{0;1}	n.a	DAbsElectPow = 1 se Min_14 = -0,1 DAbsElectPow = 0 se Min_14 = 0
“ ”		DAbsSewa	“ ”	8225 (26-06-2014) Coeficiente de qualidade e conforto do prédio				{0;1}	n.a	DAbsSewa = 1 se Min_16 = -0,05 DAbsSewa = 0 se Min_16 = 0
“ ”		DLiftEscalator	“ ”	8225 (26-06-2014) Coeficiente de qualidade e conforto do prédio				{0;1}	n.a	DLiftEscalator = 1 se Maj_22 = 0,03 DLiftEscalator = 0 se Maj_22 = 0
“ ”		DLocIntGood	“ ”	8225 (26-06-2014) Coeficiente de qualidade e conforto do prédio				{0;1}	n.a	DLocIntGood = 1 se Min_26 > 0 DLocIntGood = 0 se Min_26 ≤ 0

“ ”		DLocIntBad	“ ”	8225 (26-06-2014) Coeficiente de qualidade e conforto do prédio				{0;1}	n.a	DLocIntBad = 1 se Min_26 < 0 DLocIntBad = 0 se Min_26 ≥ 0
“ ”		DBadCons	“ ”	8225 (26-06-2014) Coeficiente de qualidade e conforto do prédio				{0;1}	n.a	DBadCons = 1 se Min_25 < 0 DBadCons = 0 se Min_25 ≥ 0
“ ”		DConstrQual	“ ”	8225 (26-06-2014) Coeficiente de qualidade e conforto do prédio				{0;1}	n.a	DConstrQual = 1 se Maj_23 > 0 DConstrQual = 0, se Maj_23 ≤ 0
“ ”		DImprov	“ ”	3238 (28-04-2009) Matriz predial				{0;1}	n.a	DImprov = 1 se Cod_motivo_IMI01 = “2. Prédio Melhorado/Modificado” DImprov = 0 se Cod_motivo_IMI01 ≠ “2. Prédio Melhorado/Modificado”
“ ”		DRebuild	“ ”	3238 (28-04-2009) Matriz predial				{0;1}	n.a	DRebuild = 1 se Cod_motivo_IMI01 = “3. Prédio Melhorado/Modificado/Reconstruído” DRebuild = 0 se Cod_motivo_IMI01 ≠ “3. Prédio Melhorado/Modificado/Reconstruído”
“ ”		Minor	“ ”	8225 (26-06-2014) Coeficiente de qualidade e conforto do prédio				{0;1}	n.a	Minor = 1 se pelo menos um dos minorantes do “Coeficiente de Qualidade e Conforto” apresentar um valor negativo. Minor = 0 se todos os minorantes do “Coeficiente de Qualidade e Conforto” apresentam valores igual a zero.
“ ”		Major	“ ”	8225 (26-06-2014) Coeficiente de qualidade e conforto do prédio				{0;1}	n.a	Major = 1 se pelo menos um dos majorantes do “Coeficiente de Qualidade e Conforto” apresentar um valor positivo. Major = 0 se todos os majorantes do “Coeficiente de Qualidade e Conforto” apresentam valores igual a zero.
“ ”		DPropTot	“ ”	3238 (28-04-2009) Matriz predial				{0;1}	n.a	DPropTot = 1 se Tipopredio = “Prédio em propriedade total sem andares nem divisão suscetível de utilização independente”. DPropTot = 0 se Tipopredio ≠ “Prédio em

										propriedade total sem andares nem divisão suscetível de utilização independente”.
“ ”		Clustercom <i>i</i>		-				{0;1}	n.a	<p>Clustercom <i>i</i> = 1 se prédio é a seção classificada como cluster <i>i</i>. Clustercom <i>i</i> = 0 se prédio ∉ a seção classificada como cluster <i>i</i>.</p> <p>Nota 1: a identificação da localização dos prédios é efetuada por intermédio da informação das coordenadas.</p> <p>Nota 2: Tendo por base o valor por metro quadrado das propriedades comerciais avaliadas pela Autoridade Tributária foi criada uma segmentação nacional, ao nível da secção estatística, e em função da afetação dos prédios, com recurso a técnicas da análise de clusters.</p>
“ ”		Clusterserv <i>i</i>		-				{0;1}	n.a	<p>Clusterserv <i>i</i> = 1 se prédio é a seção classificada como cluster <i>i</i>. Clusterserv <i>i</i> = 0 se prédio ∉ a seção classificada como cluster <i>i</i>.</p> <p>Nota 1: a identificação da localização dos prédios é efetuada por intermédio da informação das coordenadas.</p> <p>Nota 2: Tendo por base o valor por metro quadrado das propriedades comerciais avaliadas pela Autoridade Tributária foi criada uma segmentação nacional, ao nível da secção estatística, e em função da afetação dos prédios, com recurso a técnicas da análise de clusters.</p>
“ ”		Clusterind <i>i</i>		-				{0;1}	n.a	<p>Clusterind <i>i</i> = 1 se prédio é a seção classificada como cluster <i>i</i>. Clusterind <i>i</i> = 0 se prédio ∉ a seção classificada como cluster <i>i</i>.</p> <p>Nota 1: a identificação da localização dos prédios é efetuada por intermédio da informação das coordenadas.</p> <p>Nota 2: Tendo por base o valor por metro quadrado das propriedades comerciais avaliadas pela Autoridade Tributária foi criada uma segmentação</p>

										nacional, ao nível da secção estatística, e em função da afetação dos prédios, com recurso a técnicas da análise de clusters.
“ ”		DNEG	“ ”	8225 (26-06-2014) Coeficiente de qualidade e conforto do prédio				{0;1}	n.a.	DNEG = 1 se pelo menos existe um Minorante < 0 DNEG = 0, restantes casos
“ ”		DCONSTRQUALITY	“ ”	8225 (26-06-2014) Coeficiente de qualidade e conforto do prédio				{0;1}	n.a.	DCONSTRQUALITY = 1 se Maj_23 ≥ 0 DCONSTRQUALITY = 0, restantes casos
“ ”		DBARTERTRANS	“ ”	-				{0;1}	n.a.	DBARTERTRANS = 1 se C_facto=15 DBARTERTRANS = 0, restantes casos
“ ”		DNEW	“ ”	8227 (26-06-2014) Propriedade Comercial Nova 8228 (26-06-2014) Propriedade Comercial Existente				{0;1}	n.a.	DNEW = 1 se Cod_motivo_IMI = 1, 2, 3 DNEW = 0, restantes casos

## VIII. INDICADORES A DISPONIBILIZAR

Indicador		Variável medida			Dimensões de análise					
					Código	Data início vigência	Designação	Classificação/ versão associada		
		Código	Data início vigência	Designação				Código	Designação	Nível
13323	Índice de preços das propriedades comerciais, (Base - 2015) por Localização geográfica; Anual	13837	30-05-2017	Índice de preços das propriedades comerciais, (Base - 2015)	190	03-08-2005	Período de referência dos dados (Anual)	-	-	-
					13838	31-05-2017	Localização geográfica	03505	Nomenclatura das unidades territoriais para fins estatísticos (NUTS 2013 (hierarquia cumulativa - PT, NUTS I, II, III, CC, FR) - variante 1)	1

## IX. CONCEITOS

Código	Designação	Definição
7498	Área bruta privativa	Veja “Área bruta do fogo”.
2894	Área bruta do fogo	Valor correspondente à superfície total do fogo, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e pelos eixos das paredes separadoras dos fogos, incluindo varandas privativas, locais acessórios e a quota-parte que lhe corresponda nas circulações comuns do edifício.
8223	Área bruta dependente	<p>Área coberta e fechada de uso exclusivo, ainda que constitua parte comum, mesmo que situada no exterior do edifício ou da fração e cuja utilização é acessória relativamente ao uso a que se destina o edifício ou fração. Consideram-se como acessórios os seguintes locais: garagem, estacionamento, arrecadação, instalação para animais, sótão ou cave acessível e varanda, desde que não integrado na área bruta privativa, e outros locais privativos de função distinta das anteriores.</p> <p>Fonte: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, Artigo 40º.</p>
8224	Coeficiente de localização do prédio	<p>Coeficiente que visa quantificar a localização de um prédio, para efeitos de avaliação no âmbito do IMI, de acordo com a verificação das seguintes características: acessibilidades (quantidade e qualidade de vias rodoviárias, ferroviárias, fluviais e marítimas; proximidade de equipamentos sociais (escolas, serviços públicos e comércio); serviços de transportes públicos; zona de elevado valor de mercado imobiliário.</p> <p>Fonte: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, artigo 42º.</p>
10112	Coeficiente de qualidade e conforto do prédio urbano	<p>Coeficiente que visa traduzir a qualidade e o conforto de um prédio urbano e respetiva envolvente a partir de um conjunto de atributos (acesso a redes públicas de água e de eletricidade, existência de piscina, acesso a equipamentos de lazer, localização em centro comercial, entre outros), traduzidas em coeficientes majorativos e minorativos que se encontram definidos na legislação em vigor.</p> <p>Nota: o coeficiente é aplicado ao valor base do prédio edificado, podendo ser majorado até 1,7 e minorado até 0,5.</p> <p>Fonte: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, artigo 43º, adaptado.</p>
8226	Coeficiente de vetustez do prédio	<p>Coeficiente que visa refletir a idade do prédio em função do número inteiro de anos decorridos desde a data de emissão da licença de utilização, quando existe, ou da data da conclusão das obras de edificação.</p> <p>Fonte: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, artigo 44º.</p>
4390	Data de conclusão da obra de edificação	Data correspondente à mais antiga das seguintes datas: concessão da licença camarária, quando exigível; apresentação da declaração para inscrição na matriz; verificação de uma qualquer utilização, desde que a título não precário; possibilidade da sua normal utilização para os fins a que se destina.
1517	Edifício	Construção permanente, dotada de acesso independente, coberta e limitada por paredes exteriores ou paredes-meias que vão das fundações à cobertura e destinada à utilização humana ou a outros fins.



4697	Fração autónoma	Unidade independente, distinta e isolada, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública.
3223	Freguesia	Circunscrição administrativa em que se subdivide o Concelho.
10110	Índice de Preços das Propriedades Comerciais	Índice que visa medir a evolução dos preços das propriedades comerciais no território nacional.
998	Lugar	Aglomerado populacional com dez ou mais alojamentos destinados à habitação de pessoas e com uma designação própria, independentemente de pertencer a uma ou mais freguesias.
3238	Matriz predial	Conjunto de registos de que constam a caracterização dos prédios e o seu valor tributável, a identidade dos proprietários e dos usufrutuários, caso se justifique.
3270	Número de pisos	Número máximo de pisos sobrepostos de uma edificação.
3269	Piso	Cada um dos planos sobrepostos e cobertos nos quais se divide um edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à sua utilização.
3398	Prédio	Parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com caráter de permanência.
3206	Prédio rústico	Prédio situado fora de um aglomerado urbano que não seja de classificar como terreno para construção desde que esteja afeto ou, na falta de concreta afetação, tenha como destino normal uma utilização geradora de rendimentos agrícolas, tal como é considerado para efeitos do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS) e não tendo a afetação indicada, não se encontre construído ou disponha apenas de edifícios ou construções de caráter acessório, sem autonomia económica e de reduzido valor.
3207	Prédio urbano	Prédio que tenha as seguintes características: esteja licenciado ou tenha como destino normal fins habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços; seja terreno para construção situado dentro ou fora de um aglomerado urbano, para o qual tenha sido concedida licença ou autorização de operação de loteamento ou de construção, e ainda aquele que assim tenha sido declarado no título aquisitivo, excetuando-se, o terreno em que as entidades competentes vedem qualquer daquelas operações, designadamente o localizado em zonas verdes, áreas protegidas ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, esteja afeto a espaços, infraestruturas ou a equipamentos públicos.

10113	Propriedade comercial	Prédio urbano que consiste num edifício ou numa construção licenciada para fins comerciais, ou que, na falta de licença, tem fins comerciais como destino normal.
1009	Secção estatística	Unidade territorial correspondente a uma área contínua de uma única Freguesia com cerca de 300 alojamentos destinados à habitação. De acordo com a densidade de alojamentos familiares, a Secção Estatística classifica-se em: a) concentradas: todas as subsecções estatísticas da secção são constituídas por quarteirões; b) dispersas: todas as subsecções estatísticas da secção são constituídas por lugares não divididos em quarteirões e/ou isolados; c) mistas concentradas: a maior parte das subsecções estatísticas da secção são constituídas por quarteirões; d) mistas dispersas: a maior parte das subsecções estatísticas da secção são constituídas por lugares não divididos em quarteirões ou isolados.
1012	Subsecção estatística	Unidade territorial que identifica a mais pequena área homogénea de construção ou não, existente dentro da secção estatística. Corresponde ao quarteirão nas áreas urbanas, ao lugar ou parte do lugar nas áreas rurais, ou a áreas residuais que podem conter ou não alojamentos (isolados).
2094	Taxa de variação homóloga	A variação homóloga compara o nível do índice/variável entre o mês/trimestre corrente e o mesmo mês/trimestre do ano anterior. Esta taxa de variação, perante um padrão estável de sazonalidade, não é afetada por oscilações desta natureza podendo, no entanto, ser influenciada por efeitos localizados num (ou em ambos) dos trimestres comparados.
2095	Taxa de variação mensal/trimestral	A variação mensal/trimestral compara o nível da variável entre dois meses/trimestres consecutivos. Embora seja um indicador que permite um acompanhamento corrente do andamento da variável, o cálculo desta taxa de variação é particularmente influenciado por efeitos de natureza sazonal e outros mais específicos localizados num (ou em ambos) dos meses/trimestres comparados.
872	Transação	Operação pela qual se transfere a posse de um bem mediante uma contrapartida.
8229	Valor de transação	Valor pago numa operação de transação. Nota: para efeitos do Índice de Preços da Habitação (IPHab), o valor de transação corresponde ao valor declarado no momento do pagamento do Imposto Municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT).

## X. CLASSIFICAÇÕES

- Lista de classificações utilizadas:

<b>Código (versão)</b>	<b>Designação (versão)</b>	<b>Sigla</b>
V03505	NUTS 2013 (hierarquia cumulativa - PT, NUTS I, II, III, CC, FR) - variante 1	-

## XI. SIGLAS E ABREVIATURAS

- Lista de abreviaturas e acrónimos (siglas) utilizados:

<b>Código</b>	<b>Designação</b>	<b>Extensão</b>
7965	AT	Autoridade Tributária e Aduaneira
7185	CGA	Classificação Geral das Atividades do INE
2260	CIMI	Código do Imposto Municipal sobre Imóveis
4492	DMET	Documento Metodológico
4134	Eurostat	Serviço de Estatística da União Europeia
7199	IMI	Imposto Municipal sobre imóveis
7198	IMT	Imposto Municipal sobre Transmissões onerosas de imóveis
4172	INE	Instituto Nacional de Estatística, I.P.
8232	IPHab	Índice de Preços da Habitação
10474	IPPCom	Índice de Preços das Propriedades Comerciais
8233	m <sup>2</sup>	Metro Quadrado
5415	N.º	Número
4201	NUTS	Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos
8234	OLS	Método dos mínimos quadrados ordinários/ <i>Ordinary Least Squares</i>
4229	SIGINE	Sistema de Informação de Gestão do INE
4238	UE	União Europeia

## XII. BIBLIOGRAFIA

- Court (1939). Hedonic price indexes with automotive examples. in: The dynamics of automobile demand. General Motors Corporation. New York.
- Evangelista, R. e Raposo, I. (2016). A transactions-based commercial property price Index for Portugal, *Financial Stability Papers*, 4, November. Banco de Portugal. Disponível em: [www.bportugal.pt/sites/default/files/anexos/papers/paper\\_4\\_en.pdf](http://www.bportugal.pt/sites/default/files/anexos/papers/paper_4_en.pdf)
- Instituto Nacional de Estatística (INE) (2017), Índice de Precos da Habitacao: Documento Metodologico (Versao 2.0). Disponível em <http://smi.ine.pt/DocumentacaoMetodologica/Detalhes/1269>
- Musgrave. J. C. (1969). The Measurement of Price Changes in Construction. *Journal of the American Statistical Association*. 64(327). 771-86
- Silver, M. (2016). How to Better Measure Hedonic Residential Property Price Indexes. IMF Working Paper nº. 16/2013, Disponível em: <https://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2016/wp16213.pdf>