



Há 11 anos em Portugal



NIF 504 654 152 - E-mail [geral@avaltaxo.com](mailto:geral@avaltaxo.com) – [www.avaltaxo.com](http://www.avaltaxo.com) – [www.tinsa.com](http://www.tinsa.com)

Lisboa: Av. Defensores de Chaves, nº 15 – 5º E - 1000-109 LISBOA - Tel. +351 213590137/8 Fax: +351 213590139

Porto: Rua Fernandes Tomás nº 424 - 4º piso - Sala 6 - 4000-210 PORTO - Tel. +351 228303523 Fax: +351 228303522

ESPAÑA - FRANÇA - PORTUGAL - ARGENTINA - CHILE - MÉXICO - PERÚ - EUA. - BRASIL

## Quem Somos?

A Avaltaxo é uma empresa do **Grupo TINSA**, empresa multinacional líder em **Avaliação, Estudos e Acessoria Imobiliária**, tanto em número de serviços prestados, como em quantidade de profissionais, colaboradores especializados e qualidade dos recursos utilizados.

A actividade do grupo iniciou-se em Espanha, em 1985 e desde então a posição de liderança tem vindo a consolidar-se, ano após ano de trabalho. Actualmente somos um grupo de serviços que abrange todas as áreas do sector imobiliário.

No âmbito das avaliações, durante o ano de 2010, realizámos mais de 300.000 relatórios a nível mundial, o que nos concede uma posição de liderança na maior parte dos Países em que actuamos.

A Avaltaxo não exerce a actividade de mediação imobiliária, pelo que os seus serviços dispõem de absoluta independência, tendo sempre como objectivo a qualidade, dispondo de serviços de certificação e controle realizados por mais de 200 técnicos distribuídos pelos Países em que opera.

A TINSA consolidou a sua actividade e crescimento com uma política continuada de formação da sua estrutura, tendo como objectivo melhorar o serviço prestado ao Cliente no que diz respeito à Qualidade.

Inscrita na CMVM com o nºAVFII/09/067/001 e 002

ESPAÑA - FRANÇA - PORTUGAL - ARGENTINA - CHILE - MÉXICO - PERÚ - EUA. - BRASIL

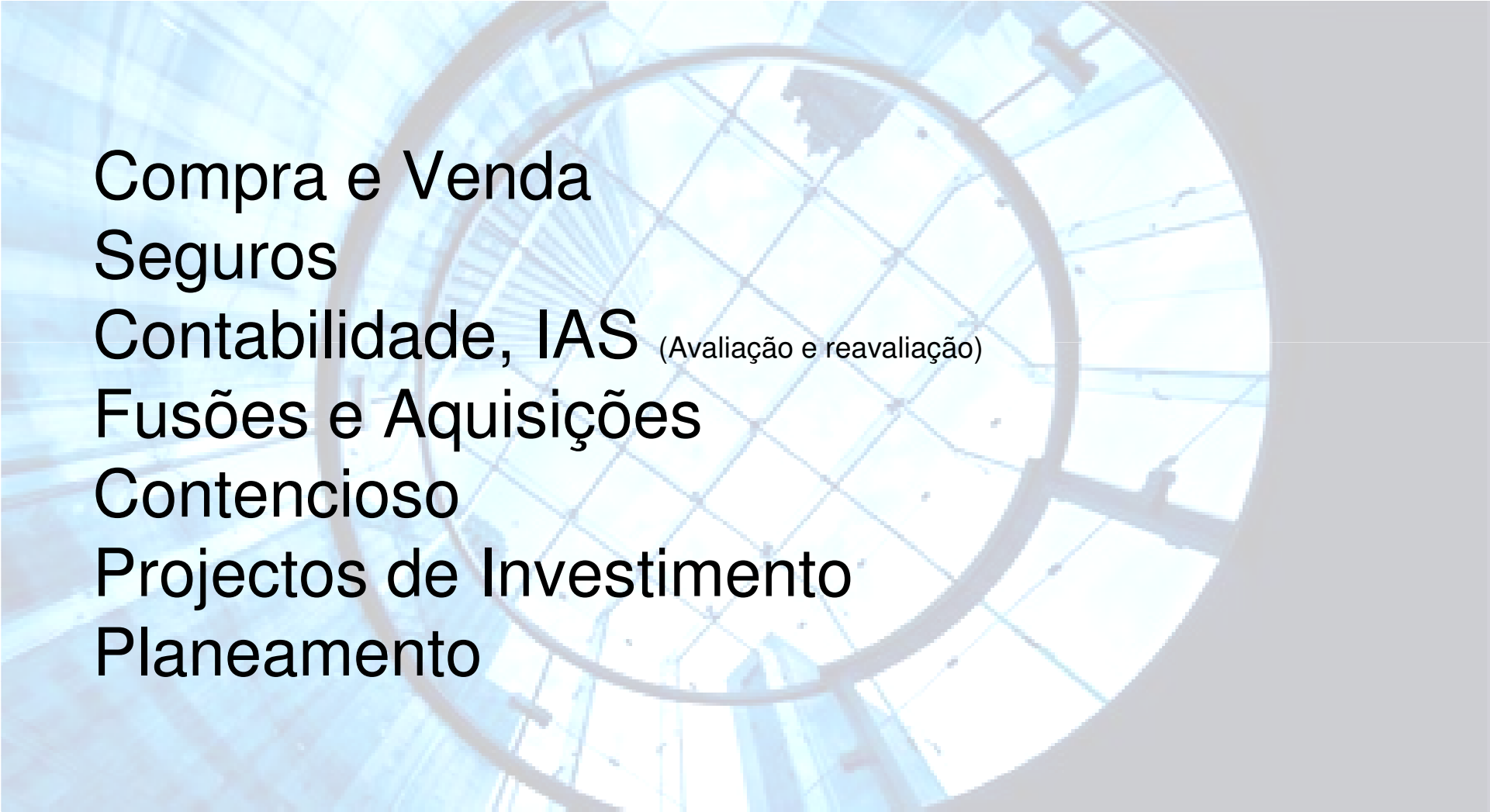
## A Avaliação

A avaliação é entendida como a opinião fundamentada de um especialista independente, sempre valiosa e especialmente necessária quando se trata de ativos imobiliários. O mercado destes bens não é perfeito, sendo necessário que o avaliador seja um profissional independente, consciente e com critérios muito exigentes.

Uma avaliação realizada por uma empresa do GRUPO TINSA, une a capacidade profissional e a preparação dos seus avaliadores, ao potencial de uma organização que exerce este tipo de trabalho desde 1985.

O mercado imobiliário apresenta uma particularidade muito específica: Os seus vários sectores tanto geográficos como funcionais. Existem mercados com comportamentos diferentes, em função da sua localização e dos usos que se considerem: Habitação de 1ª ou 2ª residência, espaços comerciais de rua ou localizados em galerias comerciais, escritórios, armazéns, quintas.... Esta diversidade torna mais difícil o conhecimento de todas as situações do mercado que se geram, no qual exige uma especialização apenas obtida por um profissional competente e apoiado por uma empresa de avaliação.

## Objectivos das Avaliações

The background of the slide is a light blue image of a globe with a white grid overlay, representing a global network or data. The globe is centered and occupies most of the slide's width.

Compra e Venda  
Seguros  
Contabilidade, IAS (Avaliação e reavaliação)  
Fusões e Aquisições  
Contencioso  
Projectos de Investimento  
Planeamento

Inscrita na CMVM com o nºAVFII/09/067/001 e 002

ESPAÑA - FRANÇA - PORTUGAL - ARGENTINA - CHILE - MÉXICO - PERÚ - EUA. - BRASIL

# Avaliação Imobiliária

**Frações / Moradias**

**Terrenos**

**Empreendimentos**

**Loteamentos**

**Edifícios**

**Imóveis ligados à exploração económica (Hotéis, centros comerciais e outros)**

**Imobiliário Técnico**



Inscrita na CMVM com o nºAVFII/09/067/001 e 002

ESPAÑA - FRANÇA - PORTUGAL - ARGENTINA - CHILE - MÉXICO - PERÚ - EUA. - BRASIL

# Avaliação de Explorações Agrícolas

## Avaliação Agronómica

A Empresa possui uma equipa de Agrónomos especializados na avaliação de explorações agrícolas.

Estes profissionais, com conhecimento no sector, permitem avaliar correctamente o valor do negócio e da exploração.



Inscrita na CMVM com o nºAVFII/09/067/001 e 002

ESPAÑA - FRANÇA - PORTUGAL - ARGENTINA - CHILE - MÉXICO - PERÚ - EUA. - BRASIL

# Avaliação de Hotéis

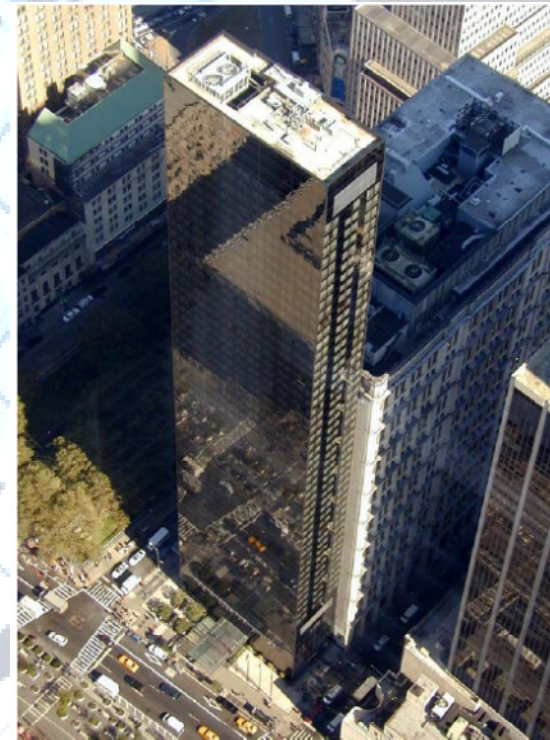
## Avaliação Hoteleira

O Sector Hoteleiro e os imóveis ligados a este negócio, pela sua especificidade, desde a construção à exploração, merecem uma correcta leitura do seu potencial de negócio como um todo.

A experiência que temos de análise de exploração hoteleira permite-nos facilmente aferir o valor correcto das unidades a avaliar.

No portfolio incluem-se os seguintes tipos de imóveis:

- Hotéis e Resorts
- Hotéis Boutiques, de desenho e temáticas
- Hotéis Expresso ou Budget hotéis
- Hotéis Conferência
- Hotéis Urbanos
- Hotéis de Costa
- Apartamentos Turísticos e Condomínios



Hotel Hilton Millenium Nueva York

Inscrita na CMVM com o nºAVFII/09/067/001 e 002

ESPAÑA - FRANÇA - PORTUGAL - ARGENTINA - CHILE - MÉXICO - PERÚ - EUA. - BRASIL

# Avaliação de Centros Comerciais / Retail Parks

## Avaliação de Centros Comerciais / Retail Parks

O Sector do Comércio / Retalho está também abrangido nos serviços prestados pela Avaltaxo, fruto de um largo conhecimento do sector, adquirido ao longo de vários anos, nos quais têm sido realizados vários trabalhos de avaliação.

A especificidade deste sector reserva detalhes que não devem ser descuidados para uma análise pormenorizada no processo de cálculo do valor deste tipo de imóveis.

O crescimento neste segmento de mercado verificado na última década, foi acompanhado de perto, havendo actualmente um profundo conhecimento do passado, fundamental para melhor prever e salvaguardar a análise do futuro.



# Certificações Energéticas



Certificação Energética  
e Ar Interior  
EDIFÍCIOS

## CERTIFICADO DE DESEMPENHO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

Dando resposta às necessidades do mercado, iniciámos em 2009 a realização de Certificações Energéticas de imóveis, através do aproveitamento dos recursos existentes entre os diversos colaboradores, abrangendo a cobertura de actuação em todo o país e arquipélagos.

Inscrita na CMVM com o nºAVFII/09/067/001 e 002

ESPAÑA - FRANÇA - PORTUGAL - ARGENTINA - CHILE - MÉXICO - PERÚ - EUA. - BRASIL

## Formação

A formação permanente dos quadros técnicos e administrativos é obrigatória e apoiada por Docentes Universitários e profissionais reconhecidos pela sua competência.

A par desta formação aos quadros da empresa, e a pedido de alguns clientes, iniciaram-se também programas de formação a empregados de instituições bancárias que trabalham nas áreas do crédito hipotecário – decisores, atendedores de público, diretores, etc. – de forma a uniformizarem-se conceitos e procedimentos.

# Project Management & Consultoria

**”A Empresa tem capacidade para executar e acompanhar Projectos de Investimento em termos de “Project Management” e Consultoria em variadas vertentes:**

## **1 - Levantamento do estado actual dos Terrenos / Imóveis (nas Câmaras, Serviços Públicos e Registos)**

Esta vertente corresponde ao estudo exaustivo sobre vários problemas muito importantes e que, normalmente, não são suficientemente cuidados: correcto registo dos terrenos/imóveis junto das Conservatórias, existência ou não de licenciamento camarário ou noutros serviços públicos (águas, esgotos, electricidade, etc. etc.).

## **2 - Levantamento do valor de obras a realizar em edifícios inacabados e objecto de recuperação**

Esta vertente tem por fim a determinação do valor exacto das obras a realizar para a conclusão dos edifícios e que é, habitualmente, diferente do valor percentual determinado numa Avaliação para o cálculo do Presumível Valor de Transacção.

Esta análise irá avaliar o estado real em que se encontra o edifício, as suas eventuais patologias e a sua exacta quantificação e orçamentação. Para a fiabilidade deste sistema, o nosso banco de dados correspondente à análise de mais de 200 M€ já construídos e está em permanente actualização.

## **3 – Fiscalização e Gestão de Obras**

A Fiscalização de obras é sempre realizada com a coordenação de um Engenheiro Civil Sénior e com a estadia em obra de, pelo menos, um Engenheiro Civil, um Engenheiro especializado em Higiene e Segurança e serviços de apoio e Secretaria.

A Gestão de Obras permite fazer o acompanhamento e gestão dos vários subempreiteiros existentes em obra.

## Avaliação de Outros bens

A TINSA dá resposta especializada à avaliação de diversos tipos de bens que constituem mercados mais heterogéneos e menos transparentes que os imobiliários, incluindo objectos, obras de arte e outros bens móveis, assim como os que sujeitam o valor das empresas, os intangíveis.



**Aeronáutica** - Avaliação de todo o tipo de aeronave e simuladores de voo em qualquer local.

**Naval** - Trabalhos de avaliação a embarcações de recreio, barcos de pesca, porta-contentores, oceanográficos, frigoríficos, de carga em geral, ferries, cruzeiros, rebocadores e submarinos para os mais diversos fins.

**Imóveis Histórico – Artísticos – culturais** - Avaliação de imóveis com valor cultural, tais como igrejas, castelos, mosteiros, casas senhoriais, achados arqueológicos e outros.

**Obras de Arte** - Abarcando diversos bens e técnicas de pintura, escultura, aguarela, desenho, obra gráfica e mobiliário antigo.

**Mobiliário – Maquinaria** - Avaliação de bens classificados como mobiliário, maquinaria e inventário dos mesmos.

**Intangíveis** - Formam parte da área dos intangíveis principalmente os conceitos: Marcas e patentes, Fundo de comércio, Concessões Administrativas, Lucro cessante.

**Licenças de Actividade (Alvarás)** - Tais como: farmácias, quiosques, táxis, administrações de lotarias, cafés, construção, etc.

Inscrita na CMVM com o nºAVFII/09/067/001 e 002

ESPAÑA - FRANÇA - PORTUGAL - ARGENTINA - CHILE - MÉXICO - PERÚ - EUA. - BRASIL

## Contactos

### LISBOA

Av. Defensores de Chaves, 15 – 5E  
1000-109 LISBOA

Tel. 21 359 01 37 / 8  
Fax: 21 359 01 39

E-mail: [geral@avaltaxo.com](mailto:geral@avaltaxo.com)

Nuno Ricardo Martins  
Director Administrativo e Financeiro  
[Nuno.martins@avaltaxo.com](mailto:Nuno.martins@avaltaxo.com)

### PORTO

Rua Fernandes Tomás, 424 –  
4ºPiso Sala 6  
4000-210 PORTO

Tel. 22 830 35 23  
FAX: 22 830 35 22

E-mail: [geral@avaltaxo.com](mailto:geral@avaltaxo.com)

Maria Fernanda Domingues  
Directora Técnica  
[domingues@avaltaxo.com](mailto:domingues@avaltaxo.com)

Inscrita na CMVM com o nºAVFII/09/067/001 e 002

ESPAÑA - FRANÇA - PORTUGAL - ARGENTINA - CHILE - MÉXICO - PERÚ - EUA. - BRASIL

## Garantia

Seguro de responsabilidade civil da Avaltaxo contratada com a CASER – CAJA DE SEGUROS REUNIDOS – Compañía de Seguros y Reaseguros, SA – Apólice N.º 88482 – 600.000 euros.

Empresa registada na CMVM com o n.ºAVFII/09/067, Seguro Tranquilidade exigido pela CMVM de 500.000 euros que cobre 2 avaliadores de fundos da empresa.

Sistema de gestão da qualidade UNE-EN ISO9001:2008, empresa certificada com o n.º ER-0864/2011 pela AENOR no âmbito de:

*“avaliação de bens móveis e imóveis, tangíveis e intangíveis e prestação de serviços de certificação energética.”*

Inscrita na CMVM com o n.ºAVFII/09/067/001 e 002

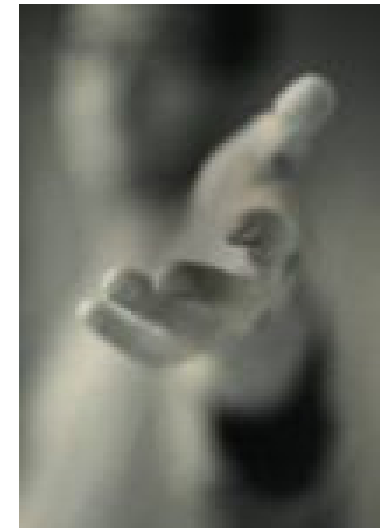
ESPAÑA - FRANÇA - PORTUGAL - ARGENTINA - CHILE - MÉXICO - PERÚ - EUA. - BRASIL

# Porquê eleger a Tinsa?

Não só o uso dos métodos de avaliação apropriados são garantia de um resultado excelente. A forma em que se aplicam, a independência do avaliador a respeito do cliente, a transparência e o rigor no processo são os princípios que regem estes delicados trabalhos. Na Tinsa podemos garantir:

■ **Independência**, o nosso volume de trabalhos e diversidade de corpo de accionistas evitam o efeito perverso de conflito de interesses que surge da concentração de pedidos de serviço. A empresa organiza-se em unidades de negocio independentes especializadas em áreas concretas.

■ **Talento e experiência**, através de uma equipa de mais de 1.800 profissionais em todo o mundo, acumulando mais de 20 anos de trabalho e conhecimento do mercado, contando com uma base de dados histórica de mais de 3.000.000 de Relatórios de Avaliação.



# Porquê eleger a Tinsa?

O processo de internacionalização da companhia fez da **Tinsa** uma **multinacional da avaliação imobiliária**. O crescimento da companhia não só se reflecte na expansão geográfica, mas também na possibilidade de realizar avaliação **em qualquer mercado e para qualquer finalidade**.



Nesse sentido, as avaliações imobiliárias na Tinsa realizam-se seguindo as normas internacionais geralmente utilizadas:

- Normas internacionais de avaliação (IVS-2011).
- EVS Normas Europeias de avaliação (Tegova)
- Normativa RICS
- Normativa do Appraisal Institute

Ou seguindo a normativa existente em cada país para determinadas finalidades.

# Serviços de avaliação



## Avaliações Imobiliárias

- Garantia hipotecaria de créditos ou empréstimos
- Leilão e aquisições
- Assessoria em compra e venda ou arrendamento.
- Expropriações
- Projectos de reparcelamento urbanístico
- Partilhas em heranças
- Avaliação de patrimónios privados (heranças, separações,...)
- Avaliações para fins judiciais ou administrativos



# Serviços de avaliação

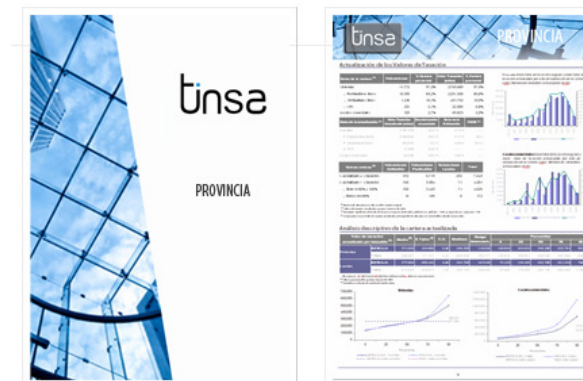
**Actualização do valor de uma carteira de imóveis (AVM: Automated Valuation Model).**

- Controlo periódico do valor de uma carteira de activos
- Ajuda à tomada de decisões em compra e venda de carteiras de imóveis

## ▪ Outras avaliações

- Avaliação de Maquinaria.
- Avaliação de Plantas Solares e Parques Eólicos
- Penhoras

tinsa



# Serviços de avaliação



## Área Empresas

- Avaliação de activos para a sua inclusão nos estados financeiros (IVS, RISC, ECO, estimações de valor).
- Avaliação de empresas.
- Relatórios para justificação de operações vinculadas.
- Relatórios de avaliação para a viabilidade de empresas.
- Avaliação de fundos de comércio e marcas.
- Avaliação de Unidades Geradoras de Efectivo

# Gestão de Activos



Serviço prestado através da Tinsa Gestão de Activos (TGA). O seu objectivo é **controlar e gerir um activo imobiliário** com o fim de obter deles mesmos um óptimo rendimento.

Tinsa dotada do **conhecimento do valor do activo**, e o seu processo de geração ao longo do seu desenvolvimento. O extenso conhecimento do mercado imobiliário, a disponibilidade de profissionais distribuídos por todo o território nacional, conhecedores de cada mercado local, assim como o contacto permanente com o activo e o cliente que permitem às nossas delegações e constituem a maior garantia de êxito que uma empresa líder pode oferecer.





## ESPAÑA

José Echegaray, 9. Parque Empresarial Las Rozas  
28232 Las Rozas. Madrid  
Tel. 0034913727500. Fax. 0034913727510  
E-mail: [tinsainfo@tinsa.es](mailto:tinsainfo@tinsa.es)

## ARGENTINA

Sarmiento, 760 9º  
1041 Buenos Aires. Argentina  
Tel. 00541143943295. Fax. 00541143262664  
E-mail: [tinsa@tinsa.com.ar](mailto:tinsa@tinsa.com.ar)

## MÉXICO

Paseo de la Reforma, 383. Piso 10  
Colonia. Cuauhtémoc. 06500 Mexico D.F.  
Tel. 00525552076000. Fax. 00525552084275  
E-mail: [tinsa@tinmex.com.mx](mailto:tinsa@tinmex.com.mx)

## PORTUGAL

Avda. Defensores Chaves, 15, 2º  
1000-109 Lisbon. Portugal  
Tel. 00351213590137. Fax. 00351213590139  
E-mail: [geral@avaltaxo.com](mailto:geral@avaltaxo.com)

## ESTADOS UNIDOS

175 SW 7th Street Suite 1812  
Miami, Florida 33130. USA  
Tel. 003054446287. Fax. 003054462088  
E-mail: [tinsa@tinsa.us](mailto:tinsa@tinsa.us)

## CHILE

Rosario Norte, 615 Of.1604  
758 0064 Las Condes. Santiago de Chile  
Tel. 005625962900. Fax. 005624260350  
E-mail: [tasaciones@tinsa.cl](mailto:tasaciones@tinsa.cl)

## FRANÇA

35. Av. des Champs Elyseés/29 Rue Marignan  
75008 Paris  
Tel. 0033142250601. Fax. 00330142252208  
E-mail: [france@tinsa.es](mailto:france@tinsa.es)

## PERU

Camino Real 456. Torre Real Oficina 1002  
San Isidro, Lima. Peru  
Tel. 005114211680. Fax. 005112425522  
E-mail: [info\\_consultoria@tins.com.pe](mailto:info_consultoria@tins.com.pe)