
INFORMAÇÃO

Assunto: AVALIAÇÃO DO LOTE N.º 4 DA TECMAIA – MOREIRA

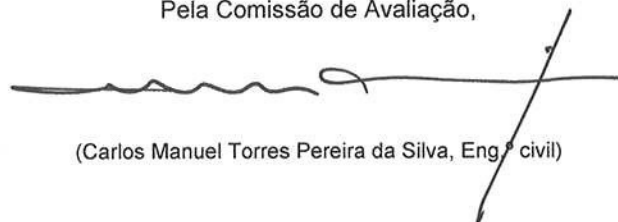
Exma. Senhora
Diretora do DFP
Dra. Alexandra Carvalho,

De acordo com o solicitado, foi solicitado ao Eng.º Henrique Moreira, na qualidade de perito avaliador, a avaliação do lote n.º 4 do loteamento da TECMAIA, na freguesia de Moreira, para elaboração do respetivo Relatório de Avaliação que se anexa.

Mais se informa que o referido Relatório de Avaliação cumpre os requisitos e as normas técnicas aplicáveis para este caso.

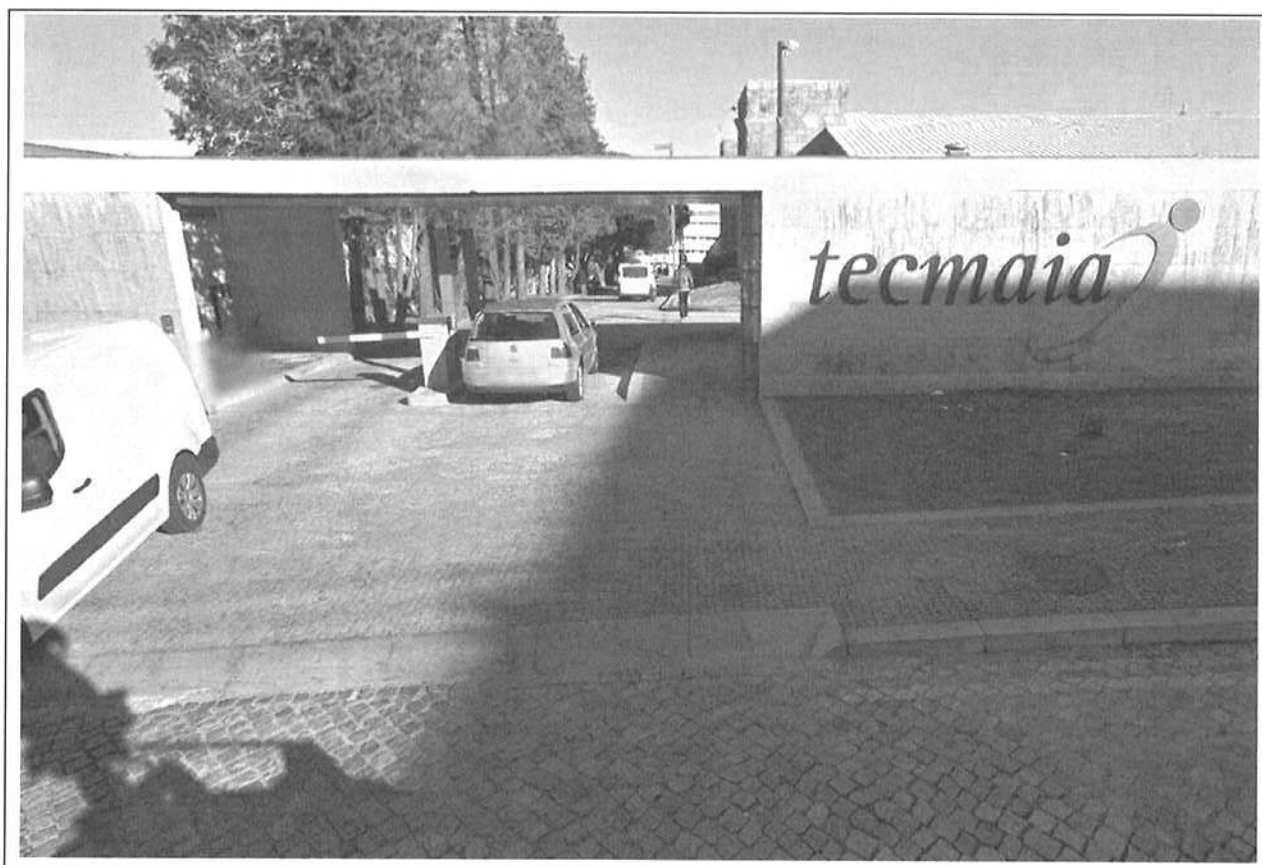
Maia, 13 de Novembro de 2019

Pela Comissão de Avaliação,



(Carlos Manuel Torres Pereira da Silva, Eng.º civil)

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO



Imóvel: Lote de Terreno para construção
TECMAIA
Lote nº 4 – Alvará de Loteamento nº 7/04

13 de Novembro de 2019

1- INTRODUÇÃO

A presente avaliação tem por objectivo a determinação do justo valor, a preços de mercado, de um lote de terreno para construção, sito ao loteamento designado “TECMAIA – Parque de Ciência e Tecnologia da Maia”, freguesia de Moreira, concelho da Maia.

As áreas consideradas para efeitos deste relatório foram obtidas por leitura da documentação obtida junto dos serviços da Câmara Municipal da Maia, nomeadamente, o Anexo II, referente à alteração ao loteamento, datado de 5 de Dezembro de 2006, que aqui se dá como integralmente reproduzido, para todos os efeitos. Foi ainda disponibilizada a Certidão da Conservatória de Registo Predial e a Caderneta Predial Urbana do lote de terreno.

Para os devidos efeitos, o perito avaliador declara que não teve, não tem e não se prespectiva que no futuro possa vir a ter, qualquer envolvimento material com o imóvel objecto de avaliação. Mais declara que não tem quaisquer outras relações comerciais com o cliente, para além do trabalho de avaliação, actuando assim com total isenção, integridade e objectividade. O perito avaliador declara possuir a qualificação adequado à realização deste trabalho, em conformidade com a legislação e normas aplicáveis.

2 – ÂMBITO

A avaliação é efectuada de acordo com as normas de avaliação aplicáveis, nomeadamente, as EVS-2016, do European Valuation Standards (EVS), entre outras, usando-se os métodos de avaliação mais adequados ao mercado, ao imóvel e sua afectação, em especial o método comparativo de mercado e o método do valor Residual (Discounted Cash Flow).

Assim, será determinado o valor do imóvel, no estado físico e jurídico actual, em plena propriedade, devoluto e livre de quaisquer ónus, encargos, reservas de propriedade, penhoras, etc.

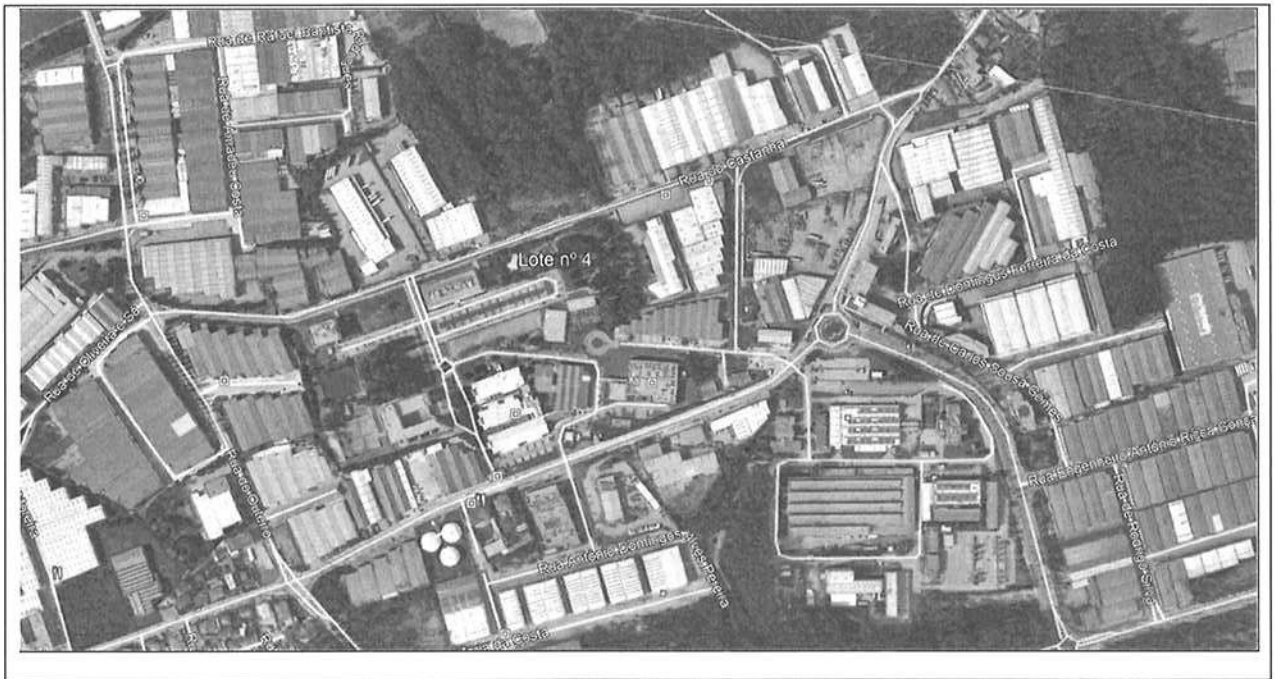
Entende-se como valor (de mercado) de um imóvel, a estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um activo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transaccionado entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes actuam de forma esclarecida, prudente e sem coacções.

O Valor de Mercado é considerado à presente data de Novembro de 2019 e nos pressupostos anteriormente referidos.

3 – OBJECTO

3.1 – Identificação do Imóvel:

O objecto da avaliação é constituído por um lote de terreno para construção, sito ao loteamento da “TECMAIA – Parque de Ciência e Tecnologia da Maia”, freguesia de Moreira, concelho da Maia, encontrando-se previstas áreas de estacionamento automóvel em cave e sub-cave e áreas para indústria e serviços.



Fotografia aérea (Fonte Google Earth)

3.2 – Caracterização da Envolvente

Imóvel localiza-se na zona industrial da Maia, inserido no loteamento titulado pelo Alvará de Loteamento nº 7/04, na Rua do Engenheiro Frederico Urrich, nº 2650, freguesia de Moreira, a norte da cidade do Porto, a cerca de 4,0km para nascente do aeroporto Francisco Sá Carneiro, a cerca de 2,0km da zona industrial da Maia e a cerca de 2,0km do nó de ligação da A41.

O loteamento em causa, prevê a existência de lotes para construção de edifícios de afectação mista (indústria e serviços), dos quais, alguns já se encontram edificados.



Fotografia aérea de localização relativa (Aeroporto, Centro da Maia, Moreira/A41, Lote 4)

A zona onde se insere o imóvel, apresenta grande dinamismo empresarial, quer ao nível da indústria, quer ao nível dos serviços, dos quais se destacam o entreposto postal da SEUR, a EFACEC, o centro empresarial da Maia e o centro comercial VIVACI – Maia (actualmente designado Mira Maia).

3.3 – Acessibilidades, Equipamentos de Apoio e Infra-estruturas

A zona industrial da Maia possui excelentes acessibilidades, quer aos centros urbanos mais próximos, entre os quais Matosinhos, Porto, Vila Nova de Gaia, quer para Norte, Sul e interior do país, encontrando-se envolvida por várias autoestradas, com bastantes nós de acesso, nomeadamente a A41, a A28, a A4 e a A3, bem como, ao aeroporto da Sá Carneiro e ao porto de Leixões, nomeadamente através da EN13 e A41, interligando com várias outras autoestradas.

Zona onde o lote em avaliação se insere, é bem servida por transportes rodoviários, bem ainda como, 2 linhas do metro (Pedras Rubras e Mandim), a qual permite fácil ligação a cidades mais a norte (Vila do Conde) e ao

Existem bons equipamentos sociais disponíveis nas proximidades, como escolas, creches, Escolas de 1º e 2º ciclo, Clínicas, lares 3ª idade, esquadras da PSP, estações dos correios, etc.. As infraestruturas de lazer, espaços verdes e de desporto disponíveis em todas as freguesias do concelho, são boas, com vários equipamentos desportivos municipais, nomeadamente, piscinas, campos de ténis, campos de futebol, percursos pedonais, etc.

O comércio tradicional de proximidade existente na envolvente imediata, é diversificado, existindo nomeadamente, farmácias, agências bancárias, clínicas, supermercados, pequenas superfícies, entre outros. A cerca de 1,0 km encontra-se o centro comercial VIVACI, com o seu hipermercado Modelo/Continente (a poente) e o hipermercado “Jumbo” (a nascente).

No centro da cidade da Maia encontram-se todos os serviços administrativos públicos necessários, nomeadamente, Câmara Municipal, Junta de Freguesia, Tribunal da Maia, Repartição de Finanças, Conservatórias e Notários, Hospital, a curta distância do imóvel.

O concelho da Maia e a freguesia de Moreira dispõem de todas as infraestruturas básicas.

4 – ÁREAS DO LOTE

O lote nº 4, em avaliação, tem a área de 4.549,58m², situa-se na freguesia de Moreira, concelho da Maia, inscrito na matriz predial Urbana sob o Artigo nº 4004 do Serviço de Finanças da Maia (1805), e descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial da Maia, sob o nº 2656/20040531.

As confrontações registadas do lote nº 4 são:

Norte	Rua do Castanhal
Sul	Lote nº 1
Nascente	Lote nº 5
Poente	Lote nº 3

Atenta os documentos disponibilizados, foram adoptadas, para efeitos desta avaliação, as áreas abaixo discriminadas:

Lote nº 4- Terreno para Construção - TECMAIA - Moreira									
Mapa de áreas									
Piso	Designação	Área técnica (m²)	Área de Serviços (m²)	Zonas Comuns (m²)	Área de Garagem (m²)	# Garagem	Abp Total (m²)	Abd Total (m²)	OBS
Sub-Cave	Estacionamento				2 212,55 m²	73		2 212,55 m²	
Cave	Estacionamento				2 240,36 m²	74		2 240,36 m²	
R/Chão	Zona Comum	0,00 m²		127,17 m²			127,17 m²		
	Serviços	0,00 m²	508,70 m²			12	508,70 m²		
Piso 1	Zona Comum	0,00 m²		336,05 m²			336,05 m²		
	Serviços	0,00 m²	1 904,31 m²			44	1 904,31 m²		
Piso 2	Zona Comum	0,00 m²		336,05 m²			336,05 m²		
	Serviços	0,00 m²	1 904,31 m²			44	1 904,31 m²		
Piso 3	Zona Comum	0,00 m²		336,05 m²			336,05 m²		
	Serviços	0,00 m²	1 904,31 m²			44	1 904,31 m²		
Total		0,00 m²	6 221,61 m²	1 135,34 m²	4 452,91 m²	147	7 356,95 m²	4 452,91 m²	

Consultada a Planta de Ordenamento do Plano Director Municipal do Concelho da Maia, em vigor, constata-se que o Lote nº 13, está inserida em área classificada como “Solo Urbanizado - Áreas de Industria e Armazenagem”.



Extrato da Planta de Ordenamento do Plano Director Municipal da Maia

O acesso principal ao Lote nº4, é concretizado pela Rua Engenheiro Frederico Ulrich, nº 2650.

4 – AVALIAÇÃO

a) Determinação do valor de mercado:

O objetivo da presente avaliação, visa determinar o justo valor a preços correntes e de mercado do referido lote de terreno para construção.

Entende-se que o valor real de um bem é o montante que um eventual comprador estaria disposto a pagar por ele, sem que existissem quaisquer factores ou conveniências especiais para o adquirir.

Para determinar o valor de mercado de um lote de terreno, utilizou-se o método do valor residual, complementado, com o método comparativo de mercado.

Esta metodologia, baseia-se no pressuposto de que o valor de um lote de terreno para construção depende directamente, do que nele é possível concretizar. Assim, é necessário determinar:

- quais os valores potenciais de transacção das fracções resultantes do projecto imobiliário ficcionado;
- qual o cronograma temporal do projecto imobiliário ficcionado, incluindo cronograma da construção e cronograma da comercialização do produto imobiliário resultante;
- quais os custos (construção, projectos, licenças, etc,) necessários para concretizar o projecto imobiliário ficcionado;

Para determinar o potencial valor de venda das fracções resultantes do projecto imobiliário a levar a efeito no lote de terreno em avaliação, foi elaborada uma prospecção de fracções comparáveis, nos factores de afectação (serviços e estacionamento automóvel), área bruta de construção, tipo de imóvel, qualidade da construção e acabamentos e estado conservação. Assim e sempre que tal se justifique, os valores das amostras de propeção foram expurgados de todos os valores referentes a características marginais, se as possuíam.

Constatou-se que a oferta de imóveis (fracções) em estado de novo, na envolvente próxima, é muito escassa, razão pela qual houve necessidade de ampliar o âmbito da prospecção, alargando-o às zonas e freguesias confinantes.

Da prospecção de mercado de oferta para compra/venda/arrendamento, resultou a seguinte matriz:

Ficha de prospecção de Mercado												
Compra/Venda de Escritórios e lugares de garagem												
Matriz de Prospecção												
Imóvel a avaliar: Lote de terreno nº 4 - TECMAIA												
Valor de												
Tipologia	Venda	Arrendamento	ABC	Renda/m²	Venda Preço/m²	Estado actual	Conservação	Localização	Local	Contacto	Imobiliária	Gar
E	Esc	€ 230 000.00	258.00 m²		891.47 /m²	Usado	Inferior	Similar	Vilar do Pinheiro	226 061 050	Casa da Portela	
	Esc	€ 55 000.00	61.00 m²		901.64 /m²	Usado	Inferior	Similar	Moreira da Maia	224 013 560	Fracção Exacta Unipessoal Lda	
	Esc	€ 285 000.00	248.00 m²		1 149.19 /m²	Usado	Similar	Similar	Moreira da Maia	226 059 248	Maivas Imobiliária - Matosinhos	
S	Esc	€ 2 500 000.00	2 477.46 m²		1 009.10 /m²	Novo	Similar	Similar	Moreira da Maia	225 562 779	Predibisa Soc Mediação Imobiliária Lda	32
	Esc	€ 130 700.00	136.00 m²		961.03 /m²	Usado	Inferior	Similar	Castelo da Maia	229 481 376	Medispace, Consultoria Imobiliária	1
C	Esc	€ 130 700.00	136.00 m²		961.03 /m²	Usado	Inferior	Similar	Castelo da Maia	229 481 376	Medispace, Consultoria Imobiliária	1
	Esc	€ 130 700.00	132.00 m²		990.15 /m²	Novo	Similar	Similar	Castelo da Maia	229 481 376	Medispace, Consultoria Imobiliária	1
R	Esc	€ 9 500.00 /mês	1 868.00 m²	5.09 /m²		Novo	Similar	Inferior	Moreira da Maia	225 151 754	UPRE Mediação Imobiliária Lda	
	Esc	€ 695.00 /mês	99.00 m²	7.02 /m²		Usado	Inferior	Similar	Moreira da Maia	229 481 376	Medispace, Consultoria Imobiliária	
T	Esc	€ 900.00 /mês	136.00 m²	6.62 /m²		Usado	Inferior	Similar	Moreira da Maia	225 151 754	UPRE Mediação Imobiliária Lda	1
	Esc	€ 699.00 /mês	99.00 m²	7.06 /m²		Usado	Inferior	Similar	Moreira da Maia	225 562 779	Predibisa Soc Mediação Imobiliária Lda	3
O	Esc	€ 394.60 /mês	54.10 m²	7.29 /m²		Usado	Inferior	Similar	Moreira da Maia	225 562 779	Predibisa Soc Mediação Imobiliária Lda	2
	Esc	€ 705.00 /mês	100.00 m²	7.05 /m²		Usado	Inferior	Similar	Moreira da Maia	225 562 779	Predibisa Soc Mediação Imobiliária Lda	3
S	Esc	€ 750.00 /mês	115.00 m²	6.52 /m²		Usado	Inferior	Similar	Maia	915 646 482	Sara	
	Esc	€ 390.00 /mês	62.00 m²	6.29 /m²		Usado	Inferior	Similar	Moreira da Maia	228 348 800	Frontal Imobiliária	
	Esc	€ 1 800.00 /mês	225.00 m²	8.00 /m²		Usado	Inferior	Similar	Moreira da Maia	938 537 528	Juan pereira	
	Esc	€ 1 800.00 /mês	225.00 m²	8.00 /m²		Usado	Inferior	Similar	Moreira da Maia	938 537 528	Juan pereira	
G A M B E	Gar	€ 3 500.00	17.00 m²		205.88 /m²	Usado	Similar	Similar	Castelo da Maia	213 828 460	Euro Estates	
	Gar	€ 3 500.00	17.00 m²		205.88 /m²	Usado	Similar	Similar	Castelo da Maia	225 562 973	Arcada Porto Baixa	
	Gar	€ 3 500.00	16.50 m²		212.12 /m²	Usado	Inferior	Similar	Castelo da Maia	225 562 973	Arcada Porto Baixa	

Os valores da amostra foram objecto de uma homogeneização por factores, nomeadamente, a homogeneização das áreas brutas de construção, a homogeneização do estado de conservação e a homogeneização da localização.

A homogeneização por factores consiste em proceder a modificações nos valores de cada elemento da amostra, decorrentes da alteração dos diversos atributos (variáveis independentes), de modo que, no fim do tratamento, os valores homogeneizados se refiram a um imóvel de características padronizadas (paradigma), que poderão até mesmo ser coincidentes com a do imóvel a avaliar.

Os valores da amostra homogeneizados foram ainda tratados estatisticamente, por aplicação do Critério de Chauvenet.

Pelo Critério de Chauvenet, calcula-se o desvio de cada um dos elementos suspeitos, os quais são sempre os elementos extremos (máximo e mínimo). Em seguida, esse desvio é comparado com o desvio-padrão da amostra, pela relação d / σ . Usualmente, o critério adoptado é o Critério de Chauvenet, que nos leva a excluir os elementos cuja razão entre o desvio da amostra e o desvio padrão seja maior aos valores críticos tabelados por Chauvenet.

Após a conclusão do tratamento dos valores da amostra, acima descritos, obtiveram-se os seguintes valores e intervalos de confiança, para o imóvel em avaliação:

- 4.1.1 – Estudo de mercado de fracções de Serviços:

- Venda:

Valor médio homogeneizado/m ²	€ 1.029,06/m ²
Desvio Padrão	€ 68,37/m ²
Intervalo de Confiança (Máximo)	€ 1.073,08/m ²
Intervalo de Confiança (Mínimo)	€ 985,03/m ²
Valor mínimo adoptado p/ Abp	€ 1.000,00/m ²

- 4.1.2 – Estudo de mercado de fracções de estacionamento automóvel:

- Venda:

Valor médio homogeneizado/m ²	€ 207,96/m ²
Desvio Padrão	€ 3,60/m ²
Intervalo de Confiança (Máximo)	€ 212,13/m ²
Intervalo de Confiança (Mínimo)	€ 203,79/m ²
Valor mínimo adoptado p/ Abp	€ 200,00/m ²

Dos valores acima referidos, resulta a seguinte matriz de potenciais valores de venda do produto imobiliário resultante:

Lote nº 4 - Terreno para Construção - TECMAIA						
Anexo I - Valores Potenciais de Venda						
(Valores em Euros)						
Natureza de Ocupação * Designação	n.º de fracções	Área Bruta Privativa ABP m ²	Área Bruta Dependente (Garagem) m ²	Valor Potencial de Venda		
				Valor Habitação €/m ²	Valor (Garagem) €/m ²	Valor Total Euros
-2	Estacionamento	0.00 m ²	0.00 m ²		200 €	0 €
-1	Estacionamento	0.00 m ²	0.00 m ²		200 €	0 €
0	Serviços	508.70 m ²	180.00 m ²	1 030 €	200 €	560 000 €
1	Serviços	1 904.31 m ²	660.00 m ²	1 030 €	200 €	2 093 400 €
2	Serviços	1 904.31 m ²	660.00 m ²	1 030 €	200 €	2 093 400 €
3	Serviços	1 904.31 m ²	660.00 m ²	1 030 €	200 €	2 093 400 €
TOTAL		62	6 221.61	2 160.00		6 840 200.00

- 4.2 – Custos de construção estimados:

Os custos estimados para a concretização do projecto imobiliário ficcionado, resultaram dos valores de referência, validados por experiências recentes com projectos imobiliários similares e considerando as exigências técnicas actuais, bem como, as previsíveis exigências dos potenciais compradores do produto, comparativamente com os produtos concorrentes no mercado da envolvente.

Assim, resultou a seguinte matriz de custos de construção estimados:

Lote nº 4 - Terreno para Construção - TECMAIA				
Anexo II - Custos de Construção				
(Valores em Euros)				
Natureza de Ocupação * Designação	Área bruta total Ab (m ²)	Custo de Construção		
		unit/ m ² Abp	unit/ Abd Z. Comuns	Cc €
CONSTRUÇÃO				
Estacionamento	2 212.55	180 €		398 259 €
Estacionamento	2 240.36	180 €		403 265 €
Serviços	508.70	400 €		203 478 €
Serviços	1 904.31	400 €		761 722 €
Serviços	1 904.31	400 €		761 722 €
Serviços	1 904.31	400 €		761 722 €
Áreas Comuns, Zonas Técnicas, Sala Condomínio			340 €	386 014 €
Jardim			25 €	57 731 €
TOTAL DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO	10 675	3 445		3 733 914 €

Valores incluem IVA

- 4.3 – Cronograma temporal:

O cronograma temporal da operação imobiliária previsto, foi elaborado tendo por base experiências com projectos imobiliários similares, considerando as diferentes características e especificidades dos diferentes produtos imobiliários resultantes.

A recuperação no mercado imobiliário, embora mais visível nos grandes centros urbanos, particularmente de Lisboa e Porto, é já igualmente visível em cidades como a Maia. Esta é, no entanto mais evidente no segmento da habitação, no que se refere a compra / venda, bem como, no segmento do arrendamento.

A oferta de frações autónomas destinadas a serviços, na envolvente ao lote em avaliação, é reduzida, sendo a procura forte. Na zona, existem alguns edifícios exclusivamente destinados a comércio e serviços, nomeadamente, o centro empresarial da Maia.

Na urbanização onde se insere o imóvel em avaliação e na envolvente próxima, o índice de ocupação das frações destinadas a serviços na envolvente mais próxima, é elevado.

Zona envolvente ao lote de terreno para construção está vocacionada para a industria, armazenagem e serviços de apoio.

Assim, o cronograma temporal previsto foi o seguinte:

Lote nº 4 - Terreno para Construção - TECMAIA												
Anexo III - Método do " Discounted Cash Flow "												
FLUXOS DE PROJECTO	SEMESTRES											TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Faseamento - Construção												
Licenças e Taxas	100.0%											100.0%
Construção	15.0%	35.0%	40.0%	10.0%								100.0%
Projecto e Fiscalização	55.0%	20.0%	20.0%	5.0%								100.0%
Faseamento - Receitas												
Serviços	0.0%	0.0%	5.0%	40.0%	50.0%	5.0%	0.0%	0.0%				100.0%

- 4.4 – Fluxos de Caixa Descontados (DCF):

A análise dos fluxos de caixa descontados (DCF), permite analisar temporalmente, os fluxos gerados por um projecto imobiliário a implementar no lote de terreno e actualizá-los para um mesmo momento temporal (ano 0), através de uma taxa de desconto apropriada.

Assim, o valor do imóvel baseia-se na capacidade de gerar rendimento através de um eventual projecto imobiliário legalmente exequível.

Para o efeito, consideraram-se os custos de construção, bem como, as receitas, acima estimadas, acrescidos dos custos operacionais relativos a projectos, fiscalização de obra, taxas e licenças, gestão do empreendimento, comercialização e marketing, etc, estimados por comparação com projectos imobiliários comparáveis.

A taxa de desconto anual adoptada, foi de 11%, foi determinada com base em empreendimentos imobiliários similares e considerando o prémio de risco específico aplicado à taxa de remuneração de activos sem risco, entre outros factores.

Lote nº 4 - Terreno para Construção - TECMAIA																											
Anexo III - Método do " Discounted Cash Flow "																											
FLUXOS DE PROJECTO	SEMESTRES											TOTAL															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11																
Faseamento - Construção																											
- Licenças e Taxas	100.0%												100.0%														
- Construção	15.0%	25.0%	40.0%	10.0%									100.0%														
- Projecto e Fiscalização	55.0%	20.0%		5.0%									100.0%														
Custos																											
- Licenças e Taxas	3.0%	106 322	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	102 017														
- Construção		560 087	1 306 870	1 433 556	373 391	0	0	0	0	0	0	0	3 733 914														
- Projecto e Fiscalização	6.0%	204 727	123 219	44 807	11 202	0	0	0	0	0	0	0	224 035														
Total dos custos		3 600 217	795 323	1 351 677	1 538 373	384 593	0	0	0	0	0	0	4 063 968														
Faseamento - Receitas																											
- Serviços		0.0%	0.0%	5.0%	40.0%	50.0%	5.0%	0.0%	0.0%				100.0%														
Receitas																											
- Serviços		5 397 892	0	342 010	2 736 080	3 420 100	342 010	0	0	0	0	0	6 840 200														
- Custos de Comercialização	5.0%	(269 895)	0	(17 301)	(136 804)	(171 005)	(17 301)	0	0	0	0	0	(342 050)														
- Gestão do Empreendimento	15%	(80 969)	0	(5 130)	(41 041)	(51 302)	(5 130)	0	0	0	0	0	(192 643)														
Total de Receitas		5 047 028	0	319 779	2 558 235	3 197 793	319 779	0	0	0	0	0	6 395 558														
FLUXO DO PROJECTO		1 446 811	(795 323)	(1 351 677)	(1 218 594)	2 173 642	3 197 793	319 779	0	0	0	0	2 325 620														
(Valores em Euros)																											
Lote nº 4 - Terreno para Construção - TECMAIA																											
Anexo III - Método do " Discounted Cash Flow "																											
Anexos de Cálculo																											
PLANO FINANCEIRO																											
FLUXOS DA CAIXA DO PROMOTOR	Monetário 0 (VAL)	SEMESTRES											TOTAL														
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11															
FLUXOS DO PROJECTO	1 446 811	(795 323)	(1 351 677)	(1 218 594)	2 173 642	3 197 793	319 779	0	0	0	0	0	2 325 620														
CUSTO BRUTO DO TERRENO	1 243 960																										
A - CAPITAL ALHEIO																											
- Juros do período	(203 651)		(23 660)	(69 126)	(103 637)	(41 537)	0	0	0	0	0	0	(234 860)														
- Dívida final do período		795 323	2 170 860	3 454 580	1 384 675	0	0	0	0	0	0	0	7 605 338														
B - CAPITAL PRÓPRIO																											
- Custos Transacção IMT - encargos (7,5%)	(87 960)																										
VALOR LIQUIDO DO TERRENO	1 156 000																										
(Valores em Euros)																											
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Terreno: % Cap. Próprio:</td> <td>100.0%</td> <td></td> <td>82</td> </tr> <tr> <td>Taxa Juros Bancários período:</td> <td>3.00%</td> <td></td> <td>11 810</td> </tr> <tr> <td>Taxa Fluxos Projecto:</td> <td>5.36%</td> <td></td> <td>39</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>19 645</td> </tr> </table>												Terreno: % Cap. Próprio:	100.0%		82	Taxa Juros Bancários período:	3.00%		11 810	Taxa Fluxos Projecto:	5.36%		39				19 645
Terreno: % Cap. Próprio:	100.0%		82																								
Taxa Juros Bancários período:	3.00%		11 810																								
Taxa Fluxos Projecto:	5.36%		39																								
			19 645																								
(Valores em Euros)																											

Mapa de Fluxos de Caixa Descontados (DCF)

5 – CONCLUSÃO

Assim, propõe-se para valor de mercado do lote de terreno supra identificado, com a potencialidade prevista no alvará de loteamento aprovado, à data deste relatório (Março de 2019), considerando os pressupostos referidos, as condições actuais de mercado, a localização, que se encontra livre de ónus ou encargos e no estado físico e jurídico em que se encontra, € **1.156.000,00** (Um milhão cento e cinquenta e seis mil euros).

6 – DOCUMENTAÇÃO

Dá-se aqui por reproduzida para os devidos efeitos, a documentação constante do processo.

Anexam-se cópias de:

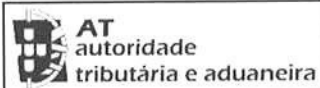
- Caderneta Predial Urbana do prédio;
- Certidão da Conservatória do Registo Predial;
- Anexo II – Alteração ao Alvará de Loteamento nº 7/04;
- Planta do Lote;
- Planta de Localização;

Maia, 13 de Novembro de 2019

MANUEL HENRIQUE GONÇALVES MOREIRA Digitally signed by MANUEL HENRIQUE GONÇALVES MOREIRA
Date: 2019.11.19 10:04:49 Z

M. Henrique G. Moreira (Eng.º Civil)

Caderneta Predial Urbana



CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 1805 - MAIA

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 13 - PORTO CONCELHO: 06 - MAIA FREGUESIA: 09 - MOREIRA

ARTIGO MATRICIAL: 4004 NIP:

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 13 - PORTO CONCELHO: 06 - MAIA FREGUESIA: 09 - MOREIRA Tipo: URBANO

Artigo: 3908

DISTRITO: 13 - PORTO CONCELHO: 06 - MAIA FREGUESIA: 09 - MOREIRA Tipo: URBANO

Artigo: 3912

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Engº Frederico Ulrich, 2650 Lote: 4 Lugar: Moreira Código Postal: 4470-605 MAIA

CONFRONTAÇÕES

Norte: Rua do Castanhal Sul: Lote 1 Nascente: Lote 5 Poente: Lote 3

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Terreno para Construção

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 4.549,5800 m² Área de implantação do edifício: 2.240,3600 m² Área bruta de construção: 11.809,8600 m² Área bruta dependente: 4.452,9100 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2007 Valor patrimonial actual (CIMI): €1.270.837,11 Determinado no ano: 2016

Percentagem para cálculo da área de implantação: 26,00 % Tipo de coeficiente de localização: Indústria

Coordenada X: 157.370,00 Coordenada Y: 476.786,00

$$\frac{Vt^*}{1.154.850,00} = \frac{Vc}{815,00} \times \left[\frac{A}{8.692,8230} \times \frac{\%}{26,00} + \left(\frac{Ac}{57,7305} + \frac{Ad}{0,0000} \right) \right] \times \frac{Cl}{1,35} \times \frac{Ca}{0,60} \times \frac{Cq}{1,000}$$

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de velustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod1 do IMI nº: 1238937 Entregue em : 2006/12/21 Ficha de avaliação nº: 1459521 Avaliada em :

2006/12/28

TITULARES

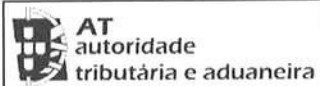
Identificação fiscal: 505387131 Nome: MUNICIPIO DA MAIA

Morada: PC DO DOUTOR JOSE VIERA DE CARVALHO, MAIA, 4470-202 MAIA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 225746727

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 505387131



CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 1805 - MAIA

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT **Início:** 2015 **Valor Isento:**
€1.270.837,11

Obtido via internet em 2018-10-25

O Chefe de Finanças

(António dos Santos Moreira Alves)

Certidão da Conservatória de Registo Predial

1.ª Conservatória do Registo Predial
de Maia

Freguesia Moreira

2656/20040531

registo predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-1233-02153-130609-002656

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

JRBANO

DENOMINAÇÃO: LOTE 4

SITUADO EM: Moreira

Rua Eng. Frederico Ulrich, nº 2650

ÁREA TOTAL: 4549,58 M2

ÁREA DESCOBERTA: 4549,58 M2

MATRIZ nº: 4004

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terreno para construção, norte - Rua do Castanhal, sul - lote 1, nascente - Lote 5, poente - lote 3.

Desanexado do nº 01447/31052004 de Gemunde e 02651/31052004 de Moreira

ENCONTRA-SE TAMBÉM DESCRITO SOB O Nº 01452/31052004 DE GEMUNDE.

O artigo 4004 rústico é da freguesia de Moreira.

O(A) Ajudante, em substituição
Ana Maria Cerqueira Martins

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 27 de 2004/05/31 - Autorização de Loteamento

Alvará nº 7/04, de 3 de Maio - Especificações - Constituição de 8 lotes numerados de 1 a 8, respectivamente com as áreas de 47.186,20 m2, 2.413,53 m2, 3.888,07 m2, 3.602,94 m2, 4.087,42 m2, 12.863,53 m2, 10.803,34 m2 e 17.203,24 m2 - Montante da caução - 1.765.228,30 euros, prestada através de contrato de hipoteca do lote 1 - Prazo de conclusão das obras: 12 meses.

Transcrição da inscrição F 4 nº 01447/31052004 de Gemunde e 02651/31052004 de Moreira (Reprodução da inscrição F-4)

O(A) Ajudante
Maria Isaura Coelho

AP. 13 de 2007/01/11 - Alteração do Alvará de Loteamento

Nº 50/06, de 5 de Dezembro. Novas Especificações: A) - autonomização de uma parcela de terreno com a área de 4.535,25 m2, resultante da soma de uma parcela de terreno com 2.413,53 m2, correspondente à totalidade da área do lote nº2, com uma parcela de terreno com 2.121,72 m2, correspondente a parte da área do lote nº1, deixando esse lote 2 de integrar a operação de

1.ª C.R.P. Maia

www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor

2016/02/24 15:29:25 UTC

Página - 1 -

www.casapronta.mj.pt