

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO



Imóvel: Lote de Terreno para construção
Loteamento da Quinta do Mosteiro
Lote nº 13 – Alvará de Loteamento nº 11/94

20 de Março 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 da Quinta do Mosteiro, 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, a Planta Síntese e Perfis, referente à alteração ao loteamento, datada de Julho de 2009, que aqui se dá como integralmente reproduzida, 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 Março 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 Quinta do Mosteiro, freguesia de Moreira, concelho da Maia, encontrando-se previstas áreas de estacionamento automóvel em cave, áreas para comércio ou serviços e áreas para habitação multifamiliar.

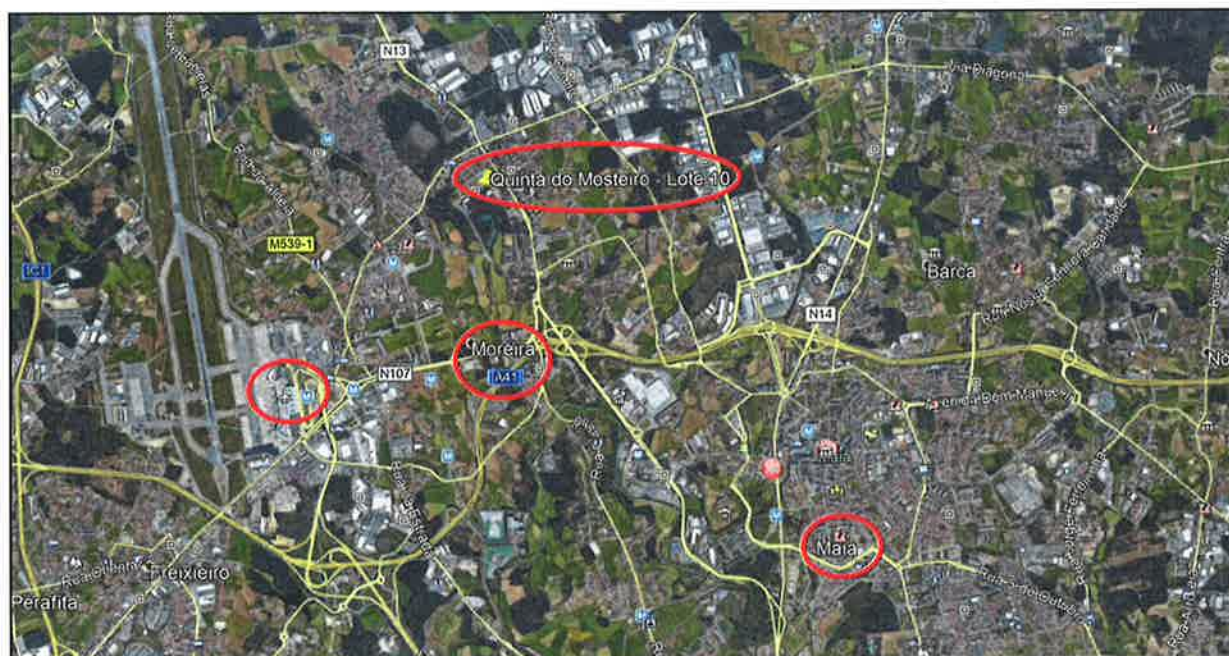


Fotografia aérea (Fonte Google Earth)

3.2 – Caracterização da Envolvente

Imóvel localiza-se na zona industrial da Maia, inserido no loteamento da Quinta do Mosteiro, na Rua do Divino Salvador de Moreira, 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 da Quinta do Mosteiro, prevê a existência de 15 lotes para construção de edifícios de afectação mista (parqueamento coberto, comércio ou serviços e habitação multifamiliar), dos quais, 7 já se encontram edificados.



Fotografia aérea de localização relativa (Aeroporto, Centro da Maia, Moreira/A41, Lote 10)

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, o centro de serviços TECMAI 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 13, em avaliação, tem a área de 1.262,30m², situa-se no lugar de *Padrão ou Mosteiro* da freguesia de Moreira, concelho da Maia, inscrito na matriz predial Urbana sob o Artigo nº 4332 do Serviço de Finanças da Maia (1805), e descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial da Maia, sob o nº 3783/20140519.

As confrontações registadas do lote nº 10 são:

| | |
|----------|-------------------|
| Norte | Domínio Público |
| Sul | Lote nº 14 |
| Nascente | Novo Arruamento |
| Poente | Município da Maia |

Atenta a Planta de Síntese e Perfis disponibilizada, foram adoptadas, para efeitos desta avaliação, as áreas abaixo discriminadas:

| Lote nº 13 - Edifício de Habitação e Comércio - Quinta do Mosteiro - Moreira | | | | | | | | | | |
|--|----------------|-------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|----------------------|-----------|--------------------|--------------------|-----------------|
| Mapa de áreas | | | | | | | | | | |
| Piso | Designação | Área técnica (m²) | Área de comércio (m²) | Área de habitação (m²) | Zonas Comuns (m²) | Área de Garagem (m²) | # Garagem | Abp Total (m²) | Abd Total (m²) | OBS |
| Sub-Cave | Estacionamento | 0.00 m² | | | | 1 179.70 m² | 39 | | 1 179.70 m² | |
| Cave | Estacionamento | 0.00 m² | | | | 726.40 m² | 24 | | 726.40 m² | |
| | Comércio | 0.00 m² | 147.60 m² | | 0.00 m² | | 7 | 147.60 m² | 0.00 m² | |
| R/Chão | Estacionamento | 0.00 m² | | | 0.00 m² | 219.20 m² | 7 | | 219.20 m² | |
| | P.T. | 30.30 m² | | | | | | | 30.30 m² | |
| | Comércio | 0.00 m² | 147.60 m² | | 0.00 m² | | 7 | 147.60 m² | 0.00 m² | |
| Piso 1 | Habitação | 0.00 m² | | 383.30 m² | 93.60 m² | | 4 | 383.30 m² | 93.60 m² | 2 T2 + 2 T1 |
| | Zona Comum | 0.00 m² | | | 103.60 m² | | | | 103.60 m² | |
| Piso 2 | Habitação | 0.00 m² | | 932.40 m² | | | 13 | 932.40 m² | | 3T1 + 3T2 + 2T3 |
| | Zona Comum | 0.00 m² | | | 103.60 m² | | | | 103.60 m² | |
| Piso 3 | Habitação | 0.00 m² | | 932.40 m² | | | 13 | 932.40 m² | | 3T1 + 3T2 + 2T3 |
| | Zona Comum | 0.00 m² | | | 103.60 m² | | | | 103.60 m² | |
| Piso 4 | Habitação | 0.00 m² | | 932.40 m² | | | 13 | 932.40 m² | | 3T1 + 3T2 + 2T3 |
| | Zona Comum | 0.00 m² | | | 103.60 m² | | | | 103.60 m² | |
| Total | Habitação | 0.00 m² | | 932.40 m² | | | 13 | 932.40 m² | | 3T1 + 3T2 + 2T3 |
| | Zona Comum | 0.00 m² | | | 103.60 m² | | | | 103.60 m² | |
| Total | | 30.30 m² | 295.20 m² | 4 112.90 m² | 508.00 m² | 2 125.30 m² | 70 | 4 408.10 m² | 2 663.60 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 Habitação Colectiva Consolidada".



Extrato da Planta de Ordenamento do Plano Director Municipal da Maia

O acesso principal ao Lote nº 13, é concretizado pela Rua Dona Maria da Conceição Mota Sotomayor.

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 (habitação ou comércio), área bruta de construção, tipo de imóvel, tipologia da fracção habitacional, qualidade da construção e acabamentos e estado conservação. Assim e sempre que tal se justifique, os valores das amostras de prospecção 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 a imóveis (fracções) usados.

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

| Ficha de prospecção de Mercado | | | | | | | | | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|----------------|---------------|-------------|-----------------|-----------------|----------------------|---|-----|
| Compra/Venda de Habitação E Comércio | | | | | | | | | | | |
| Matriz de Prospecção | | | | | | | | | | | |
| Imóvel a avaliar: Rua do Divino Salvador de Moreira - Moreira da Maia | | | | | | | | | | | |
| Tipologia | Valor de | | ABC | Venda Preço/m² | Estado actual | Conservação | Localização | Local | Contacto | Imobiliária | Gar |
| | Venda | ABC | | | | | | | | | |
| H A B I T A Ç Ã O | T1 | € 87 500,00 | 50,00 m² | 1 750,00 /m² | Novo | Similar | Similar | Moreira da Maia | 910 229 100 | Isami | 1 |
| | T1 | € 142 500,00 | 70,00 m² | 2 035,71 /m² | Usado | Similar | Similar | Moreira da Maia | 224 900 643 | Chave Nova - Porto e S.J. Madeira | 1 |
| | T1 | € 125 000,00 | 96,00 m² | 1 302,08 /m² | Usado | Inferior | Similar | Moreira da Maia | 221 134 341 | Bizfine - Consultório Financeiro, Lda | 1 |
| | T1 | € 135 000,00 | 85,00 m² | 1 588,24 /m² | Usado | Inferior | Similar | Moreira da Maia | 225 400 167 | Portofino Sociedade Imobiliária, Lda | 1 |
| | T2 | € 120 000,00 | 100,00 m² | 1 200,00 /m² | Usado | Inferior | Similar | Moreira da Maia | 916 927 862 | Joana Teixeira | 1 |
| | T2 | € 120 000,00 | 96,00 m² | 1 250,00 /m² | Usado | Inferior | Similar | Moreira da Maia | 225 550 713 | Real Objectiva | 0 |
| | T2 | € 155 000,00 | 111,00 m² | 1 396,40 /m² | Usado | Inferior | Similar | Moreira da Maia | 252 314 211 | Casa Intemporal - Med. Imobiliária, Lda | 1 |
| | T2 | € 154 900,00 | 120,00 m² | 1 290,83 /m² | Usado | Inferior | Similar | Moreira da Maia | 252 314 211 | Casa Intemporal - Med. Imobiliária, Lda | 1 |
| | T2 | € 183 000,00 | 110,00 m² | 1 663,64 /m² | Usado | Inferior | Similar | Moreira da Maia | 936 301 859 | Flavio Monteiro | 1 |
| | T2 | € 138 000,00 | 97,00 m² | 1 422,68 /m² | Usado | Inferior | Similar | Moreira da Maia | 224 103 900 | Imoleça Imobiliária | 1 |
| | T2 | € 140 000,00 | 100,00 m² | 1 400,00 /m² | Usado | Inferior | Similar | Moreira da Maia | 910 973 583 | Medinamica | - |
| | T3 | € 265 000,00 | 145,50 m² | 1 821,31 /m² | Usado | Inferior | Superior | Moreira da Maia | 225 560 248 | Dignus Domus-Medição Imobiliária, Lda | 1 |
| | T3 | € 255 000,00 | 150,00 m² | 1 700,00 /m² | Usado | Inferior | Similar | Moreira da Maia | 225 560 457 | HABILAR Imobiliária | 2 |
| | T3 | € 210 000,00 | 150,00 m² | 1 400,00 /m² | Usado | Inferior | Similar | Moreira da Maia | 917 519 883 | Ana Duarte | 2 |
| | T3 | € 180 000,00 | 147,50 m² | 1 220,34 /m² | Usado | Inferior | Similar | Moreira da Maia | 916 051 408 | Celestino Ramalho | 2 |
| T3 | € 190 000,00 | 150,00 m² | 1 266,67 /m² | Usado | Inferior | Similar | Moreira da Maia | 225 560 683 | Pmpropriedades | 2 | |
| T3 | € 255 000,00 | 170,00 m² | 1 500,00 /m² | Usado | Inferior | Similar | Moreira da Maia | 916 349 385 | Edmundo Ferreira | 2 | |
| T3 | € 140 000,00 | 115,00 m² | 1 217,39 /m² | Usado | Inferior | Similar | Moreira da Maia | 225 560 131 | Soluções Ideais Maia | 1 | |
| C O M É R C I O | Com | € 65 000,00 | 53,00 m² | 1 226,42 /m² | Usado | Inferior | Similar | Moreira da Maia | 228 348 800 | Frontal Imobiliária | - |
| | Com | € 171 000,00 | 142,00 m² | 1 204,23 /m² | Usado | Inferior | Similar | Moreira da Maia | 281 511 734 | Casas do Sotavento | - |
| | Com | € 200 000,00 | 200,00 m² | 1 000,00 /m² | Usado | Inferior | Similar | Moreira da Maia | 222 773 310 | EMPRIL - SOC. MED. IMOBILIARIA, LDA. | - |
| | Com | € 30 000,00 | 33,00 m² | 909,09 /m² | Usado | Inferior | Similar | Moreira da Maia | 224 047 311 | Concelto Real | - |
| | Com | € 205 000,00 | 228,00 m² | 899,12 /m² | Usado | Inferior | Similar | Moreira da Maia | 281 511 734 | Casas do Sotavento | - |
| | Com | € 65 000,00 | 81,00 m² | 802,47 /m² | Usado | Inferior | Similar | Moreira da Maia | 224 854 770 | Dialprogresso | - |

Assim após o tratamento estatístico adequado das amostras, incluindo homogeneização de factores, nomeadamente, a homogeneização das áreas brutas de construção, a homogeneização do estado de conservação, a homogeneização da localização e a homogeneização dos logradouros, obtiveram-se os seguintes valores e intervalos de confiança, para o imóvel em avaliação:

• 4.1.1 – Estudo de mercado de fracções de habitação:

○ Venda:

| | |
|--|---------------|
| Valor médio homogeneizado/m2 | € 1.787,88/m2 |
| Desvio Padrão | € 212,69/m2 |
| Intervalo de Confiança (Máximo) | € 1.856,49/m2 |
| Intervalo de Confiança (Mínimo) | € 1.719,27/m2 |
| Valor mínimo adoptado p/ Abp | € 1.750,00/m2 |
| Valor adoptado p/ Abd (lugares de garagem) | € 240,00/m2 |

• 4.1.2 – Estudo de mercado de fracções de comércio ou serviços:

○ Venda:

| | |
|--|---------------|
| Valor médio homogeneizado/m2 | € 1.035,48/m2 |
| Desvio Padrão | € 189,21/m2 |
| Intervalo de Confiança (Máximo) | € 1.157,33/m2 |
| Intervalo de Confiança (Mínimo) | € 913,64/m2 |
| Valor mínimo adoptado p/ Abp | € 950,00/m2 |
| Valor adoptado p/ Abd (lugares de garagem) | € 240,00/m2 |

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

| Lote nº 13 - Edifício de Habitação e Comércio - Quinta do Mosteiro - Moreira | | | | | | | | |
|--|------------------|--------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|---------------------|
| Anexo I - Valores Potenciais de Venda | | | | | | | | |
| (Valores em Euros) | | | | | | | | |
| Natureza de Ocupação * Designação | nº de fracções | Área Bruta Privativa ABP m² | Área Bruta Dependente (Garagem) m² | Valor Potencial de Venda | | | | |
| | | | | Valor Habitação €/m² | Abd Comércio €/m² | Valor (Garagem) €/m² | Valor Total Euros | |
| -1 | Comércio Cave | 1 | 147.60 m² | 105.00 m² | | 900 € | 240 € | 158 000 € |
| 0 | Comércio R/Chão | 1 | 147.60 m² | 105.00 m² | | 950 € | 240 € | 165 400 € |
| 0 | Habitação R/Chão | 4 | 383.30 m² | 60.00 m² | 1 750 € | | 240 € | 685 200 € |
| 1 | Habitação Piso 1 | 8 | 932.40 m² | 195.00 m² | 1 800 € | | 240 € | 1 725 100 € |
| 2 | Habitação Piso 2 | 8 | 932.40 m² | 195.00 m² | 1 850 € | | 240 € | 1 771 700 € |
| 3 | Habitação Piso 3 | 8 | 932.40 m² | 195.00 m² | 1 850 € | | 240 € | 1 771 700 € |
| 4 | Habitação Piso 4 | 8 | 932.40 m² | 195.00 m² | 1 850 € | | 240 € | 1 771 700 € |
| TOTAL | | 38 | 4 408.10 | 1 050.00 | | | | 8 048 800.00 |

- 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 13 - Edifício de Habitação e Comércio - Quinta do Mosteiro - Moreira | | | | | |
|---|-------------------------|--------------|----------------------|-----------|--------------------|
| Anexo II - Custos de Construção | | | | | |
| (Valores em Euros) | | | | | |
| Natureza de Ocupação * Designação | Área bruta Total | | Custos de Construção | | |
| | Ab (m ²) | | unit/ | unit/ Abd | Cc |
| | | | m ² Abp | Z. Comuns | € |
| CONSTRUÇÃO | | | | | |
| Comércio Cave | 147.60 | | 500 € | | 73 800 € |
| Comércio R/Chão | 147.60 | | 500 € | | 73 800 € |
| Habitação R/Chão | 383.30 | | 1 000 € | | 383 300 € |
| Habitação Piso 1 | 932.40 | | 1 000 € | | 932 400 € |
| Habitação Piso 2 | 932.40 | | 1 000 € | | 932 400 € |
| Habitação Piso 3 | 932.40 | | 1 000 € | | 932 400 € |
| Habitação Piso 4 | 932.40 | | 1 000 € | | 932 400 € |
| Áreas Comuns, Zonas Técnicas, Sala Condomínio | | 538.30 | | 700 € | 376 810 € |
| Jardim e logradouro | | 503.00 | | 75 € | 37 725 € |
| Garagem (Parqueamento e Arrumos) | | 2 125.30 | | 400 € | 850 120 € |
| TOTAL DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO | 4 408 | 3 167 | | | 5 525 155 € |

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 comércio e serviços, na Maia, é elevada, superando a mesma a procura. No centro do concelho, na principal avenida da cidade da Maia - Av. D. Manuel II – existem alguns edifícios exclusivamente destinados a comércio e serviços, para além de várias frações no r/chão de outros. Na urbanização onde se insere o imóvel em avaliação e a envolvente próxima, a oferta de frações destinadas a comércio/serviços é essencialmente em edifícios multifamiliares de comércio e habitação, sendo a relação oferta / procura, desfavorável. Índice de ocupação das frações destinadas a comércio / serviços na envolvente mais próxima, é moderado.

Zona envolvente ao lote de terreno para construção está mais vocacionada para habitação.

Para o efeito, considera-se que a procura de fracções habitacionais será substancialmente mais intensa do que a procura de espaços comerciais ou de serviços, atendendo à localização do lote de terreno e à sua pouca atractividade comercial para comércio e serviços. No entanto e à medida que os diferentes lotes forem sendo edificados, sentir-se-á uma pressão crescente, dos habitantes/utilizadores dos diferentes edifícios, para instalação de estabelecimentos de comércio de proximidade.

Este cenário, no entanto, não viabiliza no imediato, os espaços (áreas) comerciais previstas na Planta de Síntese e Perfis. Assim, o cronograma temporal previsto foi o seguinte:

| Lote nº 13 - Edifício de Habitação e Comércio - Quinta do Mosteiro - Moreira | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|------|
| 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 | | | | | | | | | | | | | 100% |
| Licenças e Taxas | 30.0% | | | | 10.0% | | | | | | | | 100% |
| Construção | 15.0% | 40.0% | 40.0% | 5.0% | | | | | | | | | 100% |
| Projecto e Fiscalização | 45.0% | 20.0% | 20.0% | 15.0% | | | | | | | | | |
| Faseamento - Receitas | | | | | | | | | | | | | 100% |
| Habitações | 0.0% | 15.0% | 15.0% | 50.0% | 15.0% | 5.0% | | | | | | | 100% |
| Comércio | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 5.0% | 10.0% | 20.0% | 20.0% | 20.0% | 20.0% | 5.0% | | |

• 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 12%, 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 13 - Edifício de Habitação e Comércio - Quinta do Mosteiro - Moreira | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------|-----------|-------------|-------------|-------------|-----------|-----------|----------|---------|---------|---------|--------|-----------|
| 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 | | | | | | | | | | | | | 100% |
| Licenças e Taxas | 30.0% | | | | 10.0% | | | | | | | | 100% |
| Construção | 15.0% | 40.0% | 40.0% | 5.0% | | | | | | | | | 100% |
| Projecto e Fiscalização | 45.0% | 20.0% | 20.0% | 15.0% | | | | | | | | | |
| Custos | | | | | | | | | | | | | 165 755 |
| Licenças e Taxas | 3.0% | 154 174 | | | 16 575 | | | | | | | | 5 625 155 |
| Construção | | 828 773 | 2 210 062 | 2 210 062 | 276 258 | | | | | | | | 3 311 509 |
| Projecto e Fiscalização | 6.0% | 295 737 | 149 179 | 66 302 | 66 302 | 49 725 | | | | | | | 0 |
| Total dos custos | | 5 291 094 | 1 127 131 | 2 276 364 | 2 276 364 | 342 558 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 022 418 |
| Faseamento - Receitas | | | | | | | | | | | | | 100% |
| Habitações | | | | | | | | | | | | | 100% |
| Comércio | | | | | | | | | | | | | |
| Receitas | | | | | | | | | | | | | 7 725 400 |
| Habitações | | 6 239 471 | 0 | 1 158 810 | 1 158 810 | 3 862 700 | 1 158 810 | 356 270 | 0 | 0 | 0 | 0 | 323 400 |
| Comércio | | 204 018 | 0 | 0 | 0 | 16 170 | 32 340 | 64 680 | 64 680 | 64 680 | 64 680 | 16 170 | (16 170) |
| Custos de Comercialização | 5.0% | (322 176) | 0 | (57 941) | (57 941) | (193 135) | (58 749) | (20 931) | (3 234) | (3 234) | (3 234) | (809) | (809) |
| Gestão do Empreendimento | 1.5% | (96 652) | 0 | (17 382) | (17 382) | (57 941) | (17 626) | (6 279) | (970) | (970) | (970) | (243) | (120 733) |
| Total das Receitas | | 6 024 661 | 0 | 1 083 487 | 1 083 487 | 3 611 624 | 1 098 606 | 391 400 | 60 476 | 60 476 | 60 476 | 60 476 | 15 118 |
| FLUXO DO PROJECTO | | 733 567 | (1 127 131) | (1 192 877) | (1 192 877) | 3 269 068 | 1 098 606 | 391 400 | 60 476 | 60 476 | 60 476 | 60 476 | 15 118 |
| Custos Transacção, IAT + encargos (7.5%) | | (51 587) | | | | | | | | | | | |
| VALOR LIQUIDO DO TERRENO | | 682 000 | | | | | | | | | | | |
| Terreno % Cap Proprio | | | | | 100.0% | | | | | | | | 38 |
| Taxa Juros Bancários penç | | | | | 0.00% | | | | | | | | 4 946 |
| Taxa Fluxos Projecto | | | | | 5.83% | | | | | | | | 138 |
| (Valores em Euros) | | | | | | | | | | | | | |
| N.º de fracções | | | | | | | | | | | | 38 | |
| Área bruta de construção potencial acima do solo | | | | | | | | | | | | 4 946 | |
| Valor unitário por m² de área de construção acima do solo | | | | | | | | | | | | 138 | |
| Valor unitário por fracção | | | | | | | | | | | | 17 947 | |

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, € 682.000,00 (Seiscentos e oitenta e dois 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;
- “Manchas” de implantação das construções dos diferentes pisos;

Maia, 20 de Março de 2019

MANUEL HENRIQUE GONÇALVES MOREIRA
Digitally signed by MANUEL HENRIQUE GONÇALVES MOREIRA
Date: 2019.03.26 11:30:42 Z

M. Henrique G. Moreira (Eng.º Civil)

Anexo: Caderneta Predial (2 páginas)
Certidão da Conservatória de Registo Predial (4 páginas)
“Manchas” de implantação das construções dos diferentes pisos (1 página)

| | |
|---|---|
|  AT autoridade tributária e aduaneira | CADERNETA PREDIAL URBANA SERVIÇO DE FINANÇAS: 1805 - MAIA |
|---|---|

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 13 - PORTO CONCELHO: 06 - MAIA FREGUESIA: 09 - MOREIRA
ARTIGO MATRICIAL: 4332 NIP:

Descrito na C.R.P. de : MAIA sob o registo nº: OMISSO

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 13 - PORTO CONCELHO: 06 - MAIA FREGUESIA: 09 - MOREIRA Tipo: URBANO
Artigo: 3464

DISTRITO: 13 - PORTO CONCELHO: 06 - MAIA FREGUESIA: 09 - MOREIRA Tipo: URBANO
Artigo: 4171

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: URBANIZAÇÃO QUINTA DO MOSTEIRO Lote: 13 Lugar: QUINTA DO MOSTEIRO Código
Postal: 4470-105 MAIA

CONFRONTAÇÕES

Norte: DOMÍNIO PÚBLICO Sul: LOTE 14 E POSTO DE TRANSFORMAÇÃO Nascente: NOVO ARRUAMENTO
Poente: CÂMARA MUNICIPAL DA MAIA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Terreno para Construção

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.262,3000 m² Área de implantação do edifício: 1.179,7000 m² Área bruta de
construção: 7.071,7000 m² Área bruta dependente: 2.125,3000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de Inscrição na matriz: 2013 Valor patrimonial actual (CIMI): €814.860,00 Determinado no ano: 2016

Porcentagem para cálculo da área de implantação: 25,00 % Tipo de coeficiente de localização: Habitação

Coordenada X: 156.467,00 Coordenada Y: 475.895,00

$$\frac{V_t}{814.860,00} = \frac{V_c}{603,00} \times \frac{A}{1.179,7000} \times \frac{Cl}{1,20} \times \frac{Ca}{1,50} \times \frac{Cq}{1,000}$$

V_t = valor patrimonial tributário, V_c = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excidente à área de implantação, C_l = coeficiente de localização, C_q = coeficiente de qualidade e conforto, C_v = coeficiente de vedustez, sendo A = (A_o + A_d) e C_v = % + A_o + A_d, em que A_o representa a área bruta privativa, A_d representa as áreas brutas dependentes, A_o representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, A_d representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (A_o + A_d) x C_v = 100 x 1,0 + 0,90 x (300 - 100) + 0,85 x (220 - 300) = 0,80 x (A_o + A_d - 220,0000).

Trajando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de A_o
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI

Mod1 do IMI nº : 6359829 Entregue em : 2013/09/18 Ficha de avaliação nº: 9693353 Avaliada em :
2013/09/20

TITULARES

Identificação fiscal: 505387131 Nome: MUNICIPIO DA MAIA
Morada: PC DO DOUTOR JOSE VIERA DE CARVALHO, MAIA, 4470-202 MAIA

| | |
|---|---|
|  AT autoridade tributária e aduaneira | CADERNETA PREDIAL URBANA SERVIÇO DE FINANÇAS: 1805 - MAIA |
|---|---|

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** MODELO 1 DO IMI **Entidade:** MODELO 1 DO IMI
Nº 6359829

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 505387131

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT **Início:** 2013 **Valor isento:**
€814.860,00

Obtido via Internet em 2018-12-08

O Chefe de Finanças



(António dos Santos Moreira Alves)

1.ª Conservatória do Registo Predial
de Maia

Freguesia Moreira

3783/20140519

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

DENOMINAÇÃO: lote 13

SITUADO EM: Padrão ou Mosteiro

ÁREA TOTAL: 1262,3 M2

MATRIZ n.º: 4332

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Parcela de terreno para construção - norte, domínio público; sul, lote 14 e posto de transformação; nascente, novo arruamento; poente, Município da Maia.

Desanexado do prédio n.º 1499/19940404.

Anexado o prédio descrito sob o n.º 3628/20100308 e uma parcela de terreno com a área de 80 m2 desanexada do n.º 3785/20140519.

O(A) Conservador(a)
José Magalhães Moreira

1.ª Conservatória do Registo Predial de Maia.

OFICIOSO

AP. 549 de 2014/05/19 - AVERBAMENTO (INFORMAÇÃO ANTERIOR)

Averbamento de Alteração

ÁREA TOTAL: 1025

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Parcela de terreno para construção - norte, domínio público; sul, lote 14 e posto de transformação; nascente, novo arruamento; poente, Município da Maia.

Desanexado do prédio n.º 1499/19940404.

O(A) Conservador(a)
José Magalhães Moreira

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 2 de 1994/04/04 - Aquisição

ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Doação

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MUNICÍPIO DA MAIA

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** MARIA DA CONCEIÇÃO DE LEMOS MAGALHÃES DA MOTA SOTTOMAYOR

Reprodução da Inscrição do prédio n.º 1499/19940404.

O(A) Conservador(a)
José Magalhães Moreira

1.ª Conservatória do Registo Predial de Maia.

AP. 3518 de 2010/03/08 16:42:25 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2014/05/21 16:42:25 UTC

ABRANGE 2 PRÉDIOS

2.ª C.R.P. Maia

www.predialonline.mj.pt

Informação Total

2019/02/27 15:20:08 UTC

Página - 1 -

www.casapronta.mj.pt

1.ª Conservatória do Registo Predial
de Maia

Freguesia Moreira

3783/20140519

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

CAUSA : Desafetação do Domínio Público

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** MUNICÍPIO DA MAIA

NIPC 505387131

Sede: Praça Dr. José Vieira de Carvalho

Localidade: Maia

Reprodução da inscrição do prédio n.º3628/20100308.

O(A) Conservador(a)
José Magalhães Moreira

1.ª Conservatória do Registo Predial de Maia.

AP. 548 de 2014/05/19 17:11:59 UTC - Operação de Transformação Fundiária -

Loteamento

Registado no Sistema em: 2014/05/20 17:11:59 UTC

DOCUMENTO: Ata

DATA: 1998/03/19

EMITIDO POR: CÂMARA MUNICIPAL

OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DE INICIATIVA MUNICIPAL.

ESPECIFICAÇÕES: a) autorizada a constituição de 15 lotes de terreno, numerados de 1 a 15, bem como de uma parcela de terreno, designada pela letra A, tendo sido já desanexados os lotes n.ºs 1, 2, 3, 4 5, 6 ,7 8, 9, 11, 1 2 e 14, descritos, respetivamente, sob os n.ºs 2599/20030806, 2228/19990323, 2229/19990323, 2230/19990323, 2291/19991202, 2292/19991203, 2600/20030806, 2431/20012506, 2432/20010625, 2498/20020612, 2471/20020125 e 2538/20020822, com as seguintes áreas:

LOTE 1: 491 m2, destinado à construção de edifício de habitação coletiva com a área de implantação ao nível da sub-cave com 432 m2, composto por sub-cave, cave, rés do chão e 4 andares, com a área total de construção de 2848 m2;

LOTE 2: 564 m2, destinado à construção de edifício de habitação coletiva com a área de implantação ao nível da sub-cave com 558 m2, composto por sub-cave, cave, rés do chão e 4 andares, com a área total de construção de 3784 m2;

LOTE 3: 620 m2, destinado à construção de edifício de habitação coletiva com a área de implantação ao nível da cave com 619 m2, composto por cave, rés do chão e 4 andares, com a área total de construção de 2479 m2;

LOTE 4: 509 m2, destinado à construção de edifício de habitação coletiva com a área de implantação ao nível do rés do chão com 238 m2, composto por cave, rés do chão e 3 andares, com a área total de construção de 1753 m2;

LOTE 5: 600 m2, destinado à construção de edifício de habitação coletiva com a área de implantação ao nível da cave com 569 m2, composto por cave, rés do chão e 3 andares, com a área total de construção de 2027 m2;

LOTE 6: 663 m2, destinado à construção de edifício de habitação coletiva com a área de implantação ao nível da cave com 597m2, composto por cave, rés do chão e 3 andares, com a área total de construção de 2071 m2;

LOTE 7: 507, destinado à construção de edifício de habitação coletiva com a área de implantação ao nível da sub-cave com 414 m2, composto por sub-cave, cave, rés do chão e 2 andares, com a área total de construção de 1868 m2;

LOTE 8: 561 m2, destinado à construção de edifício de habitação coletiva com a área de implantação ao nível da cave com 429 m2, composto por cave, rés do chão e 2 andares, com a área total de construção de 1794 m2;

2.ª C.R.P. Maia

Informação Total

Página - 2 -

www.predialonline.mj.pt

2019/02/27 15:20:08 UTC

www.casapronta.mj.pt

1.ª Conservatória do Registo Predial
de Maia

Freguesia Moreira

3783/20140519

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

LOTE 9: 591 m2, destinado à construção de edifício de habitação coletiva com a área de implantação ao nível da cave com 441 m2, composto por cave, rés do chão e 2 andares, com a área total de construção de 1865 m2;
LOTE 10: 1410 m2, destinado à construção de edifício de habitação coletiva e comércio, com a área de implantação ao nível da cave com 1164 m2, composto por cave, rés do chão e 3 andares, com a área total de construção de 4577 m2 m2;
LOTE 11: 1494 m2, destinado à construção de edifício de habitação coletiva com a área de implantação ao nível da cave com 888 m2, composto por cave, rés do chão e 3 andares, com a área total de construção de 4740 m2;
LOTE 12: 970 m2, destinado à construção de edifício de habitação coletiva e comércio, com a área de implantação ao nível da cave com 718 m2, composto por cave, rés do chão e 4 andares, com a área total de construção de 4687 m2;
LOTE 13: 1025 M2, destinado à construção de edifício de habitação coletiva e comércio, com a área de implantação ao nível da cave com 740 m2, composto por cave, rés do chão e 4 andares, com a área total de construção de 5242 m2;
LOTE 14: 1464 M2, destinado à construção de edifício de habitação coletiva com a área de implantação ao nível da sub-cave com 961m2, composto por sub-cave, cave, rés do chão e 4 andares, com a área total de construção de 5994 m2;
LOTE 15: 1085 m2, destinado à construção de edifício para equipamento, com a área de implantação ao nível da cave com 930 m2, composto por cave, rés do chão e 1.º andar, com a área total de construção de 1860 m2 m2;
PARCELA "A": 19324 m2 destinada a integrar o domínio privado do Município para parque urbano.
b) cedida ao domínio público uma parcela de terreno, com a área de 11.516 m2,
Reprodução da Inscrição do prédio n.º 1499/19940404.

O(A) Conservador(a)
José Magalhães Moreira

1.ª Conservatória do Registo Predial de Maia.

AVERB. - AP. 549 de 2014/05/19 11:14:53 UTC - Alteração da Operação de
Transformação Fundiária - Loteamento

Registado no Sistema em: 2014/05/19 11:14:53 UTC

DA APRESENT. 548 de 2014/05/19 - Operação de Transformação Fundiária - Loteamento

DOCUMENTO: Ata

DATA: 2009/09/17

EMITIDO POR: CÂMARA MUNICIPAL

NOVAS ESPECIFICAÇÕES: a) Anexação do LOTE 10 com o prédio descrito sob o n.º 3627/20100308 e com uma parcela de terreno com a área de 320 m2, desanexada do prédio descrito sob o n.º 3785/20140519, pelo que o lote passa a ter a área de 2410,60 m2, destinado a construção de edifício de habitação coletiva e comércio, composto por sub-cave, cave, rés do chão e 3 andares, com a área de implantação ao nível da sub-cave de 2004,50 m2 e com a área total de construção de 8130,10 m2;
b) LOTE 11 - a área de implantação a nível da cave passa a ser de 1173 m2 e a área total de construção de 4983 m2;
c) Anexação do LOTE 13 com o prédio descrito sob o n.º 3628/20100308 e com uma parcela de terreno com a área de 80 m2, desanexada do prédio descrito sob o n.º 3785/20140519, pelo que o lote passa a ter a área de 1262,30 m2, destinado a construção de edifício de habitação coletiva e comércio, composto por sub-cave, cave, rés do chão e 4 andares, com a área de implantação ao nível da sub-cave de 1179,70 m2 e com a área total de construção de 7071,70 m2;
d) LOTE 14 - destina-se à construção de edifício de habitação coletiva, comércio/restauração/serviços.
e) A área cedida ao domínio público passa a ser de 10678,10 m2, por terem sido desafetados do

2.ª C.R.P. Maia

Informação Total

Página - 3 -

www.predialonline.mj.pt

2019/02/27 15:20:08 UTC

www.casapronta.mj.pt

1.ª Conservatória do Registo Predial
de Maia

Freguesia Moreira

3783/20140519

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

domínio público duas parcelas de terreno uma com a área de 680,60 m² e outra com a área de 157,30 m², já descritas sob os n.ºs 3627/20100308 e 3628/20100308, as quais são integradas, respetivamente, nos lote 10 e 13.

Reprodução do Averbamento à inscrição do prédio n.º1499/19940404.

O(A) Conservador(a)
José Magalhães Moreira

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

