

**F.VALUE***Property Valuation*

# Relatório

<b>Cliente</b>	Câmara Municipal da Maia
<b>Imóvel</b>	Lote A1 <u>Projecto "Masterplan do Sobreiro"</u> <u>Loteamento A</u>
<b>Localização</b>	Rua Altino Coelho com Prolong. da Rua Maias Maia
<b>Data do Pedido de Avaliação</b>	03 de Outubro de 2022
<b>Data da Vistoria ao Imóvel</b>	29 de Março de 2023
<b>Data da Presente Avaliação</b>	29 de Março de 2023
<b>Data da Avaliação Anterior</b>	19 de Maio de 2019

[www.fvalue.com](http://www.fvalue.com)

Av. Montevideu, 236, 4150-516 Porto  
telefone: +351 226 197 700 e fax: +351 226 180 153



## Estrutura do Relatório

1. Introdução .....	3
Identificação Cadastral do Prédio .....	3
2. Descrição do Imóvel .....	4
Características .....	4
Planta de Implantação da Zona 1 – Loteamento A – Lote A1 .....	5
Outras Considerações relativamente ao lote .....	5
Reportagem Fotográfica .....	6
Localização e Enquadramento Urbano.....	8
Fotografia Aérea e Mapa de Localização .....	9
3. Avaliação.....	11
Documentos de Consulta.....	11
Métodos de Avaliação Aplicados.....	11
Quadro de Áreas .....	13
Parâmetros de Cálculo.....	13
Método de Mercado .....	13
Método do Rendimento – Vertente “Discounted Cash-Flow” .....	14
Critério de Avaliação Utilizado:.....	14
Pressupostos das Avaliações:.....	14
4. Resumo Geral .....	19
5. Conclusão .....	19
6. Certificado do Técnico Responsável.....	20
7. Levantamento de Preços .....	21



# 1. Introdução

O presente relatório de avaliação, solicitado pela **Câmara Municipal da Maia**, tem como objectivo a determinação do VALOR ACTUAL DE MERCADO de um terreno denominado de **Lote A1, do Loteamento A, do Projecto “Masterplan do Sobreiro”**, localizado no **gaveto da Rua Altino Coelho** com o prolongamento da **Rua Maias**, na freguesia da Cidade da Maia e concelho da **Maia**.

*Entende-se por Valor de Mercado, “a estimativa do montante mais provável em termos monetários pelo qual, à data da avaliação, os Terrenos poderão ser trocados num mercado livre aberto e competitivo e após adequada exposição, que reina todas as condições para uma venda normal entre um vendedor e um comprador que actuem de livre vontade, com prudência, plena informação e interesse equivalente e assumindo que o preço não é afectado por estímulos específicos ou indevidos”.*

*O conceito de Valor de Mercado<sup>1</sup>, frequentemente referido como “Presumível Valor de Transacção em Mercado Aberto” (Open Market Value), atende às condições específicas de mercado e da conjuntura do momento em que ocorre a avaliação e ao conhecimento dos comportamentos dos compradores e vendedores que actuam no mercado nesse momento.*

## **Identificação Cadastral do Prédio**

<b>Descrições Prediais</b>				
<b>Conservatória do Registo Predial</b>	<b>Descrição</b>	<b>Localização</b>	<b>Matriz Predial</b>	<b>Área de Terreno (m2)</b>
3353	Lote A1	Loteamento A - Lote A1 Masterplan do Sobreiro freguesia da Cidade da Maia e concelho da Maia	8400	1706,25

**Proprietário: Município da Maia**

**Tipo:** Prédio urbano.

**Áreas:** As áreas foram retiradas dos documentos prediais que tomaremos como correctas.

<sup>1</sup> In adap., I.P.D., “Guia de Avaliações Imobiliárias de Activos de Rendimento”, de 1 de Fevereiro de 2003, em conformidade com os padrões internacionais e europeus, apresentados pela IVSC (International Valuations Standard Committee) e TEGoVA (European Group of Valuers Association).



## 2. Descrição do Imóvel

### *Características*

A presente avaliação diz respeito a um Lote de Terreno destinado a construção, localizado em pleno centro da Maia, actualmente ocupado com logradouro do Antigo Centro Comunitário Vermoim / Sobreiro (a ser demolido).

O lote possui uma área total de terreno de 1.706,25 m<sup>2</sup> e é parte integrante de um loteamento de iniciativa municipal composta por apenas 2 lotes.

- O lote A1 encontra-se destinado a habitação multifamiliar;

O loteamento em que se insere o Lote A1 integra uma intervenção urbanística de maior dimensão denominada de “Masterplan do Sobreiro”.

Esta operação pretende reabilitar o centro da Maia, mais concretamente a zona de abrangência do Bairro do Sobreiro, dando uma nova vida ao centro da cidade da Maia.

Este projecto de requalificação urbanística prevê:

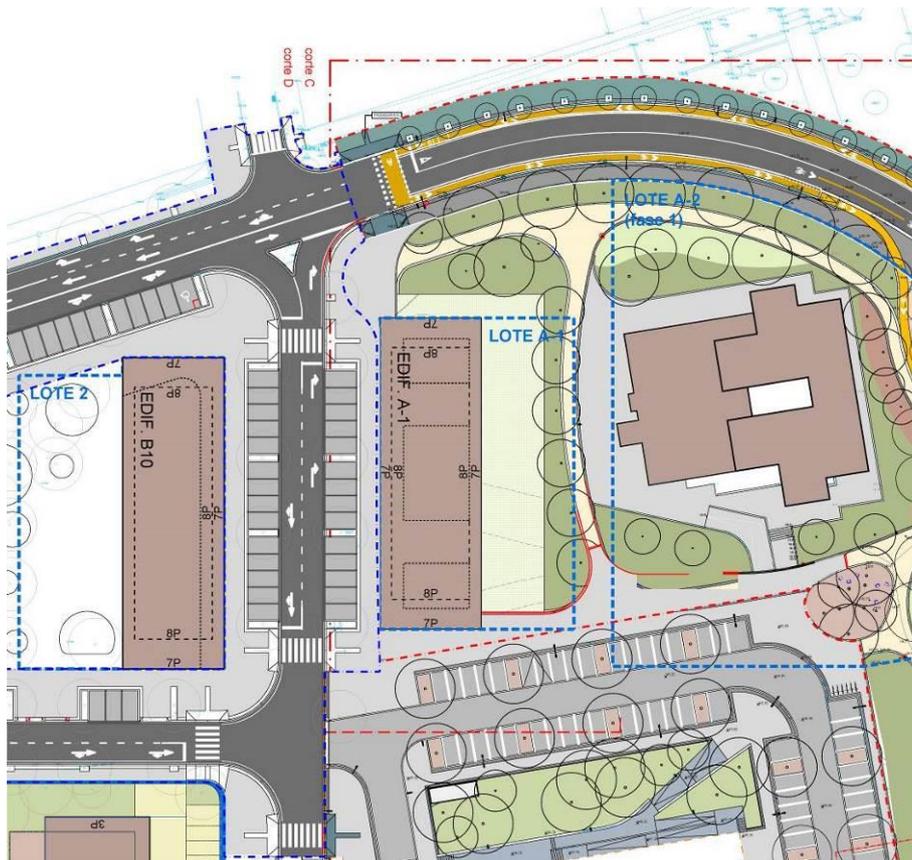
- a requalificação da maior parte do edificado do conjunto de habitação social correspondente ao Bairro do Sobreiro - 36 blocos e 4 torres;
- a requalificação do espaço público, incluindo jardins e equipamentos;
- a construção de um centro comunitário e sociocultural (lote 1 atrás mencionado);
- a requalificação integral da Rua Central do Sobreiro, que atravessa todo o bairro, e a construção de novas vias de ligação entre o bairro e a cidade envolvente;
- a construção de um novo edifício de habitação social, com 57 habitações, na sua maioria de tipologia T1, com estacionamento e arrumos.

O Lote A1, em avaliação, diz respeito a uma parcela de terreno de configuração aproximadamente rectangular, destinada a habitação, que de acordo com o alvará de loteamento possui os seguintes parâmetros potenciais de construção:



Quadro Sinóptico do Loteamento										
Identificação do Lote	Descritivo		Uso	Área do Lote (m <sup>2</sup> )	Área de Implant. (m <sup>2</sup> )	Área Bruta Construção Acima do Solo (m <sup>2</sup> )	Área Bruta Construção Abaixo do Solo (m <sup>2</sup> )	N.º Pisos Acima do Solo	N.º Pisos Abaixo do Solo	Número de Fogos
ZONA 2 LOTEAMENTO A Fase 1	Lote A1	Edif. A1	Comércio e Habitação	1 706,3	1 652,0	6 568,0	3 304,0	8	2	38

### *Planta de Implantação da Zona 1 – Loteamento A – Lote A1*



### *Outras Considerações relativamente ao lote*

Importa ainda referir no que diz respeito ao lote e loteamento, os seguintes aspectos:

- Do ponto de vista de encargos com taxas, importa referir que tratando-se de um lote de terreno para construção, os únicos encargos suportados pelos proprietários serão os relativos à licença de construção. A taxa municipal de Urbanização e/ou a eventual Taxa de Compensação já se encontram realizadas.



- Serão apenas da responsabilidade do proprietário do lote as infra-estruturas integradas dentro do polígono do próprio lote e/ou a reposição das exteriores que se afigurem necessárias para a execução da construção do lote (ex: passeio e/ou arruamento), bem ainda como eventuais demolições de construções e/ou muros que possam aí existir;
- O loteamento encontra-se integrado na Área de Reabilitação Urbana do Centro da Maia, beneficiando assim dos benefícios fiscais relativos a tal integração. A principal medida com reflexos directos no valor do imóvel é o benefício da aplicação da taxa de IVA na construção de 6%. Só possível, de acordo com as informações da Câmara Municipal, na construção a novo, em virtude do enquadramento na Operação de Reabilitação - Master Plan do Sobreiro.

### *Reportagem Fotográfica*







## ***Localização e Enquadramento Urbano***

O imóvel situa-se no gaveto da Rua Altino Coelho com o prolongamento da Rua Maias, a escassos metros do centro da Maia.

A envolvente directa é caracterizada pela predominância de habitação multifamiliar, de cêrceas variadas, superiores a 4 pisos, que coexistem com moradias unifamiliares antigas e um conjunto de equipamentos públicos desportivos e educativos.

Os acessos à cidade da Maia são bons e fazem-se predominantemente pelo ex-IC24 (A41), pela EN14 e pela EN13. Estas estradas permitem com relativa rapidez e agilidade aceder-se às principais auto-estradas do Norte.

No que concerne aos transportes públicos é de referenciar a existência de várias linhas de autocarros e camionetas e principalmente a proximidade à estação de metro “Fórum Maia”.

➤ Pontos de Referência:

1. Câmara Municipal da Maia: 500 metros
2. Estádio de Futebol Prof. Dr. Vieira de Carvalho: Menos de 400 metros;
3. Complexo Desportivo Ténis, Ginástica, Pavilhão Municipal: 600 metros;
4. Escolas Primária, Preparatória e Secundária da Maia: raio de 650 metros;
5. Vários Pólos de Serviços Públicos, Sociais e Privados: Raio de 450 metros;
6. Estação do Metro “Fórum Maia”: 450 metros;
7. Zona Industrial da Maia: 3 kms;
8. Aeroporto: 4 kms.

Importa ainda salientar que o concelho da Maia possui uma das principais zonas industriais do país, bem como o segundo maior aeroporto nacional (Aeroporto Francisco Sá Carneiro).

A procura local, no que diz respeito:

- à habitação, à luz da euforia imobiliária que se vive nos últimos anos, encontra-se em alta, com uma procura superior à oferta, um pouco no contexto da conjuntura económica global do país.

- ao comércio, já a situação é diferente, existe alguma procura identificada, no entanto, também existe alguma oferta disponível.

No caso específico do imóvel ora avaliado, como nos encontramos perante um projecto que prima por uma localização de excelência (quando comparada com o resto do concelho), um projecto de grande qualidade orientado para o bem-estar e de reduzida densidade construtiva, somos da opinião que apresenta todas as condições para ter uma boa receptividade do mercado, contudo para o efeito este deverá apresentar padrões construtivos de elevada qualidade e simultaneamente preços realistas e competitivos.

Face ao descrito anteriormente, podemos classificar a zona como **boa / muito boa**.



Resumo - Enquadramento Urbano:								
Facilidade de Estacion.	Muito Bom	<input type="checkbox"/>	Bom	<input checked="" type="checkbox"/>	Razoável	<input type="checkbox"/>	Mau	<input type="checkbox"/>
Comércio	Muito Bom	<input type="checkbox"/>	Bom	<input checked="" type="checkbox"/>	Razoável	<input type="checkbox"/>	Mau	<input type="checkbox"/>
Serviços	Muito Bom	<input checked="" type="checkbox"/>	Bom	<input checked="" type="checkbox"/>	Razoável	<input type="checkbox"/>	Mau	<input type="checkbox"/>
Estabelec. de Ensino	Muito Bom	<input checked="" type="checkbox"/>	Bom	<input type="checkbox"/>	Razoável	<input type="checkbox"/>	Mau	<input type="checkbox"/>
Acessos	Muito Bom	<input type="checkbox"/>	Bom	<input checked="" type="checkbox"/>	Razoável	<input type="checkbox"/>	Mau	<input type="checkbox"/>
Transportes	Muito Bom	<input type="checkbox"/>	Bom	<input checked="" type="checkbox"/>	Razoável	<input type="checkbox"/>	Mau	<input type="checkbox"/>
Zonas Verdes	Muito Bom	<input type="checkbox"/>	Bom	<input checked="" type="checkbox"/>	Razoável	<input type="checkbox"/>	Mau	<input type="checkbox"/>
Infra-Estruturas	Água	<input checked="" type="checkbox"/>	Á. Pluviais	<input checked="" type="checkbox"/>	Saneamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Energia	<input checked="" type="checkbox"/>
	Telefone	<input checked="" type="checkbox"/>	Gás	<input checked="" type="checkbox"/>				
É servido por estação de Metropolitano / C.P.?	Não	<input type="checkbox"/>	Sim	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Fórum Maia</b>			
<b>Apreciação Global</b>	Mto. Bom	<input checked="" type="checkbox"/>	Bom	<input checked="" type="checkbox"/>	Razoável	<input type="checkbox"/>	Mau	<input type="checkbox"/>

### Fotografia Aérea e Mapa de Localização







### 3. Avaliação

A presente avaliação foi realizada com base numa visita / vistoria realizada ao imóvel em **Março de 2023**.

Para a obtenção do Valor de Mercado do Imóvel tiveram-se em atenção os principais factores determinantes como localização, acessos e dimensões.

As áreas do terreno foram retiradas da certidão da conservatória do registo predial e mapa sinóptico do loteamento facultados pelo Cliente e tomadas como corretas e base para a presente avaliação.

Para além das considerações anteriores, não foram considerados quaisquer ónus ou encargos sobre o imóvel.

#### Documentos de Consulta

Foram fornecidos e/ou consultados os seguintes elementos:

- Certidão da Conservatória do Registo Predial;
- Quadro Sinóptico do Loteamento;
- Versão original do loteamento, sem os ajustamentos definidos no âmbito do projecto "Masterplan do Sobreiro";
- Projecto "Masterplan do Sobreiro", com parâmetros urbanísticos atualizados, em ficheiro Acad e em pdf.

#### *Métodos de Avaliação Aplicados*

Sendo que nos encontramos perante um lote de terreno para construção, cujos seus fins são a venda de terreno ou desenvolvimento da construção e promoção da venda, para efeitos da presente avaliação consideramos os dois métodos que melhor representam as duas realidades:

- **O Método de Mercado:**

Que segundo o critério da comparação de mercado tem por referência os valores de transacção de imóveis semelhantes e comparáveis ao imóvel objecto de estudo, obtidos através de um levantamento de preços de mercado realizado na zona.

De acordo com a visita feita ao local e com as características da zona do imóvel são então feitos os devidos ajustamentos, tendo em consideração diferenças como a localização e acessos, índices



urbanísticos, dimensões, estado de conservação, etc. de modo a obter o montante que melhor traduz o valor real do imóvel.

- **O Método do Rendimento – Vertente “Discounted Cash Flow”:**

Que tem por finalidade estimar um rendimento potencial de um empreendimento ou projecto hipotético de empreendimento.

O Valor de Mercado é determinado numa análise da rentabilidade gerada pelo projecto de desenvolvimento considerado, sendo traduzido pelo Valor Actual Líquido dos benefícios inerentes.

A projecção desse montante (Rendimento Líquido) é descontada no período de tempo considerado, a uma dada taxa, que reflecte a rentabilidade esperada e o risco inerente ao projecto de desenvolvimento considerado, de acordo com o mercado.

Assim, o Valor Actual do Terreno foi baseado numa análise de rentabilidade do projecto de desenvolvimento, consentâneo com as capacidades urbanísticas do local.

A avaliação assenta no princípio de antecipação, tendo por referência o rendimento potencial do desenvolvimento, após a sua conclusão.

Parte-se do pressuposto que no imóvel serão desenvolvidos projectos urbanísticos, os quais serão colocados no mercado durante um certo período de tempo considerado razoável para a intervenção e absorção pelo mercado, sendo o valor do imóvel traduzido pelo valor actual dos rendimentos futuros inerentes.

Os custos de desenvolvimento e encargos indirectos são subtraídos aos resultados estimados das vendas.



## Quadro de Áreas

<b>Quadro de Áreas</b> ( De acordo com o Alvará de Loteamento)	
<b>Lote A1</b>	<b>A.b.c.</b> <b>(m2)</b>
<b>Área de Lote</b>	<b>1 706,3</b>
<b>Área de Implantação</b>	<b>1 652,0</b>
Abc Habitação	5 143,5
Abc Var. e Terr.	252,0
Abc Z. Comuns	1 172,5
Cave	2 189,3
<b>Arranjos Exteriores</b>	<b>1 310,8</b>

**Nota:** De acordo com o alvará de loteamento a área máxima prevista em cave é de 3.304 m2, no entanto, é nossa opinião que se trata de uma área excessiva para o empreendimento motivo pelo qual optamos por não a contemplar na totalidade.

## Parâmetros de Cálculo

## Método de Mercado

<b>Quadro de Avaliação baseado no Método de Mercado</b>					
<b>MÉTODO DE MERCADO</b>					
Natureza de Ocupação * Designação	Área Bruta Terreno	Área Bruta Construção	Valor de Mercado		
	(m2) At	(m2) Abc	unit./m2 At	unit./m2 Abc	Cc Euros
Lote para Construção Multifamiliar	1 706	6 316	925	250	1 579 000
<b>TOTAL</b>	<b>1 706</b>	<b>6 316</b>	<b>925</b>	<b>250</b>	<b>1 579 000</b>
<b>Valor de Mercado do Imóvel No Estado Actual</b>					<b>1 579 000 €</b>



## ***Método do Rendimento – Vertente “Discounted Cash-Flow”***

### **Critério de Avaliação Utilizado:**

Para aferição do valor do terreno pelo método do rendimento, consideramos os parâmetros previstos no alvará de loteamento e que se consubstancia, no desenvolvimento da construção do **edifício destinado a habitação**, num total de **38 apartamentos**.

### **Pressupostos das Avaliações:**

1. Considerou-se um nível de acabamentos normal para o mercado;
2. Para a obtenção do Valor de Mercado do Terreno tiveram-se em atenção os principais factores determinantes como localização, acessos e dimensões;
3. Com base na actual situação de mercado e face à dimensão da construção, aplicamos um faseamento total para o modelo de 3,5 anos, dos quais 1 ano seria para realização e a aprovação da projecto de construção, 3 semestres para a realização das obras de construção e cerca de 2,5 anos o prazo estimado para as vendas;
4. Consideramos uma taxa de juros bancários anual de 6%, composta pela Euribor a 12 meses mais um prémio de risco;
5. De igual forma utilizou-se uma taxa de fluxos e projetos anual de 13,5%, que corresponde a uma taxa isenta de risco, mais um prémio de risco pelo investimento;
6. Foram considerados custos de construção, bem como preços de venda dentro dos valores praticados no mercado;
7. No que diz respeito aos custos de construção, assumiu-se como pressuposto em virtude do imóvel se encontrar integrado na ARU do Centro da Maia e seguindo as informações da Câmara Municipal, que a construção beneficia de IVA à taxa reduzida de 6%.
8. Para efeitos de venda do produto final consideramos que a área vendável representará cerca de 85% da área bruta de construção acima do solo;
9. Os valores de venda final já incluem os lugares de estacionamento a afectar a cada fracção;
10. Considerou-se que já não haverá lugar a T.M.U., nem a taxas de compensação visto que nos encontramos desde já perante um lote para construção.



## Cálculo

### 1. Estimativa dos Custos de Construção e Infra-estruturas:

<b>CUSTOS DE CONSTRUÇÃO E INFRAESTRUTURAS</b>				
Designação e Tipologia	Área de Terreno (m2)	Área bruta total Ab (m2)	Custos de Construção e Infraestruturas	
			unit/ m2 Ab	Cc Euros
<b>CONSTRUÇÃO</b>				
Habitação		5 143,5	1475	7 586 663
Varandas e Terraços		252,0	300	75 600
Zonas Comuns		1 172,5	850	996 625
Cave (Privada)		2 189,3	275	602 058
Arranjos Exteriores		1 310,8	75	98 306
<b>TOTAL - Construção</b>	<b>1 706,3</b>	<b>6 316</b>	<b>Abc Acima do Solo</b>	<b>9 359 251</b>
<b>INFRAESTRUTURAS</b>				
Infra-Estruturas Gerais e Ligações às Redes		38	1250	47 500
<b>TOTAL - Infraestruturas</b>	<b>1 706,3</b>			<b>47 500</b>

### 2. Estimativa dos Valores Potenciais de Venda:

<b>Valores Potenciais de Venda</b>							
Designação do Lote	nº de fracções unidades	Área bruta privativa Habitação por Fogo (m2)	Área bruta privativa Varandas por Fogo (m2)	Valor Potencial de Venda			
				unit./m2 Abp / Ab	unit./m2 Abp / Ab	Valor por Fracção	Valor Total (Euros)
				Vp/Abc	Vp/A. Var	(m2)	Vp
Apartamentos	38	135	11	2 800	300	382 264	14 526 029
<b>TOTAL</b>	<b>38</b>	<b>5 144</b>	<b>414</b>				<b>14 526 029</b>

Nota: O valor de venda dos apartamentos já inclui o estacionamento privativo.



### 3. Quadro de Avaliação:

Quadro de Avaliação baseado no Método do Rendimento - Critério do Valor Residual											
FLUXOS DE PROJECTO	Momento 0	Semestres									TOTAL
	(V.A.L.)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
<b>Faseamento - Construção</b>											
. Taxas				100,0%							100%
. Construção				33,3%	33,3%	33,3%					100%
. Infraestruturas				33,3%	33,3%	33,3%					100%
. Projectos e Fiscalização		20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%					100%
<b>Custos</b>											
. Taxas	50 311	0	0	60 835	0	0	0	0	0	0	60 835
. Construção	7 274 941	0	0	3 119 750	3 119 750	3 119 750	0	0	0	0	9 359 251
. Infraestruturas	36 921	0	0	15 833	15 833	15 833	0	0	0	0	47 500
. Fiscalização e Projecto 5,0%	390 533	94 068	94 068	94 068	94 068	94 068	0	0	0	0	470 338
<b>Total dos custos</b>	<b>7 752 706</b>	<b>94 068</b>	<b>94 068</b>	<b>3 290 486</b>	<b>3 229 651</b>	<b>3 229 651</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 937 924</b>
<b>Faseamento - Receitas</b>											
Apartamentos				5,0%	15,0%	20,0%	30,0%	30,0%			100%
<b>Receitas</b>											
Apartamentos	10 186 911	0	0	726 301	2 178 904	2 905 206	4 357 809	4 357 809	0	0	14 526 029
. Custos de Comercialização 3,1%	(313 248)	0	0	(22 334)	(67 001)	(89 335)	(134 003)	(134 003)	0	0	(446 675)
. Desvios 2,0%	(146 238)	0	0	(62 712)	(62 712)	(62 712)	0	0	0	0	(188 136)
<b>Total de Receitas</b>	<b>9 727 425</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>641 255</b>	<b>2 049 191</b>	<b>2 753 159</b>	<b>4 223 806</b>	<b>4 223 806</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13 891 217</b>
<b>FLUXO DO PROJECTO</b>	<b>1 974 719</b>	<b>(94 068)</b>	<b>(94 068)</b>	<b>(2 649 231)</b>	<b>(1 180 460)</b>	<b>(476 492)</b>	<b>4 223 806</b>	<b>4 223 806</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 953 293</b>



**Serviço da Dívida**

FLUXOS DA CAIXA DO PROMOTOR	Momento 0	Semestres									TOTAL
	(V.A.L.)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
<b>FLUXOS DO PROJECTO</b>	1 974 719	(94 068)	(94 068)	(2 649 231)	(1 180 460)	(476 492)	4 223 806	4 223 806	0	0	3 953 293
<b>Taxa de Juro Bancária (Semestralizada)</b>	<b>2,96%</b>	<b>Terreno Capital Próprio</b>		100%		<b>Capitais Alheios</b>		0%			
CUSTO BRUTO DO TERRENO	1 706 717										
A - CAPITAL ALHEIO											
Juros do período	(268 003)	0	(2 781)	(5 644)	(84 130)	(121 515)	(139 194)	(18 441)	0	0	(371 705)
Divida final do ano		94 068	190 917	2 845 792	4 110 382	4 708 389	623 777	0	0	0	
B - CAPITAL PRÓPRIO (*)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Taxa de Fluxos de Projecto (Semestralizada)</b>	<b>6,54%</b>										
Custos de Transacção - I.M.T. + I.S. (6,5% + 0,8%)	(115 717)										
<b>VALOR DO TERRENO NO ESTADO ACTUAL</b>	<b>1 591 000 €</b>										
Valor unitário por fogo	41 868,4										
Área bruta de Construção potencial acima do solo	6 316										
Valor unitário por m2 de área bruta construção potencial, acima do solo (€/m2):	251,9										

<b>Taxa de Juro Bancário</b>	6,0%
<b>Taxa de Fluxo de Projecto</b>	13,5%
<b>Valor Unitário por Área Total de Terreno</b>	932,5 €
<b>Valor Unitário por Área Bruta de Construção</b>	251,9 €



#### 4. Resumo Contabilístico:

Quadro de Resumo Parâmetros da Operação Urbanística		
Valor Potencial de Venda Total		14 526 029 €
Custos de Construção (a)		9 359 251 €
Custos de Infraestruturas (b)		47 500 €
Taxas Camarárias ( % Cc) (d)	1,0%	60 835 €
Encargos de Gestão e Projecto (% Cc) (e)	5,0%	470 338 €
Encargos de Comercialização (% Vp) (f)	3,1%	446 675 €
Desvios ( % cc) (g)	2,0%	188 136 €
Encargos Financeiros (h)		371 705 €

Quadro Resumo		
Valor Potencial de Venda Total		14 526 029 €
Encargos Totais (a+b+c+d+e+f+g+h)		10 944 440 €
Valor do Terreno no Estado Actual	11,0%	1 591 000 €
Margem de Promoção	13,7%	1 990 588 €
Valor por m2 / Abc Acima do Solo		251,9 €
Valor unitário por fogo		41 868,4 €
Margem de Promoção Acrescida dos Enc. Comercialização	16,8%	2 437 264 €

**Nota:** Os valores apresentados nos quadros de resumo encontram-se em Euros.



## 4. Resumo Geral

RESUMO GERAL						
Designação	Áreas		Método Avaliação		Valor de Mercado do Imóvel no Estado Actual	Valor Unit./m2 de A.b.c. Acima do Solo
	A.t. (m2)	A.b.c. (m2)	Mercado	Rendimento	(Euros)	(Euros)
Lote A1 Masterplan do Sobreiro Maia	1 706,3	6 316,0	1 579 000 €	1 591 000 €	1 591 000 €	251,9 €
<b>Total</b>	<b>1 706,3</b>	<b>6 316,0</b>	<b>1 579 000 €</b>	<b>1 591 000 €</b>	<b>1 591 000 €</b>	<b>251,9 €</b>

(\*) – A.b.c. constante do quadro anterior corresponde à A.b.c. constante do alvará de loteamento deduzida da área de varandas.

**Nota:** Na atribuição do valor do imóvel no estado actual, por uma questão de prudência e rigor considerou-se o valor que resulta do método de rendimento.

## 5. Conclusão

Assim, somos da opinião que, à data de **29 de Março de 2023**, a avaliação do imóvel, livre de ónus e encargos, é de:

**Valor do Imóvel no Estado Actual**

**1.591.000 €**

**Um Milhão e Quinhentos e Noventa e Um Mil Euros.**

Nuno Barbosa Martins  
(Fast Value, Lda.)



## 6. Certificado do Técnico Responsável

### Certificamos que:

1. Em **Março de 2023** visitámos o imóvel avaliado.
2. O texto constante deste relatório e as afirmações nele contidas são correctas e traduzem a verdade de acordo com o nosso conhecimento e conforme consta nas considerações atrás expostas.
3. De acordo com o nosso conhecimento não foi omitida ou deturpada qualquer informação que possa ser relevante para determinação do valor da avaliação.
4. Não temos qualquer interesse presente ou futuro em nenhum dos itens avaliados.
5. Não recebemos nenhuma compensação resultado da análise, opiniões, conclusões ou utilização deste relatório.
6. As opiniões, conclusões e análise constantes deste relatório foram desenvolvidas de acordo com as exigências em vigor.
7. Ninguém prestou auxílio profissional relevante às pessoas que assinam este relatório.
8. Não estamos ligados a nenhuma empresa pertencente ao grupo onde se insere a empresa proprietária do imóvel.
9. A presente avaliação é realizada nos termos de regulamentares, estabelecidos pelo Regulamento n.º 8/2002 com alteração pelo Regulamentos n.º 1/2005, 7/2007 e 2/2015 da Comissão de Mercados de Valores Mobiliários, bem como da Lei n.º 153/2015.
10. O perito avaliador não se encontra abrangido por nenhuma das incompatibilidades previstas no artigo 19.º da Lei n.º 153/2015.

**Fast Value, Lda. - Registo C.M.V.M.: PAI/2006/0026**

### **Seguro de Responsabilidade Profissional**

Apólice Seguro n.º 1531006108, de 30/06/2022, com validade até 29/06/2023, sobre a Tranquilidade Seguros S.A.

Nuno Barbosa Martins – Registo C.M.V.M.: PAI/2016/0438

Avaliação ao **Abrigo de Adjudicação Directa**, pelo Cliente **Câmara Municipal da Maia**, requisição n.º 3086/2022.

---

Nuno Barbosa Martins  
(Fast Value, Lda.)



## 7. Levantamento de Preços

Foi efectuada uma prospecção de mercado na zona, para recolha de valores de imóveis comparáveis para venda.

Não obstante e dada a dificuldade de obtenção de valores fidedignos e comparáveis, fruto das características intrínsecas do imóvel e da situação actual do mercado imobiliário, socorremo-nos ainda da nossa base de dados interna, informação obtida por agentes do mercado e conhecimento do mercado imobiliário.

TRATAMENTO DE DADOS E HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA													
Amostra N.º	Uso: Residencial		Valor Pedido ou de Transacção (€)	Valor Unit / m2 (€/m2)	Descrição da Propriedade (Localização e Características)	Fonte de Informação e Contacto	Matriz dos Factores					Total	Valor Corrigido (€/m2)
	Tipo	A.b.c. (Ac. Solo) (m2)					FACTOR NEGOCIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO (Relativa face ao imóvel avaliado)	ÁREA (Difencial de áreas) (C)	QUALIDADE (Logradouro configuração) (D)	OUTROS (Ex: Grau de Infra-estrut., Config.) (E)		
1	Terreno para Construção	3 605	1 250 000 €	347 €	Terreno, situado junto à Rotundas das Portas da Maia, na rua do imóvel avaliado, para edifício de r/c e 4 pisos.	Remax Maia 22 327 1972	-5,0%	0,0%	-4,6%	0,0%	0,0%	-9,6%	313,6
2	Terreno para Construção	5 599	1 690 000 €	302 €	Terreno, situado na Rua D. Julio Tavares Rebimba, no Novo Rumo, com potencial para construção de edifício de 2 caves e 9 pisos acima do solo.	Homes 4 Living - 22 327 9672	-5,0%	0,0%	-1,0%	0,0%	0,0%	-6,0%	283,7
3	Terreno para Construção	3 805	1 000 000 €	263 €	Terreno, localizado na Rua Augusto Simões, com Pip para construção em altura. Cave para estacionamento, R/c para espaços comerciais ou habitação e 5 pisos de habitação ( T2 e T3).	IMIN - 22 329 8982	-5,0%	0,0%	-4,1%	0,0%	0,0%	-9,1%	238,8
4	Terreno para Construção	2 633	850 000 €	323 €	Lote de terreno, para construção em altura na zona dos Maninhos, a escassos metros do Lidl, com potencial para 3.600 m2 (29 fogos).	DS Maia Premium 22 327 9515	-5,0%	0,0%	-7,0%	0,0%	0,0%	-12,0%	284,0
5	Terreno para Construção	6 400	2 100 000 €	328 €	Terreno localizado nna Rua 5 de Outubro, com 3.700,00 m², potencial para construção de 6.400m².	Dionísia Castro - 22 328 9838	-5,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	-4,9%	312,1
<b>Total</b>		<b>22 042</b>	<b>6 890 000 €</b>	<b>313 €</b>					<b>13,3%</b>				

Análise Estatística da Amostra:	Asking Price	Valores Corrigidos
Média (M)	312 €	286 €
Mediana (Med)	323 €	284 €
Desvio Padrão (DP)	32 €	30 €
Valor mínimo (Vmin)	263 €	239 €
Valor máximo (Vmáx)	347 €	314 €
Área Média	4 408	4 408
DP/Med	9,9%	10,7%

VALOR UNITÁRIO ATRIBUÍDO AO IMÓVEL AVALIADO	285,6 € m2 de A.b.c.
---	----------------------

Justificação da opção, caso a escolha seja significativamente divergente da média amostral:



**TRATAMENTO DE DADOS E HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA**

Amostra N.º	Uso: Residencial		Valor Pedido ou de Transacção (€)	Valor Unit / m2 (€/m2)	Descrição da Propriedade (Localização e Características)	Idade ou Data de Construção	Fonte de Informação e Contacto	Matriz dos Factores					Total	Valor Corrigido (€/m2)
	Tipo	A.b.p. (m2)						FACTOR NEGOCIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO (Relativa face ao imóvel avaliado)	ÁREA (Difer. de áreas de const e log. )	QUALIDADE (Construtiva e Arquitectura)	IDADE (Diferencial de Idades)		
1	Apartamento T2	92	250 000 €	2 717 €	Apartamento T2 inserido no edifício 'Maia Design II' no centro da Maia, junto ao 'Continente Maia Jardim'.	Em Constr.	MEDIUM 923 299 854	-3,0%	5,0%	-6,2%	0,0%	0,0%	-4,2%	2602,4
2	Apartamento T2	111	345 000 €	3 108 €	Apartamento T2+1 novo com 111 m2 e varandas com 2,5 e 4 m2. Garagem box com 25,1 m2. Empreendimento ASF, no Fórum da Maia.	Em Constr.	Réplica - 22 329 8900	-3,0%	-3,0%	-3,3%	0,0%	0,0%	-9,3%	2820,5
3	Apartamento T2	107	263 565 €	2 463 €	Apartamento T2, junto ao Parque de Quires (Vila Nova da Telha), com lugar de garagem, arumos e varanda inserido em condomínio fechado "Pateo de Quires" com portaria e acesso controlado, piscina e jardim.	Remodelado	Habinvicta - 22 328 9853	-3,0%	20,0%	-3,8%	0,0%	0,0%	13,2%	2787,3
4	Apartamento T3	145	460 000 €	3 172 €	Apartamento T3 novo com 144,5 m2, terraço com 31,2 e varanda com 3,3 m2. Garagem box com 29 m2. Empreendimento ASF, no Fórum da Maia.	Em Constr.	100 Domus - 923 299 825	-3,0%	-3,0%	1,2%	0,0%	0,0%	-4,8%	3018,7
5	Apartamento T3	130	385 000 €	2 962 €	Apartamento T3 inserido no Empreend. Excelence, na Maia, com 2 lugares de estacionamento;	Em Constr.	MEDIUM 923 299 854	-3,0%	0,0%	-0,7%	0,0%	0,0%	-3,7%	2852,8
5	Apartamento T3	123	325 000 €	2 642 €	Apartamento T3 inserido no edifício 'Maia Design III' no centro da Maia, junto ao 'Continente Maia Jardim'.	Em Constr.	MEDIUM 923 299 854	-3,0%	0,0%	-1,6%	0,0%	0,0%	-4,6%	2521,2
6	Apartamento T3	139	356 190 €	2 563 €	Apartamento em empreendimento, com projecto assinado pelo Arq Alcino Soutinho (Andreia Soutinho) inserido numa zona habitacional localizado na Vila Nova da Telha no município da Maia.	Em Constr.	Réplica Matosinhos 923 291 031	-5,0%	20,0%	0,4%	0,0%	0,0%	15,4%	2958,3

Análise Estatística da Amostra:	Asking Price	Valores Corrigidos
Média (M)	2 804 €	2 794 €
Mediana (Med)	2 717 €	2 821 €
Desvio Padrão (DP)	277 €	179 €
Valor mínimo (Vmin)	2 463 €	2 521 €
Valor máximo (Vmax)	3 172 €	3 019 €
Área Média	121	121
DP/Med	10,2%	6,4%

VALOR UNITÁRIO ATRIBUÍDO AO IMÓVEL AVALIADO	2 800,0 € m2 de A.b.p.
---	------------------------

Justificação da opção, caso a escolha seja significativamente divergente da média amostral: