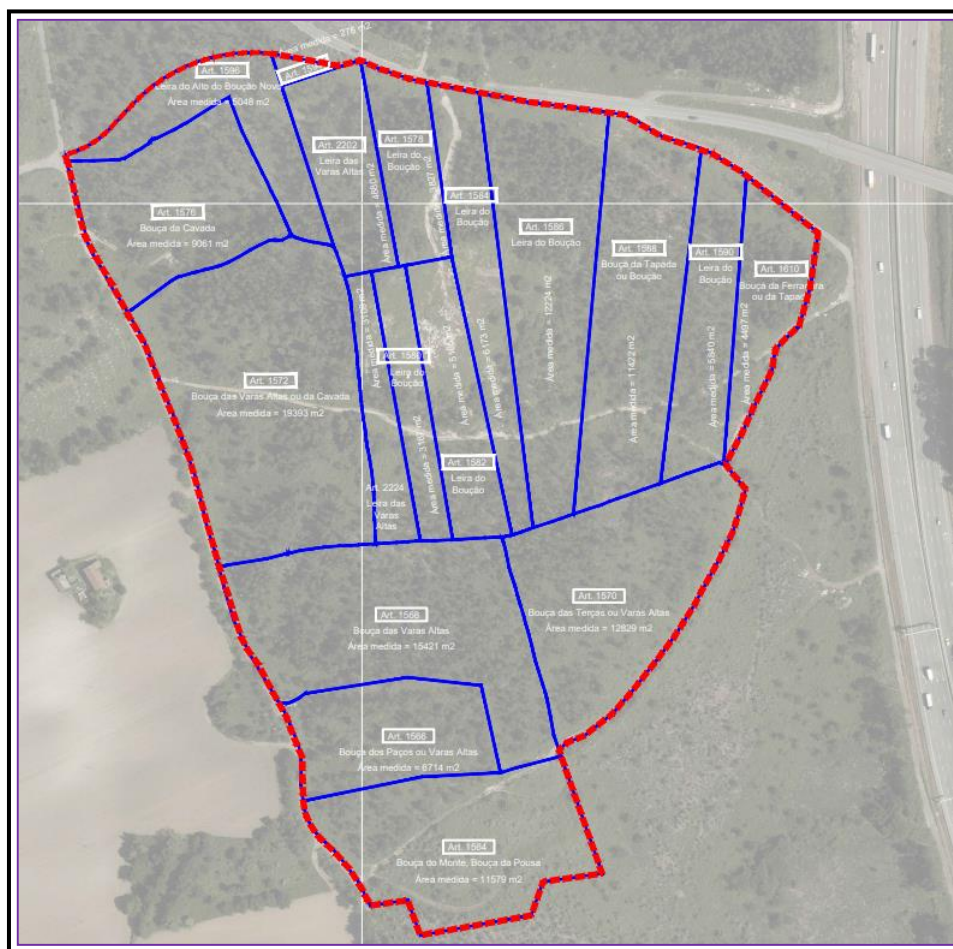


RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

N/Refª: 002 – CMPM - 01 - 24

Data do Relatório: 30-01-2024



18 PRÉDIOS RÚSTICOS

Parque Millennium / Rua Leandro / Rua Tadím

Freguesia de Nogueira e Silva Escura

Concelho da Maia

Cliente:	MUNICÍPIO DA MAIA
----------	--------------------------



ÍNDICE

DO

RELATÓRIO DESCRITIVO

1. OBJETIVO	03
2. ELEMENTOS FORNECIDOS.....	03
3. DESCRIÇÃO	
3.1. Localização	03
3.2. Caracterização dos Prédios Rústicos	05
3.3. Documentação Jurídica (Facultada)	07
3.4. Enquadramento dos Prédios no Plano Diretor Municipal (PDM)	08
3.5. Áreas dos Prédios Rústicos.....	12
3.6. Potencialidade Edificatória (Estudo de Ocupação Urbanística)	13
4. CARACTERIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	
4.1. Análise Sumária do Mercado Imobiliário	14
4.2. Índices de Mercado	17
5. METODOLOGIAS DE CÁLCULO	18
6. DETERMINAÇÃO DE VALORES	
6.1. Pressuposto de Avaliação	19
6.2. Valor de Mercado	19
6.3. Determinação do Valores de Avaliação	20
6.4. Benfeitorias	27
6.5. Valor Final Proposto	28
7. DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	29

Anexos: Registos Fotográficos.

1. OBJETIVO

O presente relatório de avaliação tem como **objetivo a determinação do presumível valor patrimonial de mercado de um conjunto de 18 Prédios Rústico**, devidamente identificados em 3.3 deste relatório e sítios do Parque Millennium, Rua Leandro e Rua Tadím, freguesia de Nogueira e Silva Escura, concelho da Maia.

2. ELEMENTOS FORNECIDOS

Para a valorização destes 18 prédios rústicos, foi facultada a seguinte documentação:

- Cópias das Cadernetas Prediais Rústicas (ver identificação doas Artigos em 3.3);
- Levantamento Cadastral e Quadro de Áreas;
- Áreas dos Prédios Rústicos afetas à UOPG 4.5. e 4.11.;

Para além dos elementos acima referenciados, realizamos ainda uma visita aos bens em valorização, consulta ao seu enquadramento no Plano Diretor Municipal (P.D.M.) em vigor e ainda uma análise à massa florestal existente e envolvente.

3. DESCRIÇÃO

3.1. Localização

Os prédios rústicos em valorização inserem-se no denominado “Parque Millennium”, com acesso pela Rua Leandro e Rua Taím com ligação a norte à via principal designada por Rua de Friães (Via Periférica-Igreja de Folgosa).

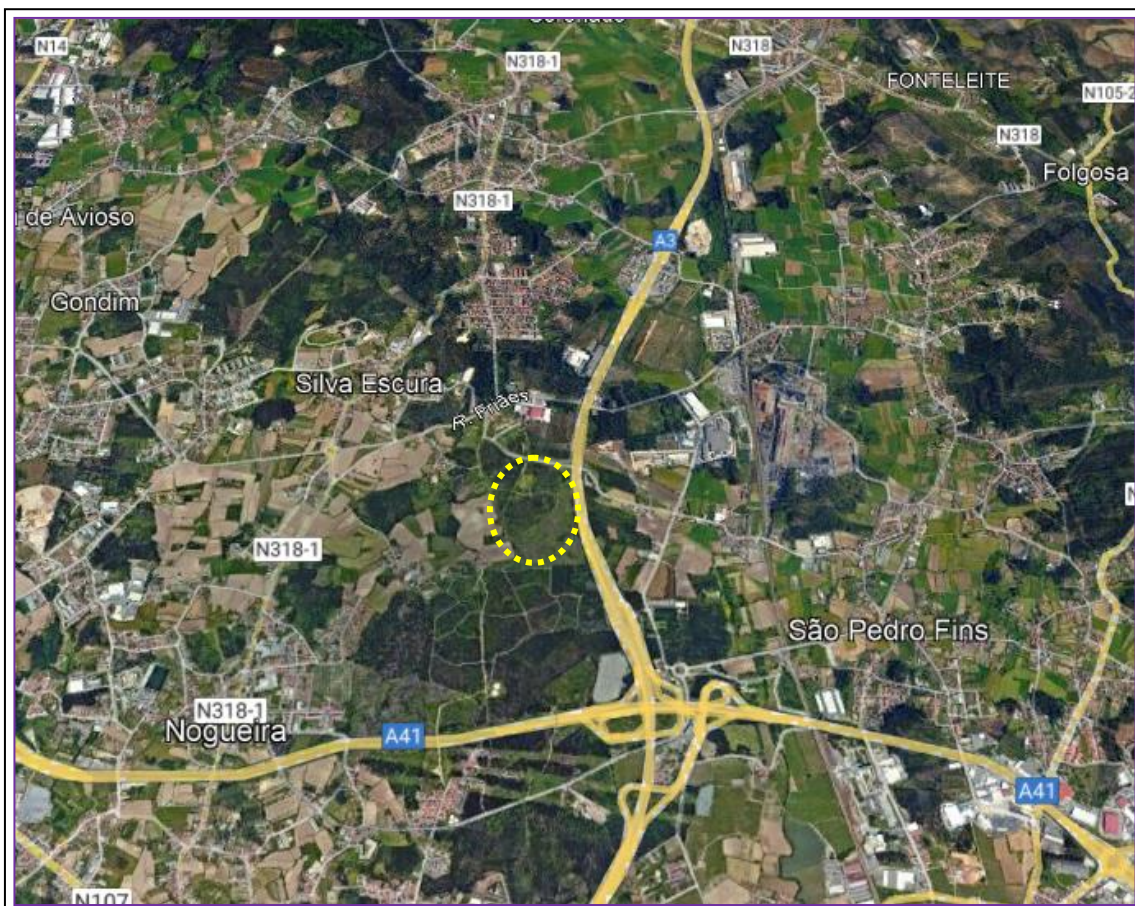
A envolvente a este conjunto de terrenos rústicos é caracterizada fundamentalmente por uma malha florestal e parcelas de terreno de exploração agrícola, todavia numa envolvente mais alargada a ocupação do solo apresenta uma malha diversificada com indústria de grande dimensão (exemplo: Siderurgia Nacional e Bial Farmacêutica), uma zona industrial/armazenagem de reduzida dimensão e ainda áreas habitacionais do tipo moradia em loteamento e habitação isolada.

Relativamente a acessibilidades a zona é dotada de razoáveis vias de comunicação, tendo como eixo principal a Rua de Friães, Rua José Silva Moreira Azenha, Via Diagonal e mais distante a autoestrada A41.

Local dotado com reduzida rede de transportes públicos, tendo como principal o caminho-de-ferro (CP).

Os prédios rústicos em valorização na data não estão dotados de qualquer tipo de infraestruturas.

Planta de Localização e Coordenadas GPS



Posicionamento central dos Prédios Rústicos face à envolvente
(Coordenadas de localização GPS: N 41° 15' 05'' ; W 8° 34' 18'')



3.2. Caracterização dos Prédios Rústicos

Estamos na presença de um conjunto de 18 prédios rústicos (terrenos) ainda no seu estado natural (massa florestal) com acesso pela Rua de Leandro e Rua de Tadmim, bem como alguns caminhos pedonais ou de veículos de todo o terreno pelo interior dos mesmos.

A massa florestal existente é relativamente heterogénea, composta por 4 espécies predominantes, respetivamente por “*Eucalypto globulus*, *Quercus robur*, *Quercus suber* e *Acácias*”.

Pela visualização superficial aos prédios e sem registo de qualquer estudo geológico do terreno, existem alguns afloramentos rochosos de granito.

Quanto à morfologia destes prédios, apresentamos dois perfis bastante simples (*longitudinal e transversal*) mas que nos transmitem o diferencial de cotas existentes.

Perfis (Google Earth Pro)



3.3. Documentação Jurídica (Facultada)

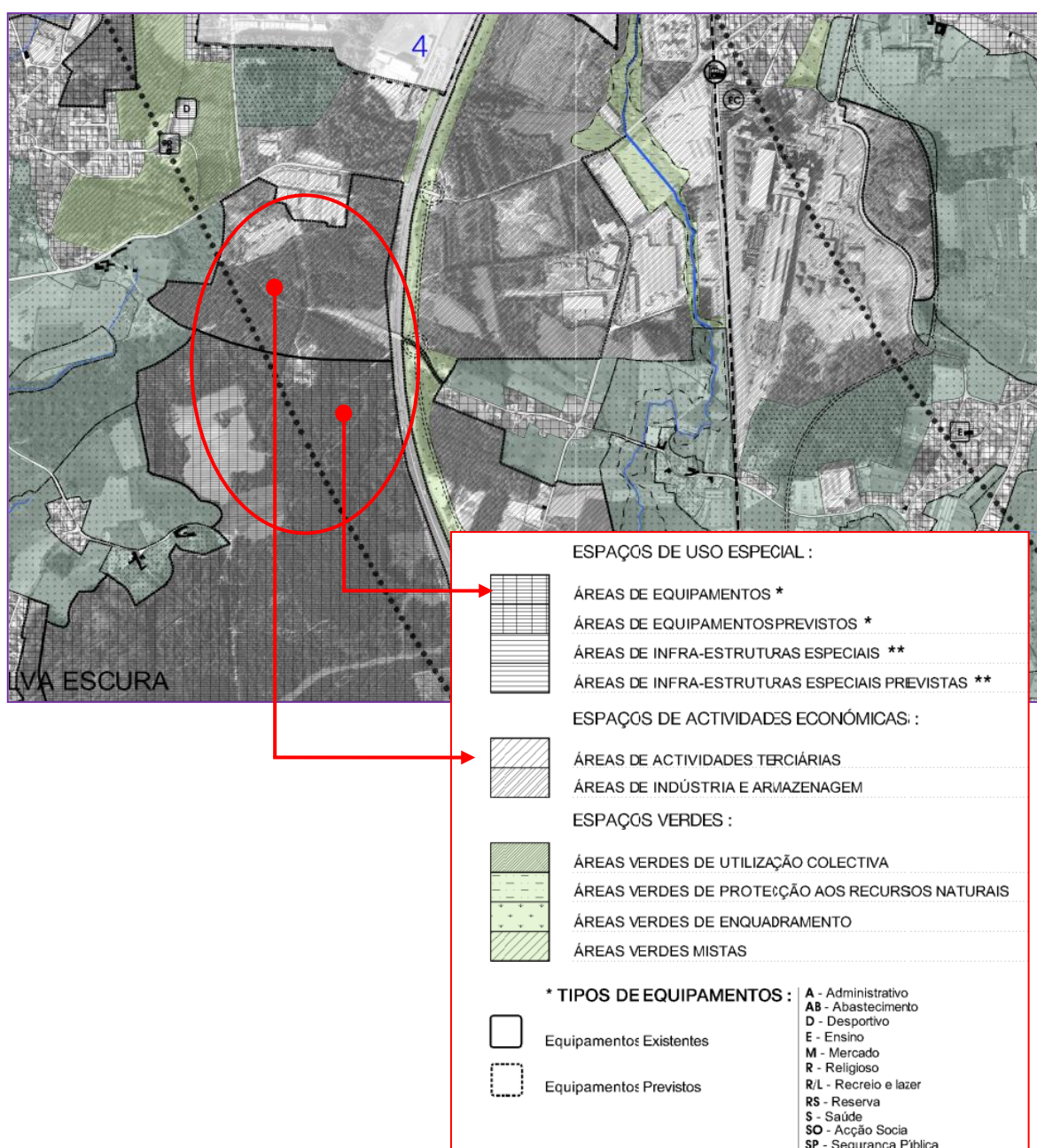
Conforme já referimos em 2., foram facultadas cópias dos artigos matriciais de cada prédio em análise e que se identificam no quadro seguinte:

Artigo Matricial Rústico (C.P.R.)	Tipo	Caderneta Predial Rústica	
		(Nome/Localização)	(Descrição)
1594	Rústico	Leira das Varas Altas	Pinhal com mato e eucaliptal
1576	Rústico	Bouça da Cavada	Pinhal com mato e eucaliptal
1596	Rústico	Leira do Alto do Boução Novo	Pinhal com mato e eucaliptal
1572	Rústico	Bouça das Varas Altas ou da Cavada	Pinhal e mato
2202	Rústico	Leira das Varas Altas	Pinhal e mato
1578	Rústico	Leira do Boução	Pinhal com mato
1584	Rústico	Leira do Boução	Pinhal e mato
1586	Rústico	Leira do Boução	Pinhal com mato e eucaliptal
1588	Rústico	Bouça da Tapada ou Boução	Pinhal com mato e eucaliptal
1590	Rústico	Leira do Boução	Pinhal com mato e eucaliptal
1610	Rústico	Bouça da Ferradura ou da Tapada	Eucaliptal
2224	Rústico	Leira das Varas Altas	Prédio rústico a bravio.
1580	Rústico	Leira do Boução	Pinhal com mato e eucaliptal
1582	Rústico	Leira do Boução	Pinhal com mato
1568	Rústico	Bouça das Varas Altas	Pinhal com mato e eucaliptal
1570	Rústico	Bouça das Terças ou Varas Altas	Pinhal com mato e eucaliptal
1566	Rústico	Bouça dos Paços ou Varas Altas	Pinhal com mato e eucaliptal
1564	Rústico	Bouça do Monte, Bouça da Pousa	Pinhal com mato e eucaliptal

3.4 Enquadramento dos Prédios no Plano Diretor Municipal (P.D.M.)

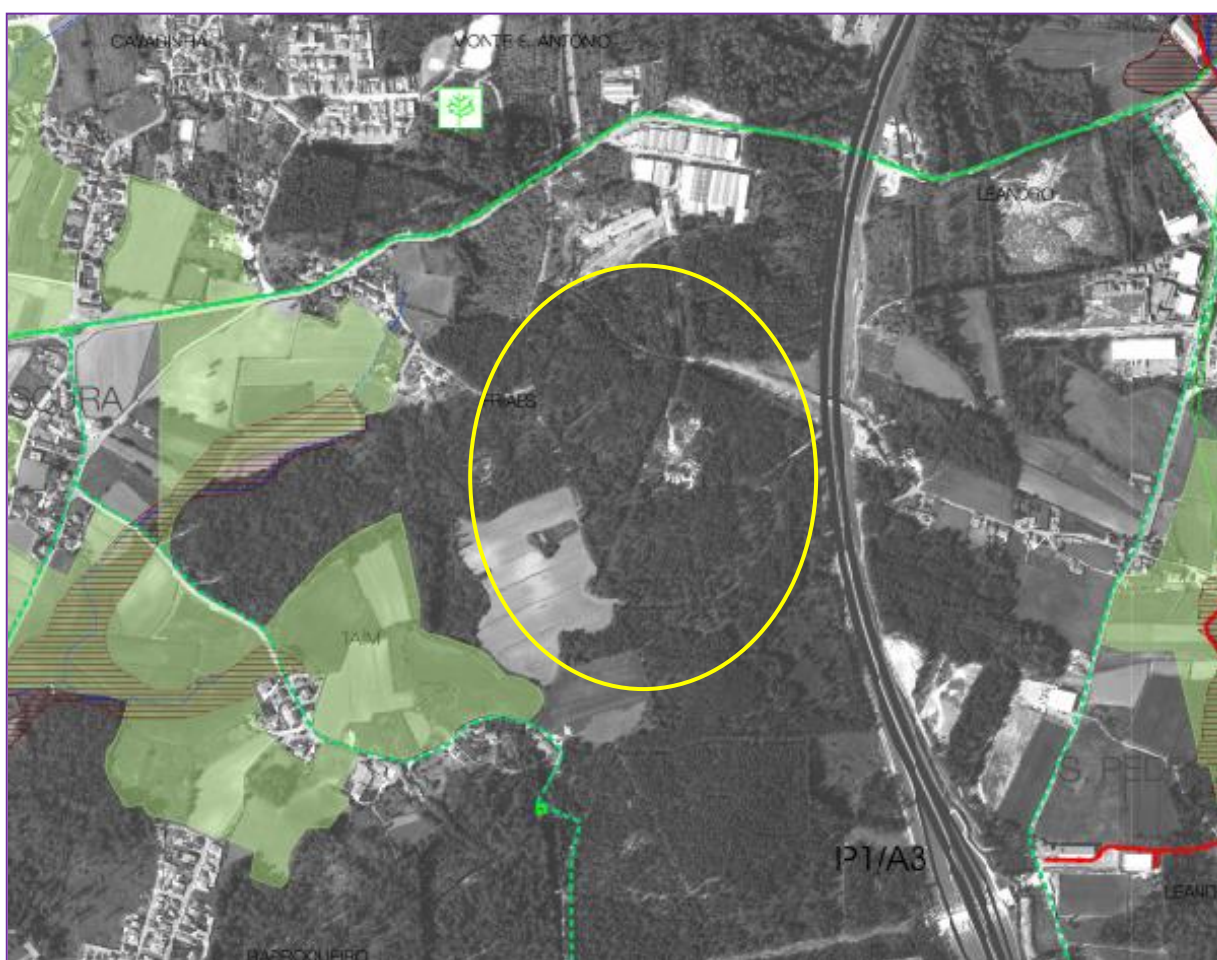
3.4.1 Planta de Ordenamento

Os prédios rústicos em avaliação de acordo com o extrato do Plano Diretor Municipal da Maia (PDM) em vigor, encontram-se classificados em “Espaços de Atividades Económicas” – subcategoria “Áreas de Atividade Terciárias” e “Espaços de Uso Especial” – subcategoria “Áreas de Equipamentos”.



3.4.2 Planta de Condicionantes

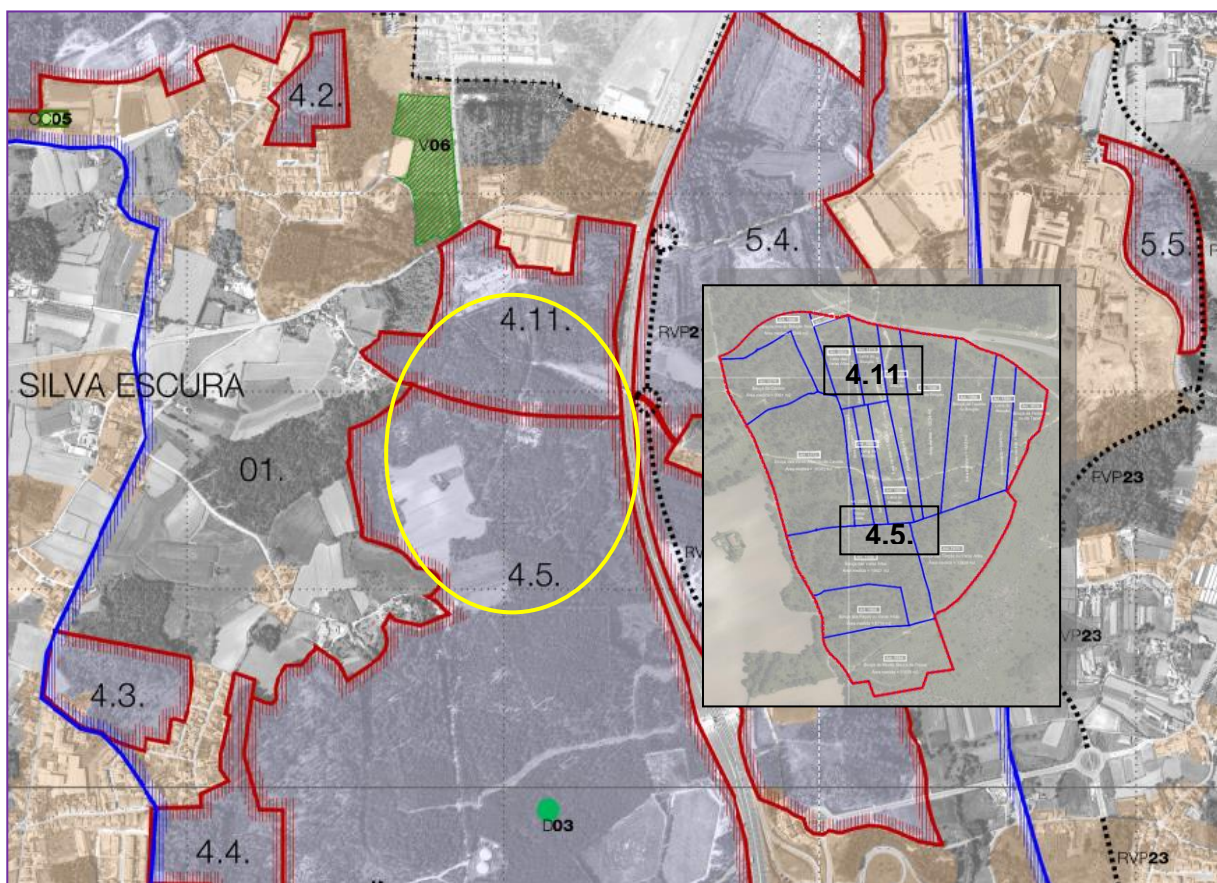
Relativamente à Planta de Condicionantes os prédios não apresentam qualquer condicionante.



3.4.3 Programa de Execução

Os prédios rústicos na Planta de Programação e Execução, têm dois tipos de enquadramento:

- **UOPG 4.11. Lugar de Friães, freguesia de Silva Escura.**
- **UOPG 4.5. Nova Maia/Parque Millennium, freguesias de Silva Escura, Nogueira e São Pedro Fins.**



Conforme o “Regulamento do PDM em vigor” somos a anexar um extrato da **UOPG 4.11.** Lugar de Friães, freguesia de Silva Escura, onde se destaca no ponto 2. alínea b) que o **índice de utilização** aplicado à totalidade da UOPG é de **0,60** e da **UOPG 4.5.** onde no ponto 2. alínea e) o **índice de utilização** é de **0,12**.

Diário da República, 2.ª série — N.º 145 — 30 de julho de 2013

UOPG 4.11. Lugar de Friães, freguesia de Silva Escura

1 — Objetivos programáticos:

a) Com uma área aproximada de 9,9 ha, tem como objetivo a qualificação urbana da área de interface entre o projeto do Parque Millennium e a zona de serviços prevista a norte da Via Diagonal;

b) Pretende-se implementar a excelência urbana neste território com o incremento de novas atividades económicas que contribuam para o correto desempenho do papel de interface pretendido.

2 — Indicadores e parâmetros urbanísticos:

a) O uso dominante é o empresarial, nomeadamente com a instalação de unidades industriais, sobretudo as de base tecnológica, admitindo-se atividades complementares;

b) O índice de utilização aplicado à totalidade da UOPG é de 0,60.

3 — Formas de execução:

A execução realiza-se através de operações urbanísticas, enquadradas em Unidades de Execução.

**UOPG 4.5. Nova Maia/Parque Millennium,
freguesias de Silva Escura, Nogueira e São Pedro Fins**

1 — Objetivos programáticos:

a) Com uma área aproximada de 145,4 ha, constitui uma ação estratégica do Plano no âmbito do desenvolvimento turístico, para a qual se pretende a implementação de um campo de golfe de 18 buracos, com respetivas áreas sociais e uma área de parque urbano associada, assente num projeto inovador que visa valorizar a integração metropolitana;

b) Pretende-se ainda a criação de uma ampla área de equipamentos desportivos de competição e espetáculos, a localizar na zona sul, tirando partido das potenciais sinergias entre os usos referidos.

2 — Indicadores e parâmetros urbanísticos:

a) O uso dominante é o recreio e lazer, admitindo-se ainda o uso habitacional unifamiliar e outros complementares, designadamente hotelaria, comércio e serviços;

b) Deve ser garantida a disponibilização de 63.190,00 m², destinado à execução de um equipamento desportivo especial para espetáculos;

c) A cêrcea dominante é de 3 pisos, exceto no caso dos estabelecimentos hoteleiros e equipamentos de utilização coletiva, casos em que será definida caso a caso;

d) A área afeta a espaços verdes e equipamentos desportivos, incluindo o campo e academia de golfe e demais espaços desportivos e de enquadramento não pode ser inferior a 70 % da área da UOPG;

e) O índice de utilização aplicado à totalidade da UOPG é de 0,12.

3 — Formas de execução:

A execução realiza-se através de operações urbanísticas enquadradas em Unidades de Execução.

3.5 Áreas dos Prédios Rústicos

As áreas referidas no quadro abaixo, foram retiradas do levantamento cadastral:

Artigo Matricial Rústico (C.P.R.)	Tipo	Caderneta Predial Rústica		Área Total Levanta. (m ²)
		(Nome/Localização)	(Descrição)	
1594	Rústico	Leira das Varas Altas	Pinhal com mato e eucaliptal	276,00
1576	Rústico	Bouça da Cavada	Pinhal com mato e eucaliptal	9 061,00
1596	Rústico	Leira do Alto do Boução Novo	Pinhal com mato e eucaliptal	5 048,00
1572	Rústico	Bouça das Varas Altas ou da Cavada	Pinhal e mato	19 393,00
2202	Rústico	Leira das Varas Altas	Pinhal e mato	4 880,00
1578	Rústico	Leira do Boução	Pinhal com mato	3 827,00
1584	Rústico	Leira do Boução	Pinhal e mato	6 173,00
1586	Rústico	Leira do Boução	Pinhal com mato e eucaliptal	12 224,00
1588	Rústico	Bouça da Tapada ou Boução	Pinhal com mato e eucaliptal	11 422,00
1590	Rústico	Leira do Boução	Pinhal com mato e eucaliptal	5 840,00
1610	Rústico	Bouça da Ferradura ou da Tapada	Eucaliptal	4 497,00
2224	Rústico	Leira das Varas Altas	Prédio rústico a bravio.	3 109,00
1580	Rústico	Leira do Boução	Pinhal com mato e eucaliptal	3 167,00
1582	Rústico	Leira do Boução	Pinhal com mato	5 165,00
1568	Rústico	Bouça das Varas Altas	Pinhal com mato e eucaliptal	15 421,00
1570	Rústico	Bouça das Terças ou Varas Altas	Pinhal com mato e eucaliptal	12 829,00
1566	Rústico	Bouça dos Paços ou Varas Altas	Pinhal com mato e eucaliptal	6 714,00
1564	Rústico	Bouça do Monte, Bouça da Pousa	Pinhal com mato e eucaliptal	11 579,00
Total				140 625,00

3.6 Potencialidade Edificatória - (Estudo de Ocupação Urbanística)

Para a valorização destes prédios rústicos, iremos ter como base de cálculo a sua potencialidade edificatória de acordo com o previsto no Plano Diretor Municipal (PDM), respetivamente para:

UOPG 4.11. – Lugar de Friães, freguesia de Silva Escura.

Esta unidade operacional define os seguintes parâmetros urbanísticos.

2. Indicadores e parâmetros urbanísticos

a) O uso dominante é o empresarial, nomeadamente com a instalação de unidades industriais, sobretudo as de base tecnológica, admitindo-se atividades complementares;

b) O índice de utilização aplicado à totalidade da UOPG é de 0,60.

Neste nosso caso, e considerando que não existe qualquer Plano de Pormenor, Unidades de Execução ou Programa de Ação Territorial (*Aprovado*), iremos apresentar um cenário para a edificação de unidades de lojas/armazéns.

Descrição	Áreas (m2)							Nº de Pisos (acima cota soleira)	Nº de Pisos (abaixo cota soleira)
	Área Total das Parcelas	Destino	Área Estimada para Infraestruturas (25%)	Área Bruta de Construção	Área de Logradouro das Unid.	Área de Implantação			
UOPG 4.11.	46 844,00	Loja/Armazém	11 711,00	28 106,40	7 026,60	28 106,40	1	0	

UOPG 4.5. – Nova Maia/Parque Millennium, freguesia de Silva Escura, Nogueira e São Pedro Fins.

Esta unidade operacional define os seguintes parâmetros urbanísticos.

2. Indicadores e parâmetros urbanísticos

a) O uso dominante é o recreio e lazer, admitindo-se ainda o uso unifamiliar e outros complementares, designadamente *hoteleria*, comércio e serviços;

e) O índice de utilização aplicado à totalidade da UOPG é de 0,12.

Pela inexistência de um Plano de Pormenor, Unidades de Execução ou Programa de Ação Territorial (*Aprovado*) e com os poucos elementos disponíveis, iremos traçar um cenário para a edificação de uma unidade hoteleira desportiva (*ponto 2, alínea a*).

Descrição	Áreas (m2)							
	Área Total das Parcelas	Destino	Área Estimada para Infraestruturas (25%)	Área Bruta de Construção (máx.)	Área Bruta de Construção Prevista	Área de Implantação	Nº de Pisos (acima cota soleira)	Nº de Pisos (abaixo cota soleira)
UOPG 4.5.	93 781,00	Unidade Hoteleira Desportiva	23 445,25	11 253,72	11 200,00	2 800,00	4	0

4. CARACTERIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

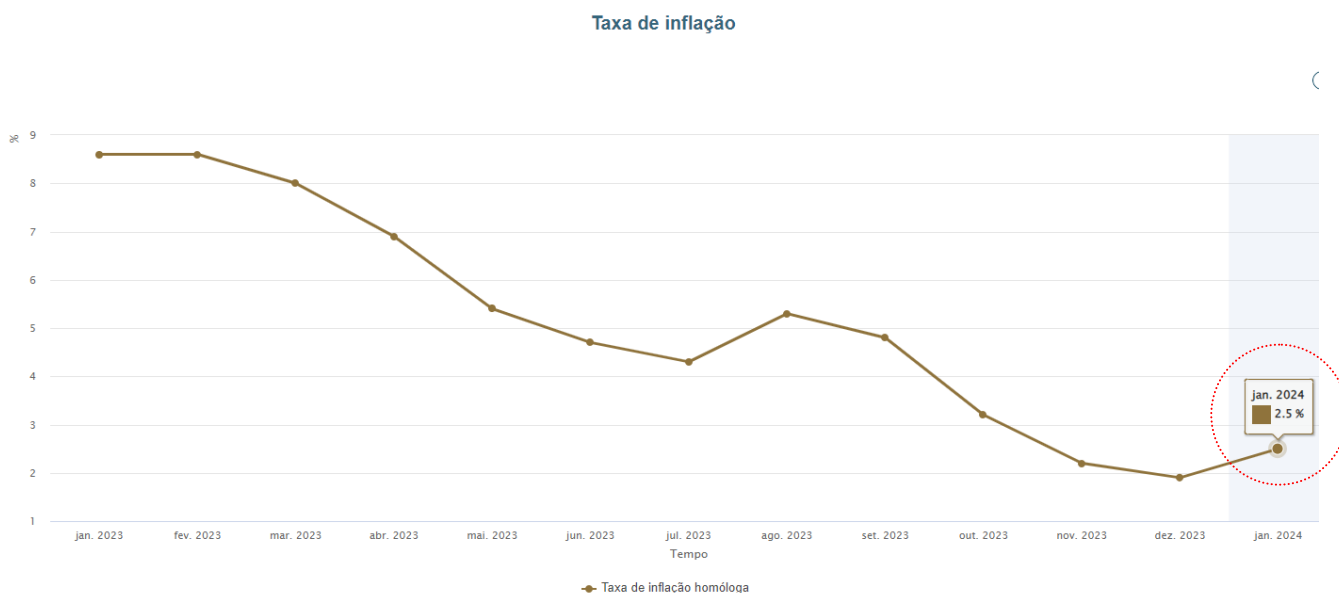
4.1. Análise Sumária do Mercado Imobiliário

Atualmente, estamos na presença de um ambiente macroeconómico de incerteza devido à guerra Rússia/Ucrânia e atualmente na Faixa de Gaza, originando um impacto a nível mundial com incertezas a nível económico e político.

De momento os efeitos imediatos com a queda das bolsas, a escalada dos preços do petróleo e do gás, estão a levar o Ocidente a um abrandamento do consumo e investimento, aumento da inflação, instabilidade dos mercados financeiros, aumento do spread praticados pelas instituições financeiras, etc. Portugal, não foge à regra, embora a repercussão no mercado imobiliário ainda não seja imediata, todavia o setor da construção está a enfrentar várias adversidades, tais como: o agravamento dos custos de construção, falta de matéria-prima e de mão-de-obra.

- Taxa de Inflação

Nestas circunstâncias, relativamente à inflação recolhemos informação atualizada no domínio harmonizado de preços do consumidor e é da responsabilidade do Instituto Nacional de Estatística (INE) e do Eurostat, no âmbito das estatísticas harmonizadas de preços no consumidor para os países da União Europeia. A taxa de inflação aqui apresentada é a taxa de variação homóloga do índice harmonizado de preços no consumidor (IHPC).



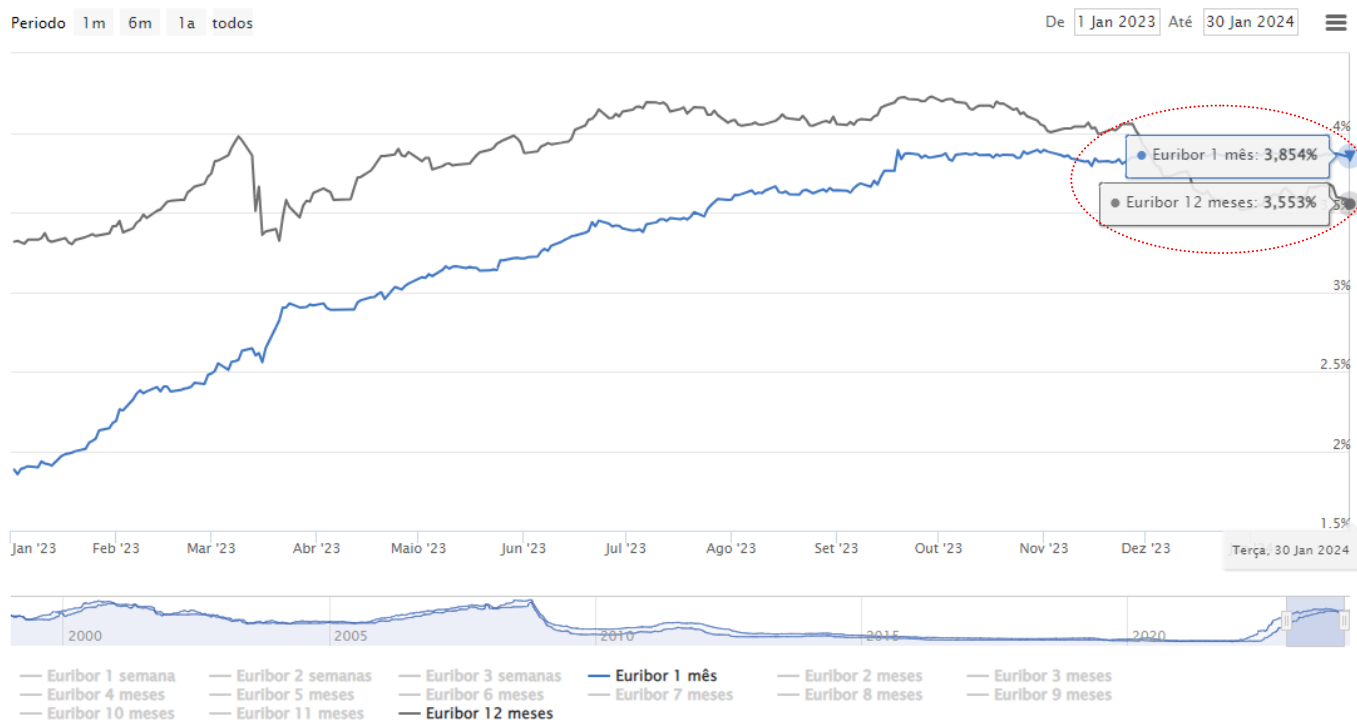
Próxima atualização: 12 de março de 2024

- Taxa Euribor

Relativamente às taxas Euribor continuam a subir a todo o valor, antecipando a subida de juro diretora pelo Banco Central Europeu (BCE) já confirmada para outubro. Em Portugal os novos créditos para a habitação a taxa variável estão a ser indexados, sobretudo, à Euribor a 12 meses, que deixou para trás o valor negativo em abril de 2022 e, desde então, tem subido de forma acelerada. A taxa diária já ultrapassou os 1% e a média mensal provisória em 30 de janeiro 2024 era de 3,553 %.

Gráfico Euribor

Taxas históricas da Euribor



Perspetivas do Imobiliário:

Pelas razões acima mencionadas e enquanto este conflito não finalizar, a evolução e a dinâmica do mercado imobiliário poderão vir a ser influenciadas, espelhando incerteza em alguns empreendimentos principalmente dirigidos a uma gama média/baixa.

No presente caso e tratando-se de prédios com estas características, localização, dimensão e enquadramento no P.D.M., somos de parecer que uma eventual transação comercial venha a espelhar alguma dificuldade.

4.2. Índices de Mercado

Foi realizada uma prospeção local para a recolha de valores/índices identificativos de bens semelhante transcrita nos quadros seguintes. Aos índices resultantes será afetado um coeficiente de homogeneização que irá aferir um enquadramento mais ajustado.

Prospeção Tipo	Localização	Ano Estado	Área Bruta (m ²)	Valor Oferta (Asking Price) (€)	Índice Venda (€/m ²)	k1	k2	k3	k4	Índice Homogeneizado (€/m ²)	Observações	Fonte
Armazém	S. Pedro Fins	Usado	1 400	750 000	536	1,00	0,90	1,00	0,95	458		CONCEITO REAL (Refª CR3422)
3 Armazéns	Rua do Rio,207 Nogueira	Novo	2 100	1 560 000	743	1,20	1,00	1,00	0,95	847		ANTÓNIO MONTEIRO Particular (TIm 914410998)
Espaço Comercial ou Armazém	Via Central de Milheirós (Rotunda de Nogueira) Ex.BCP	1984 Usada	527	437 000	829	1,30	0,90	1,13	0,95	1 041		REMAX STATION (Refª 126561002-9)
Armazém	Milheirós	Usado	1 371	960 000	700	1,20	0,90	1,00	0,95	718		IMPACTUS IMOBILIÁRIA (Refª DN1482)
Armazém	Rua Salgueiros Milheirós	Usado	1 650	950 000	576	1,00	0,90	1,00	0,95	492		ADÉLIO TEDIM Particular (TIm 967092108)
Armazém	Nogueira	Usado	600	600 000	1 000	1,00	0,90	1,10	0,95	941		REAL OBJETIVA IMOBILIÁRIA (TIm 923298771)



Índice de venda	Inicial
Dimensão amostra	6
Máximo (€/m ²)	1 041
Mínimo (€/m ²)	458
Média (€/m ²)	750
Mediana (€/m ²)	783
Desvio Padrão	238
Adoptado (€/m ²)	750

k1 - Coeficiente de Homogeneização da Localização

k2 - Coeficiente de Homogeneização de Qualidade/Usado(Novo)

k3 - Coeficiente de Homogeneização de Área Bruta

k4 - Coeficiente de Homogeneização de Negociação

Prospeção Tipo	Localização	Área Terreno (m ²)	Valor Oferta (Asking Price) (€)	Índice Venda (€/m ²)	k1	k2	k3	k4	Índice Homogeneizado (€/m ²)	Observações	Fonte
Terreno Industrial para const. Armazém	Folgosa	5 716	495 000	87	1,00	0,70	0,80	0,90	44		MEDISPACE MED. IMOBILIÁRIA (TIm 923298654)
Terreno em Zona Industrial	S. Pedro Fins	1 490	90 000	60	1,00	0,65	0,80	0,95	30		REMAX PLUS (Refª 122671045-234)
Terreno Industrial s/Infras	Zona Industrial Maia	15 000	1 200 000	80	0,80	0,75	1,00	0,90	43		MEDIUM IMOBILIÁRIA (Ref.ª M1497)
Terreno Comércio Serviços	Castêlo da Maia	4 200	650 000	155	0,80	0,75	0,80	0,90	67		REAL OBJETIVA CONS. IMOBILIÁRIOS (Ref.ªRO0333)

Índice de venda	Inicial
Dimensão amostra	4
Máximo (€/m ²)	67
Mínimo (€/m ²)	30
Média (€/m ²)	46
Mediana (€/m ²)	43
Desvio Padrão	15
Adoptado (€/m ²)	(ver cálculos)

k1 - Coeficiente de Homogeneização da Localização

k2 - Coeficiente de Homogeneização de Áreas/Morfologia/Geometria

k3 - Coeficiente de Homogeneização de Infraestruturas

k4 - Coeficiente de Homogeneização de Negociação

Designação	Localização	Classificação	Quarto duplo
Hotel Central Parque	Maia	(****)	61 € a 89 €
Hotel Premium Porto Maia	Maia	(****)	51 € a 61 €
Hotel Via Norte	Leça do Balio	(***)	53 € a 75 €
BessaHotel Boavista	Porto	(****)	60 € a 70 €
Hotel Premium Porto Downtown	Porto	(****)	100 €
Carris Hotels Porto Ribeira	Porto	(****)	71 € a 103 €
Meu Hotel Porto Gandra	Gandra - Valongo	(****)	73 € a 86 €
Hotel Santa Rita	Valongo	(****)	75 €
Fontainha Hotel	Porto	(****)	72 € a 81 €
Tryp Porto Expo Hotel	Leça da Palmeira	(****)	74 € a 85 €
Holiday Inn Express Porto Exponor	Leça da Palmeira	(***)	64 € a 68 €
Four Points by Sheraton Matosinhos	Matosinhos	(****)	77 €

Nota: Pela prospeção realizada, **somos de parecer aceitável adotar no nosso estudo o preço médio de 75 €**

5. METODOLOGIAS DE CÁLCULO

Face à categoria e tipo de prédios, somos de parecer ser adequada a análise e cálculo para a sua valorização, recorrer á utilização do “Método Residual Estático (Custos) com Índices de mercado” e ao “Método de Rendimento Dinâmico - DCF”.

Método Residual Estático (Custo) - com índices de mercado: Consiste na atribuição de valores de mercado ao projeto, ao qual vão sendo deduzidos todos os encargos a saber: custos indiretos (licenças, projetos, fiscalização, mais valias, infraestrutura, encargos financeiros etc.) e diretos (materiais e mão de obra); o valor residual será o valor bruto do terreno. O valor líquido do terreno obtém-se a partir do valor bruto, deduzindo encargos para comercialização e margem do promotor

Método Residual Dinâmico - DCF: Consiste na elaboração de um Cash Flow para o período de vida do projeto no qual a partir da atribuição de valores de mercado ao projeto, ao qual vão sendo deduzidos todos os encargos a saber: custos indiretos (licenças, projetos, fiscalização, mais valias, infraestruturas, encargos financeiros, etc.) e custos diretos (materiais e mão de obra), atingindo-se um valor no termo do período. O valor residual será o valor bruto do terreno. O valor líquido do terreno obtém-se a partir do valor bruto, deduzindo encargos para comercialização e margem do promotor. Se calcularmos o VAL do projeto à taxa de referência obtemos o valor atual do imóvel. Resumidamente, este método DCF – Rendimento, é uma atualização de fluxos de caixa entre receitas e custos de exploração.

6. DETERMINAÇÃO DE VALORES

6.1. Pressuposto de Avaliação

O valor proposto deve ser considerado no pressuposto de que não impende sobre os bens quaisquer ónus, encargos ou compromissos e outros arrendamentos, para além dos conhecidos e referidos nesta valorização.

6.2 Valor de Mercado

Define-se Valor de Mercado como sendo a estimativa do montante mais provável, em termos quantitativos, pelo qual, à data da avaliação, o imóvel poderá ser transacionado, num mercado livre, aberto, concorrencial e após uma exposição adequada. Pressupõe que ambas as partes são conhecedoras de todos os aspetos relevantes sobre o imóvel em questão, que atuam de livre vontade e manifestam a prudência necessária que um negócio deste género obriga.

6.3 Determinação de Valores de Avaliação

A determinação de valores tem como base dados facultados e índices de referência recolhidos. Na determinação de valores foi realizada uma consulta a preços de mercado para tarefas e equipamentos semelhantes:

6.3.1 Áreas de Terreno enquadradas na “UOPG 4.11.”

MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO (CUSTOS) – com índices de mercado

Área Total dos Prédios (m ²)	Descrição	Áreas	Índices de Const.	Custo Const. (C) (€)	Encargos com Const. (E) 11 % x C (€)	Custo Const. Com Encargos (C+E) (€)
46 844,00	Loja / Armazém	28 106,40 m ²	450 €/m ²	12 647 880	E1 = 4,0 Tempo Obra 36 Taxa - 4,0 E2.1 = 6,0 E2.2 = 12,0 1 500 100	15 166 840
	Caves	m ²	€/m ²			
	S.Cond	m ²	€/m ²			
	Logradouro	7 026,60 m ²	20 €/m ²	140 532		
	Infraestruturas	11 711,00 m ²	75 €/m ²	878 325		
	Demolição	uni	uni			
	Arrec.	uni	-----	-----		
Estac.	uni	-----	-----			
46 844,00	-----	----- m ²	-----	13 666 740	1 500 100	15 166 840

Índices de Venda	Projecto Concluído / Em Venda (PC) (€)	Marketing (K) 5,0% x PC (€)	Lucro (L) 12,5% x PC (€)	Terreno Valor Final (T) T=PC-(C+ E+K+L) (€)
750 €/m ²	21 079 800			
€/m ²				
€/m ²				

€/un				
€/un				
-----	21 079 800	1 054 000	2 635 000	2 223 960

Índice de venda Terreno =	47,48	€/m ²
Índice de venda Armazém =	750	€/m ²

Valor (Arred.)	2 224 000
-----------------------	------------------

MÉTODO RESIDUAL DINÂMICO – DCF

RECEITAS	
Area Bruta Construção	21 079 800 €
TOTAL RECEITAS	21 079 800 €

CUSTOS	
CUSTO CONSTRUÇÃO	
Area Bruta Construção (Inclui as Infraestruturas)	13 666 742 €
TOTAL CUSTOS CONSTRUÇÃO	13 666 742 €

OUTROS CUSTOS		
Licenças e Taxas	2,0% CC	273 330 €
Fiscalização	1,0% CC	136 670 €
Projetos	2,0% CC	273 330 €
Comercialização e Marketing	5,0% VC	1 053 990 €
TOTAL OUTROS CUSTOS		1 737 320 €
TOTAL CUSTOS		15 404 062 €

VAL DO PROJETO	2 382 114
IMT E ESCRITURAS	145 114
VALOR DO PROJETO (TERRENO)	2 237 000
Índice de Mercado, função da área de solo	47,8 €/m ²
TIR	6,00%
Total de Custos	15 404 062 €
Receitas Brutas	21 079 800 €
Margem Bruta	3 294 000 €

VALOR DO PROJETO INFRAESTRUTURADO (TERRENO)

FLUXOS DO PROJETO	ANO 0	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	TOTAIS
FASEAMENTO												
RECEITAS												100,0%
Area Bruta Construção			40,0%	60,0%								100,0%
Totais			40,0%	60,0%								100,0%
CUSTOS CONSTRUÇÃO												100,0%
Area Bruta Construção (Inclui)	5,0%		55,0%	40,0%								100,0%
Totais	5,0%		55,0%	40,0%								100,0%
OUTROS CUSTOS												100,0%
Licenças e Taxas	30,0%		55,0%	70,0%								100,0%
Fiscalização	5,0%		55,0%	40,0%								100,0%
Projetos	70,0%		40,0%	30,0%								100,0%
Comercialização e Marketing			40,0%	60,0%								100,0%
FLUXO												
RECEITAS												21 079 800 €
Area Bruta Construção			8 431 920	12 647 880								21 079 800 €
TOTAL			8 431 920	12 647 880								21 079 800 €
CUSTOS CONSTRUÇÃO												13 666 742 €
Area Bruta Construção		683 337	7 516 708	5 466 697								13 666 742 €
OUTROS CUSTOS												273 330 €
Licenças e Taxas		81 999	191 331	191 331								273 330 €
Fiscalização		6 834	75 169	54 668								136 670 €
Projetos		191 331	81 999	81 999								273 330 €
Comercialização e Marketing			421 596	632 394								1 063 990 €
TOTAL		963 501	8 013 473	6 427 089								15 404 062 €
Lucro												2 634 975 €
12,5% Receitas												2 634 975 €
FLUXOS DE CAIXA												3 040 763 €
POR ANO		-963 501	418 447	3 585 816								3 040 763 €
ACUMULADOS		-963 501	-545 053	3 040 763	3 040 763	3 040 763	3 040 763	3 040 763	3 040 763	3 040 763	3 040 763	3 040 763 €
ENCARGOS FINANCEIROS												-105 599 €
VAL			-67 445	-38 154								-105 599 €
			-60 026	-32 035								-105 599 €
FLUXOS DE CAIXA C/ ENCARGOS FINANCEIROS												2 935 164 €
VAL			351 002	3 547 662								2 935 164 €
			312 391	2 978 686								2 935 164 €
VAL DO PROJETO												2 935 164 €
		2 382 114										2 935 164 €
IMT E ESCRITURAS												2 935 164 €
		145 114										2 935 164 €
VALOR DO PROJETO (TERRENO)												2 935 164 €
		2 237 000										2 935 164 €
Índice de Mercado, função da área de solo												2 935 164 €
		47,8 €/m ²										2 935 164 €
TIR												2 935 164 €
		6,00%										2 935 164 €
Total de Custos												2 935 164 €
		15 404 062 €										2 935 164 €
Receitas Brutas												2 935 164 €
		21 079 800 €										2 935 164 €
Margem Bruta												2 935 164 €
		3 294 000 €										2 935 164 €

Taxa Juros Anual	7,00% s/Investimento
Taxa de Atualização Anual	6,00% s/Cash-flow

Taxa Juros Anual	7,00% s/Investimento
Taxa Juro Semestral	3,44% s/Investimento
Taxa de Atualização Anual	6,00% s/Cash-flow
Taxa Atualização Semestral	2,96% s/Cash-flow

DESIGNAÇÃO	VALOR
Valor Resultante - Método de Custos ou Reposição	2 224 000 €
Valor Resultante - Método do Discounted Cash Flow	2 237 000 €
Valor Final Proposto	2 230 500 €

Índice de venda do terreno (2.230.500 € / 46.844 m²) = 47,63 €/m²



6.3.2 Áreas de Terreno enquadradas na “UOPG 4.5.”

HOTEL		
Designação		Áreas (m ²)
Área Bruta de Construção do Hotel		11 200,00
Quartos	60,0%	6 720,00
Áreas Complementares	40,0%	4 480,00
Arranjos Exteriores Infraestruturas		23 445,25
Quantidade de Quartos	132	51 /UA
Área de Implantação		2 800,00

MÉTODO RESIDUAL DINÂMICO – DCF

MÉTODO DO RENDIMENTO - DISCOUNTED CASH-FLOW - HOTELS

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Quartos	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132
Suites										
Taxa de Ocupação - Quartos	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%
Taxa de Ocupação - Suites										
Preço médio - Quartos	75,0 €	75,0 €	75,0 €	75,0 €	75,0 €	75,0 €	75,0 €	75,0 €	75,0 €	75,0 €
Preço médio - Suites										
RevPAR	37,5	37,5	37,5	37,5	37,5	37,5	37,5	37,5	37,5	37,5

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
RECEITAS (€)										
Alojamento (RA)	1 806 750	1 806 750	1 806 750	1 806 750	1 806 750	1 806 750	1 806 750	1 806 750	1 806 750	1 806 750
Comidas & Bebidas (F&B)	451 688	451 688	451 688	451 688	451 688	451 688	451 688	451 688	451 688	451 688
Conferências (C)	271 013	271 013	271 013	271 013	271 013	271 013	271 013	271 013	271 013	271 013
Outras Receitas (OR)										
...										
RECEITAS TOTAIS	2 529 450	2 529 450	2 529 450	2 529 450	2 529 450	2 529 450	2 529 450	2 529 450	2 529 450	2 529 450

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
CUSTOS										
Alojamento	903 375	903 375	903 375	903 375	903 375	903 375	903 375	903 375	903 375	903 375
Comidas & Bebidas	271 013	271 013	271 013	271 013	271 013	271 013	271 013	271 013	271 013	271 013
Conferências (C)	54 203	54 203	54 203	54 203	54 203	54 203	54 203	54 203	54 203	54 203
Outras Custos Operacionais										
CAPEX	84 480	84 480	84 480	84 480	84 480	84 480	84 480	84 480	84 480	84 480
CUSTOS TOTAIS	1 313 070	1 313 070	1 313 070	1 313 070	1 313 070	1 313 070	1 313 070	1 313 070	1 313 070	1 313 070

EBITDA	1 216 380	1 216 380	1 216 380	1 216 380	1 216 380	1 216 380	1 216 380	1 216 380	1 216 380	1 216 380
VALOR RESIDUAL	14 310 353									
CASH FLOW LIQUIDO	1 216 380	1 216 380	1 216 380	1 216 380	1 216 380	1 216 380	1 216 380	1 216 380	1 216 380	1 216 380

VALOR DO HOTEL (com decoração e equipamento)	12 990 000 €
VALOR DO HOTEL (sem decoração e equipamento)	11 800 000 €
VALOR ATUAL DO HOTEL o que equivale	98 400 €/quarto

Exit Yield	8,5%
Taxa Atualização de fluxos de projeto	10,0%
Mobiliário, Equipamento e decoração - Quartos	9 000 €/Quarto
Mobiliário, Equipamento e decoração - Suites	

RECEITAS	
Hotel em para exploração	11 800 000 €
TOTAL RECEITAS	11 800 000 €

CUSTOS			
Dsrição	Área (m2)	Ic (€/m2)	Valor (€)
Quartos	6 720,00	875	5 880 000 €
Áreas complementares	4 480,00	325	1 456 000 €
Arranjos exteriores (Infras)	23 445,25	30	703 358 €
TOTAL CUSTOS CONSTRUÇÃO	1 230 €		8 039 358 €

OUTROS CUSTOS			
Licenças e Taxas		2,0% CC	160 790 €
Fiscalização		1,5% CC	120 590 €
Projetos		2,0% CC	160 790 €
Comercialização e Marketing		5,0% VC	590 000 €
Imprevistos		1,0% CC	80 390 €
TOTAL OUTROS CUSTOS			1 112 560 €

TOTAL CUSTOS	1 230 €	9 151 918 €
---------------------	----------------	--------------------

VAL DO PROJETO	1 103 181
VALOR DO PROJETO	1 103 200
TIR	2,96%
Total de Custos	9 151 918 €
Receitas Brutas	11 800 000 €
Margem Bruta	1 545 000 €

Valor do Projeto

FLUXOS DO PROJETO		SEMESTRE 0	SEMESTRE 1	SEMESTRE 2	SEMESTRE 3	SEMESTRE 4	SEMESTRE 5	SEMESTRE 6	SEMESTRE 7	SEMESTRE 8	SEMESTRE 9	SEMESTRE 10	SEMESTRE 11	TOTAIS
FASEAMENTO														
RECEITAS														
Hotel em para exploração							100,0%							100,0%
TOTAIS							100,0%							100,0%
CUSTOS CONSTRUÇÃO														
Quartos			15,0%	35,0%	35,0%	15,0%								100,0%
Áreas complementares			15,0%	35,0%	50,0%	50,0%								100,0%
Arranjos exteriores (Infras)														100,0%
TOTAIS			13,7%	31,9%	36,3%	18,1%								100,0%
OUTROS CUSTOS														
Licenças e Taxas			75,0%			25,0%								100,0%
Fiscalização			13,7%	31,9%	36,3%	18,1%								100,0%
Projetos			50,0%	12,5%	12,5%	25,0%								100,0%
Comercialização e Marketing							100,0%							100,0%
Imprevistos			13,7%	31,9%	36,3%	18,1%								100,0%
TOTAIS			13,7%	31,9%	36,3%	18,1%								100,0%
FLUXO														
RECEITAS		VAL					11 800 000							11 800 000 €
Hotel em para exploração		10 198 571 €					11 800 000							11 800 000 €
TOTAL RECEITAS		10 198 571 €					11 800 000							11 800 000 €
CUSTOS CONSTRUÇÃO		VAL												
Quartos		5 468 435 €	882 000	2 058 000	2 058 000	882 000								5 880 000 €
Áreas complementares		1 354 089 €	218 400	509 600	509 600	218 400								1 456 000 €
Arranjos exteriores (Infras)		635 159 €		351 679	351 679									703 358 €
TOTAL CUSTOS														
Licenças e Taxas		152 896 €	120 593			40 198								160 790 €
Fiscalização		111 865 €	16 506	38 514	43 789	21 781								120 590 €
Projetos		151 229 €	80 395	20 099	20 099	40 198								160 790 €
Comercialização e Marketing		509 929 €					590 000							590 000 €
Imprevistos		74 574 €	11 004	25 675	29 191	14 520								80 390 €
TOTAL CUSTOS		8 468 174 €	1 328 897	2 651 887	3 012 358	1 568 775	590 000							9 151 918 €
FLUXOS DE CAIXA														
POR SEMESTRE		-1 328 897	-2 651 887	-3 012 358	-1 568 775	11 210 000								2 648 083 €
ACUMULADOS		-1 328 897	-3 980 784	-6 993 142	-8 561 918	2 648 083	2 648 083	2 648 083	2 648 083	2 648 083	2 648 083	2 648 083	2 648 083	2 648 083 €
ENCARGOS FINANCEIROS														
VAL		-637 217 €	-45 714	-136 939	-240 564	-294 550								-717 747 €
FLUXOS DE CAIXA		VAL	-1 328 897	-2 697 602	-3 149 297	-1 809 339	10 915 470							1 930 335 €
CI ENCARGOS FINANCEIROS		1 103 181 €	-1 290 692	-2 544 724	-2 885 413	-1 610 074	9 434 085							
VAL DO PROJETO		1 103 181												
VALOR DO PROJETO		1 103 200												
TIR		2,96%												
Total de Custos		9 151 918 €												
Recostas Brutas		11 800 000 €												
Margem Bruta		1 545 000 €												

Taxa Juro Semestral 3,44% s/Investimento

Taxa Atualização Semestral 2,96% s/Cash-flow

Taxa Juros Anual	7,00% s/Investimento
Taxa Juro Semestral	3,44% s/Investimento
Taxa de Atualização Anual	6,00% s/Cash-flow
Taxa Atualização Semestral	2,96% s/Cash-flow

HOTEL (TERRENO)		
Designação	Método DCF	Valor Final
Hotel	1 103 200 €	1 103 200 €
Total		1 103 200 €

Índice de venda do terreno (1.103.200 € / 93.781 m²) = 11,76 €/m²

6.4 Benfeitorias

Os prédios rústicos em valorização e de acordo com o já referido anteriormente, apresentam um povoamento florestal heterogéneo com diversas espécies florestais proveniente de regeneração natural, constituído essencialmente por “*Eucalyptus Globulus* - eucaliptos”, “*Quercus Róbur* - carvalhos”, “*Quercus Suber* - sobreiros” e “*Acácias*”, com um DAP de grande diversidade, constituídos na sua maioria por árvores de pequeno ou médio porte.

Considerando a existência destas 4 espécies predominantes, apenas 3 delas têm valor económico. Pela amostragem realizada foram estimadas as seguintes quantidades (*toneladas*) e valores unitários (*€/tonelada*):

Designação	Quant. (Ton)	Valor Un. €/ton	Valor €
<i>Eucalypto Globulus</i> (eucalipto)	980	25	24 500
<i>Quercus Róbur</i> (carvalho) e <i>Quercus Suber</i> (sobreiro)	92	20	1 800
<i>Acácias</i> (sem valorização económica até à data)			
VALOR TOTAL PROPOSTO			26 300 €



Nos prédios rústicos, conforme já referido anteriormente existe a espécie de “*Quercus Suber* Sobreiros” que no caso de necessidade de corte/derrube, carecem de autorização por parte da Entidade Competente para o efeito.

6.5 Valor Final Proposto

O valor final proposto para **18 Prédios Rústico** identificados em 3.3, sitos no Parque Millennium, Rua Leandro e Rua Tadím, freguesia de Nogueira e Silva Escura, concelho da Maia a esta data é:

DESIGNAÇÃO	VALOR
Parcelas de Terreno Rústico em UOPG 4.11	2 230 500 €
Parcelas de Terreno Rústico em UOPG 4.5	1 103 200 €
Benfeitorias (Massa Florestal)	26 300 €
VALOR FINAL PROPOSTO	3 360 000 €

Índice médio de venda do terreno rústico (3.360.000 € / 140.625 m²) = **23,89 €/m²**

(Três milhões, trezentos e sessenta mil euros)

O valor final acima adotado/proposto deve ser considerado na condição em que os prédios rústicos se encontram livres de ónus, compromissos contratuais e/ou encargos legais, bem como no seu enquadramento definido no Plano Diretor Municipal em vigor a esta data.

Maia, 30 de janeiro de 2024

Assinatura

AVALIFE, LDA.
A Gerência


(CMVM – PAI /11/039)

7. DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE

A “AVALIFE - Avaliações e Fiscalização de Imóveis, Lda” (Refª CMVM-PAI /2011/039), com sede na Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, nº 103 - 3º Andar - Sala 1, 4470-157 Maia, declara que se encontra registada na Comissão de Valores Mobiliários conforme deliberação do Conselho Consultivo da CMVM, com data de 07/04/2006 e que possui Seguro de Responsabilidade Civil efetuado junto da Companhia de Seguros CARAVELA, com a apólice Nº 8.100.104.615, Capital de 500.000 € e válido até 31-01-2025.

Mais declara, que, José Fernando Espírito Santo Marques, Engenheiro Técnico Civil e Pós-Graduado em Avaliações de Engenharia, Propriedades, Patrimónios e Empreendimentos Imobiliários pela Faculdade de Engenharia da Universidade Católica Portuguesa, registado na Comissão de Valores Mobiliários como perito individual (PAI/2009/059) e com o averbamento na empresa (PAI/2011/039/001) para atuar em nome da Sociedade, declara sob compromisso de honra que o imóvel constante neste Relatório foi avaliado de acordo com as exigências, critérios e normas estabelecidas pelo regulamento da Comissão de Mercados de Valores Mobiliários (CMVM), Regulamento Nº 2/2015 na sua atual redação, Lei Nº 16/2015 na sua atual redação e que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artº 19 da Lei Nº 153/2015 de 14 de Setembro de 2015. Mais declara que possui idoneidade e qualificação adequada à realização deste trabalho, conforme artº 4º e artº 5º da Lei Nº 153/2015 de 14 de setembro de 2015. Não há sociedades com as quais o Perito Avaliador mantenha relação de trabalho subordinado e que se encontre em relação de domínio ou de grupo. Relativamente ao valor determinado para o imóvel, não existem limitações para além das referidas neste relatório, nomeadamente sobre a capacidade edificatória considerada e tipo de utilização

Assinatura

AVALIFE, LDA.
A Gerência


J. Espírito Santo, perito individual (PAI/2009/59) e averbamento na empresa (PAI/2011/039/001)

ANEXOS

REGISTOS FOTOGRÁFICOS



