

## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Requisição externa n.º 10/2018

Prédio Rústico – Parcela de Terreno

Areias de São João, Albufeira

Artigo matricial rústico nº 42 seção AS – parcela com 1457m<sup>2</sup>



Junho/2018

**VERA SANTOS** arquiteta, avaliadora imobiliária, avaliadora da AT, perita certificação energética  
Rua José Falcão, nº 7, 8300 – 135 Silves  
Telemóvel: 968 541 976      telefone: 282 443 266      e-mail: verasantos73@gmail.com

## Declara

Vera Lúcia Gomes dos Santos (Arq.<sup>ª</sup>), na qualidade de Perito Avaliador de Imóveis, Seguro de Responsabilidade Civil Generali S.p.A. apólice 0153.10005067, válido até 9 de Julho de 2018, com inscrição na CMVM nº PAI/2012/0064, declara que efetuou a avaliação de acordo com as exigências legais, da parcela de terreno, com as seguintes características e valor de avaliação:

**Requerente:** Município de Albufeira

**N.I.F.:** 503539473

**Finalidade da Avaliação:** Valor de Mercado – no estado atual

**Entidade detentora do imóvel:** Município de Albufeira

**Natureza do Imóvel:** Propriedade Rústica – Parcela de Terreno

**Artigo matricial:** Rústico nº 42 seção AS (080106)

**Conservatória do Registo Predial:** CRP de Albufeira nº 12631/20020228

**Localização:** Areias de São João, Albufeira, freguesia de Albufeira e Olhos de Água, concelho de Albufeira

**Estado:** parcela de terreno

**Entidade que solicitou a avaliação:** Município de Albufeira

**Data do pedido de avaliação:** a 11 de maio de 2018

**Vistoria foi efetuada:** em 11 de maio de 2018

**Avaliação e o relatório de avaliação reporta:** a 5 de junho de 2018.

**Avaliação anterior:** Não efetuamos qualquer avaliação anterior ao imóvel.

### Âmbito da avaliação

O presente estudo tem por finalidade a determinação do Market Value, de uma parcela de terreno, cujo relatório descritivo e justificativo apresentamos.

### Valores de Avaliação

Valores: de acordo com as metodologias utilizadas, considerando os condicionamentos dos pressupostos descritos e a inexistência de outras limitações que não tenhamos conhecimento, atribuiu-se ao imóvel o seguinte valor (de salientar que o valor apenas se reporta à data da avaliação, de acordo com as condições económicas verificadas nesta data):

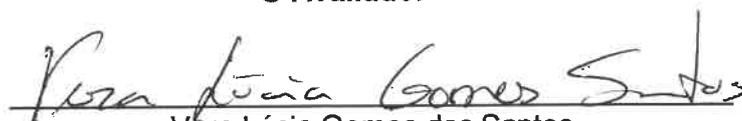
<b>Artigo rústico nº 42 seção AS – parcela com 1457 m2 - no estado atual</b>	<b>€ 364 000,00</b>
<b>Artigo rústico nº 42 seção AS – parcela com 1457 m2 – cenário 1</b>	<b>€ 361 000,00</b>
<b>Artigo rústico nº 42 seção AS – parcela com 1457 m2 – cenário 2</b>	<b>€ 283 000,00</b>

**Dadas as circunstâncias gerais do mercado, o valor proposto pode variar  $\pm 10\%$  e está condicionado à apresentação de documentação suficiente que demonstre as condições legais para que se possa proceder à sua transação, livre de outros ónus ou encargos de qualquer natureza.**

A validade desta avaliação respeita à presente data e tem em consideração os fatores atuais do mercado, o seu conhecimento, os pressupostos fornecidos, a localização e toda a informação obtida, bem como da observação efetuada ao local.

Silves, 5 de junho de 2018

**O Avaliador**



Vera Lúcia Gomes dos Santos  
(Ordem dos Arquitetos nº 13972,  
Inscrição na CMVM nº AVFII/12/064,  
Certificação energética PQI 1591,  
Pós Graduação em Avaliação e Gestão de Atividade Imobiliária)

---

**VERA SANTOS** arquiteta, avaliadora imobiliária, avaliadora da AT, perita certificação energética

Rua José Falcão, nº 7, 8300 – 135 Silves

Telemóvel: 968 541 976

telefone: 282 443 266

e-mail: verasantos73@gmail.com

# Sumário da Avaliação

## Bases da avaliação

A avaliação teve por base toda a documentação fornecida pelo cliente, que, para efeitos de avaliação, foi considerada como correta. Não foram efetuadas diligências formais, de forma a averiguar a veracidade desta informação.

Para o imóvel inspecionado e atendendo a que os elementos fornecidos são conclusivos, foi determinado o Valor de Mercado (Market Value), de acordo com os parâmetros definidos pelos organismos nacionais, que regem a avaliação de imóveis.

Este estudo teve por base as exigências legais da CMVM, que rege a Avaliação de Imóveis e demais critérios de avaliação, para avaliações de Imóveis de Fundos de Investimento Imobiliário, por avaliadores que correspondem aos requisitos exigidos por esta entidade.

Conforme acordado e tendo em conta as regras definidas pelos organismos nacionais, que regem a avaliação de imóveis, a avaliação dos imóveis foi efetuada de acordo com a seguinte definição:

Valor de Mercado: É definido como "a estimativa do montante mais provável, pelo qual, à data da avaliação, o imóvel poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente e sem coação."

## Áreas e Medições

Na presente avaliação, adotou as áreas que constam na documentação entregue, nomeadamente anexo A – especificações técnicas fornecidas pelo cliente, tendo sido aplicados os parâmetros urbanísticos que definem a potencialidade construtiva indicados no Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira previstos no nº 5 do artigo 26º.

## Princípios Gerais

A avaliação tem, por base, informações fornecidas pelo cliente. Baseamos o nosso trabalho no pressuposto, que essas informações são corretas e completas e que não existem informações não partilhadas, que possam afetar a nossa avaliação.

Os valores determinados neste estudo são apresentados em Euros (€).

Não temos qualquer tipo de interesse presente ou futuro no imóvel avaliado.

Não recebemos nenhuma compensação em função da análise, opiniões, conclusões do presente relatório.

As opiniões, conclusões e análise constantes do relatório, foram desenvolvidas de acordo com as disposições estabelecidas pela CMVM, que rege a Avaliação de Imóveis.

Os valores propostos consideram, que sobre o(s) imóvel(eis) não impendem nenhuns ónus, encargos ou arrendamentos, para além dos referenciados no presente relatório.

## Legislação Aplicável

Esta avaliação foi efetuada, de molde e com processos definidos nos Regulamentos:

- Lei nº 153/2015 de 14 de setembro que regula o acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços a entidades do sistema financeiro nacional.
- Regulamento da CMVM nº 02/2015 de 17 de Julho que estabelece as regras técnicas sobre critérios de avaliação dos imóveis dos fundos de investimento imobiliário e define os requisitos exigíveis aos respetivos peritos avaliadores.

## Elementos de Identificação, avaliação e responsabilização

### A. Elementos de Identificação

No corpo do Relatório;

### B. Elementos de Avaliação

No corpo do Relatório;

**VERA SANTOS arquiteta, avaliadora imobiliária, avaliadora da AT, perita certificação energética**

Rua José Falcão, nº 7, 8300 – 135 Silves

Telemóvel: 968 541 976

telefone: 282 443 266

e-mail: verasantos73@gmail.com



### C. Elementos de Responsabilização

A avaliação foi elaborada pelo Perito Avaliador de Imóveis, Vera Lúcia Gomes dos Santos, Arquiteta, registado na CMVM com o número de registo PAI/2012/0064, com Seguro de Responsabilidade Civil efetuado junto da Generali S.p.A. apólice 0153.10005067, com capital seguro de 500.000€, válida até 09-07-2018.

Conforme Artigo 28.º do Regulamento da CMVM n.º 2/2015, "O valor dos ativos é suscetível de ser determinado a qualquer momento com base em sistemas de avaliação objetivos e fiáveis que: a) Permitam calcular o valor pelo qual o ativo detido na carteira pode ser trocado entre partes que atuem com pleno conhecimento de causa e de livre vontade, no contexto de uma operação em que as partes não são relacionadas; b) Assentem em dados de mercado ou em modelos de avaliação".

O perito avaliador possui as competências e experiência profissional adequadas ao desempenho das respetivas funções.

Não existe qualquer interesse presente ou futuro no imóvel objeto de avaliação ou qualquer relação, comercial ou pessoal, com o proponente e a retribuição auferida não se encontra dependente do valor de avaliação atribuído ao imóvel.

Conforme Artigo 37.º do Regulamento da CMVM n.º 2/2015, " Os peritos avaliadores de imóveis devem utilizar pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa: a) Método comparativo; b) Método do custo; c) Método do Rendimento", "o perito avaliador deve apresentar no relatório de avaliação o valor do imóvel que resulte da aplicação do método previsto no n.º 1 que se revele o menos desadequado".

O perito avaliador não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artigo 19º da Lei nº153/2015.

### Metodologias de Avaliação

Método Comparativo, Método do Rendimento e Método do Custo – considera-se que para efeitos de avaliação os métodos utilizados estão ajustados e têm valores muito semelhantes, considerando-se esta abordagem como uma correta interpretação do funcionamento do mercado.

### Fatores Ambientais

Não foram efetuadas inspeções a respeito da presença de substâncias tóxicas ou perigosas pelo que não nos podemos pronunciar com segurança sobre o seu impacto potencial sobre o valor do imóvel. Desta forma, para se conseguir o objetivo desta avaliação, considera-se que não existem condições ambientais desvalorizadoras do bem.

### Premissas Especiais

Na preparação da Avaliação não foi instruído pelo cliente, para incluir qualquer premissa especial.

### Divulgação

Tomamos conhecimento e autorizamos, que o destinatário possa divulgar este relatório de avaliação (i) se requerido por lei ou regulamentos ou por qualquer entidade reguladora ou governamental; (ii) às suas subsidiárias, aos consultores e a outros parceiros, desde que sejam mencionadas as premissas tomadas por base.

Na divulgação deste relatório às entidades acima referidas, o destinatário concorda em informar, claramente, as entidades a quem o relatório é fornecido, numa base de não responsabilidade. A aceitação deste relatório pressupõe o conhecimento, que a divulgação é feita sem que exista qualquer relação contratual direta ou indiretamente, obrigações ou deveres com a outra entidade.

---

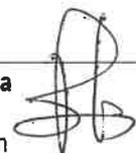
**VERA SANTOS arquiteta, avaliadora imobiliária, avaliadora da AT, perita certificação energética**

Rua José Falcão, nº 7, 8300 – 135 Silves

Telemóvel: 968 541 976

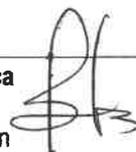
telefone: 282 443 266

e-mail: verasantos73@gmail.com



## Índice

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO.....	0
1. Objetivo da Avaliação.....	5
1.1 Elementos base para a avaliação.....	5
1.2 Identificação do imóvel.....	5
2. Características do Local.....	6
2.1 Descrição da Envolvente.....	6
2.2 Dos Instrumentos de Gestão territorial.....	7
3. Características do Imóvel.....	8
3.1 Descrição Geral.....	8
3.2 Áreas.....	9
4. Metodologias e Critérios de Avaliação.....	9
5. Mercado.....	12
5.1 Levantamento de Mercado.....	13
6. Determinação de Valores de Avaliação.....	17
6.1 Método Comparativo de Mercado.....	17
6.2 Método do Custo Involutivo ou Residual Dinâmico – Cenário 1.....	17
6.3 Método do Custo Involutivo ou Residual Dinâmico – Cenário 2.....	20
7. Conclusão.....	22
8. Anexos – Reportagem Fotográfica.....	23
9. Documentos.....	24



# Relatório de Avaliação

## 1. Objetivo da Avaliação

O presente estudo tem por finalidade a determinação do Presumível Valor de Transação de uma parcela de terreno com viabilidade construtiva, localizado no concelho de Albufeira.

A validade desta avaliação respeita à presente data e tem em consideração os fatores atuais do mercado, o seu conhecimento, os pressupostos ajustados à realidade do mesmo, a localização do imóvel e a observação efetuada ao local e considerando, que o mesmo se encontra livre de ónus ou encargos.

### 1.1 Elementos base para a avaliação

A presente avaliação teve por base os seguintes elementos:

- Caderneta Predial Rústica, artigo nº 42 seção AS, da freguesia do Albufeira e Olhos de Água;
- Descrito na CRP de Albufeira sob o registo n.º 12631/20020228;
- Levantamento topográfico;
- Anexo A – Especificações Técnicas;
- Planta de condicionantes e ordenamento.

Para complemento da análise, efetuou-se uma visita ao local, com o intuito de permitir uma melhor observação das características gerais do ativo imobiliário e do seu meio envolvente, bem como de eventuais singularidades que, caso fossem detetadas, nos permitissem uma melhor leitura dos aspetos, que pudessem vir a ser determinantes, na estimativa dos valores a apresentar.

Para melhor ilustrar os aspetos referidos, realizou-se um registo fotográfico do imóvel e zona envolvente, que se anexa ao presente trabalho.

### 1.2 Identificação do imóvel

Localização: Areias de São João, Albufeira, freguesia de Albufeira e Olhos de Água, concelho de Albufeira.

O artigo rústico nº 42, seção AS, possui uma área total de 5080m<sup>2</sup>. Em resultado da execução de um arruamento público que o atravessou e ocupou 1152m<sup>2</sup>, tal prédio ficou fisicamente fracionado em duas parcelas. O município pretende obter a avaliação da parcela que se situa a norte do arruamento (Rua José Fontana), com a área de 1457m<sup>2</sup>.



## 2. Características do Local

### 2.1 Descrição da Envolvente

O imóvel em estudo está situado na zona urbana residencial, comercial/serviços e turística, de Albufeira, encontra-se a 400m da Praia da Oura. Os prédios vizinhos apresentam cêrceas de quatro a cinco pisos. O imóvel beneficia de uma boa localização, tem bom enquadramento urbano e paisagístico, boa oferta de transportes públicos e razoáveis zonas de estacionamento.

Observa-se que estas vias têm um fraco tráfego durante todo o ano, com um significativo aumento durante o Verão. A distância do prédio à EN 125 e à A22 (Via do Infante) situa-se entre 6 e 8 km aproximadamente.

A envolvente apresenta, de forma geral, as seguintes características:

	<b>Características</b>
<b>Zona</b>	Residencial, Comercial e Turística
Enquadramento Paisagístico	Bom
Facilidade de Estacionamento	Razoável
Transportes Públicos	Bom
Acessibilidades	Bom
Valor Comercial da Localização	Bom
Tendência de Desenvolvimento Urbanístico	Consolidada



Coordenadas GPS: 37,089671º; -8.224212º

**VERA SANTOS arquiteta, avaliadora imobiliária, avaliadora da AT, perita certificação energética**

Rua José Falcão, nº 7, 8300 – 135 Silves

Telemóvel: 968 541 976

telefone: 282 443 266

e-mail: verasantos73@gmail.com

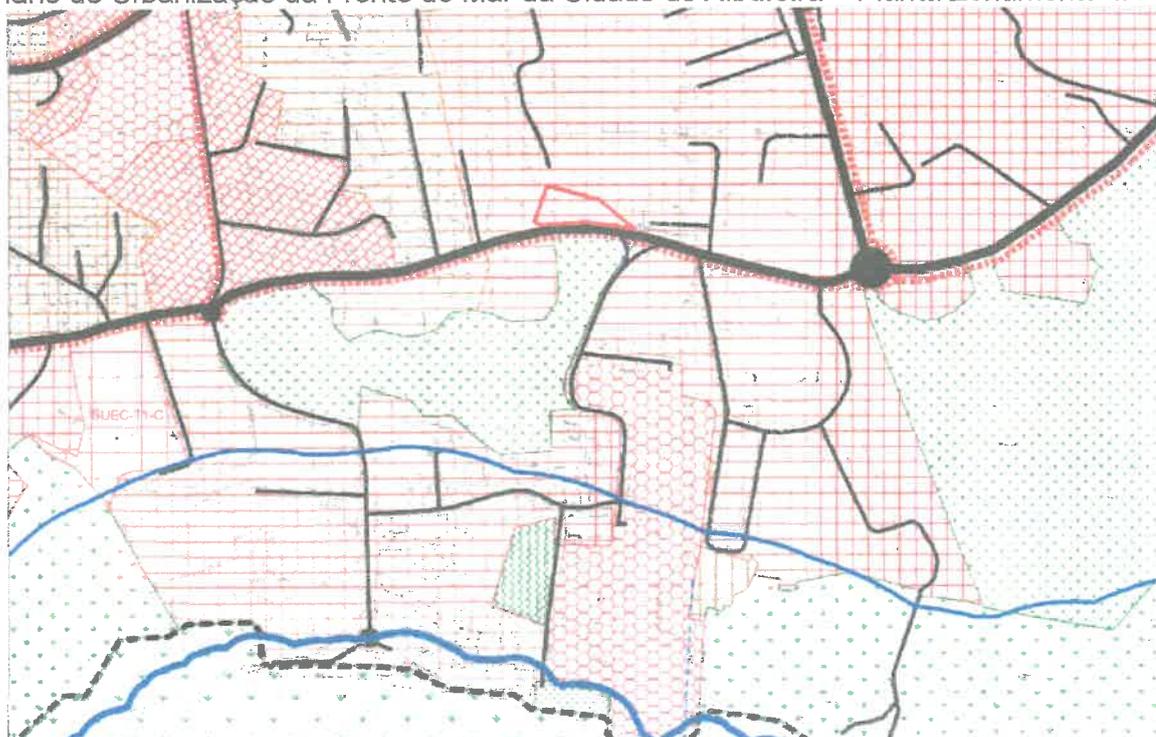
## 2.2 Dos Instrumentos de Gestão territorial

O prédio em avaliação está inserido no Plano Diretor Municipal de Albufeira e Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira, com as seguintes condicionantes e zonamento 1A do PU: inserido em Domínio Hídrico – linhas de água; Solo Urbano - Espaços Centrais – SUEC do Tipo 2 (SUEC-T2).

Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira – Planta Condicionantes



Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira – Planta Zonamento 1A



### 3. Características do Imóvel

#### 3.1 Descrição Geral

O terreno a avaliar, com 1457 m<sup>2</sup>: é constituída por uma parcela de terreno com forma irregular; enquadra-se numa zona de topografia e orografia com ligeira inclinação; não foram verificadas afloramentos rochosos expressivos no local; apresenta relva e árvores dispersas; o terreno confronta a Sul com estrada. A parcela de terreno a avaliar, está integrada no espaço intramuros do Hotel "Forte da Oura" localizado a Este e Norte do prédio, com utilização atual como espaço verde.

O prédio apresenta os seguintes índices, segundo o Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira, previstos no nº 5 do artigo 26º, cedidos pelo cliente:

- Área de implantação – 582,80m<sup>2</sup>;
- Área de construção – 947,05m<sup>2</sup>;
- Área exclusiva para varandas abertas – 437,01m<sup>2</sup>.

*"Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira  
Artigo 26.º*

*SU Espaços Centrais (SUEC)*

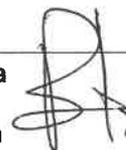
*5 — O SUEC -T2 fica sujeito às seguintes disposições:*

- a) Operações urbanísticas permitidas: Todo o tipo;*
- b) Usos permitidos: habitação, empreendimentos turísticos, serviços, comércio, restauração, bebidas e equipamentos de todo o tipo.*
- i) Nos edifícios de uso misto que integre habitação os usos: comércio, serviços, restauração, bebidas e equipamentos só podem localizar -se nos dois primeiros pisos do edifício, de acordo com as seguintes disposições:*
  - a) A ocupação do segundo piso esteja associada ao estabelecimento no piso térreo;*
  - b) Quando tenham acesso independente dos espaços destinados a uso habitacional.*
  - c) Índice de ocupação do solo: 0,40;*
  - d) Índice de utilização do solo: 0,65 acrescido de 0,30 exclusivamente para varandas abertas.*
  - e) Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 2 pisos para moradia unifamiliar e 4 pisos para outros tipos de edifício;*
  - f) Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira: 3 pisos;"*

Conforme disposições do nº 5 do artigo 26º, do Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira, e índices construtivos, são apresentados dois cenários de viabilidade construtiva:

**Cenário 1** – prédio habitacional com oito fogos; quatro pisos acima da cota da soleira com uma área de construção habitacional de 947,05m<sup>2</sup>, e 437,01m<sup>2</sup> para varandas; dois pisos abaixo da cota da soleira para estacionamento com 473,53m<sup>2</sup>; uma área de implantação de 582,80m<sup>2</sup>.

**Cenário 2** – prédio habitacional e comercial/serviços com seis fogos mais loja; quatro pisos acima da cota da soleira com uma área de construção habitacional de 710,29m<sup>2</sup>, uma área de construção comercial de 236,76m<sup>2</sup>, e 437,01m<sup>2</sup> para varandas; dois pisos abaixo da cota da soleira para estacionamento com 473,53m<sup>2</sup>; uma área de implantação de 582,80m<sup>2</sup>.



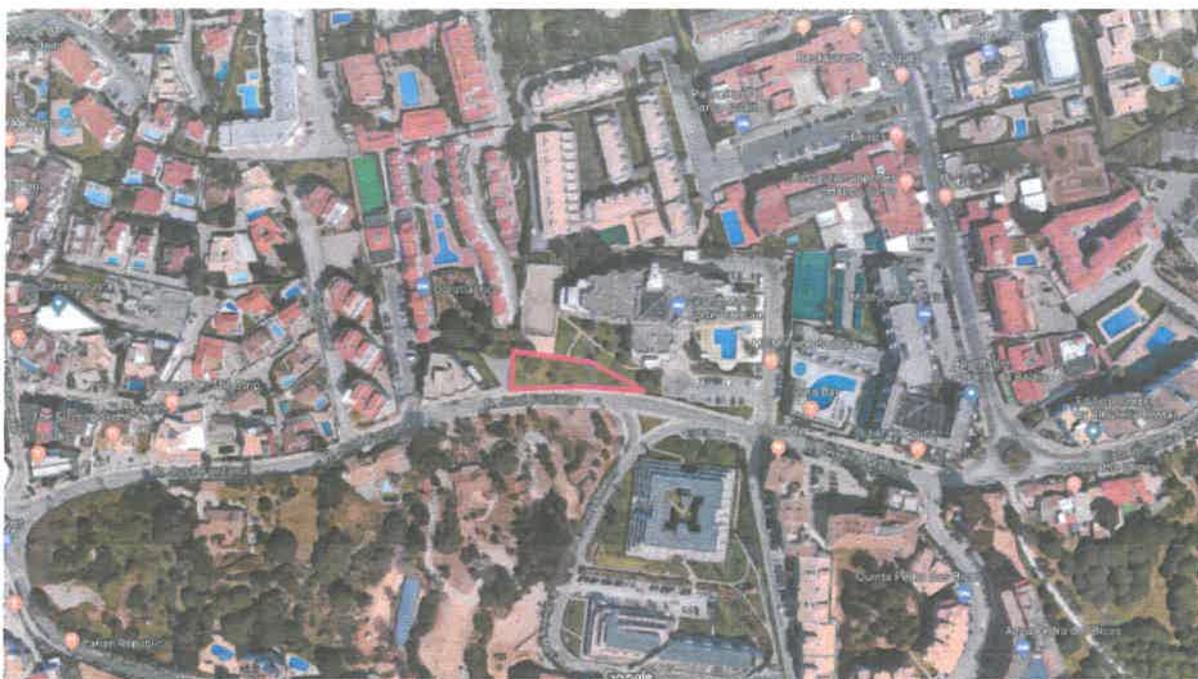


Foto aérea

### 3.2 Áreas

As áreas do prédio foram confirmadas no levantamento topográfico.

Designação	Levantamento topográfico	
	Área bruta (m2)	Área bruta (m2)
Parcela com 1457m2	1457,00	1457,00

### 4. Metodologias e Critérios de Avaliação

**Valor de mercado** – como sendo o valor pelo qual um imóvel poderá ser transacionado à data da avaliação, após exposição num mercado livre e concorrencial, em termos de condições de oferta e procura, durante um período temporal considerado razoável tendo por referência a transação de um outro bem de natureza idêntica no mercado em que se insere, e em que todos os atores agem de forma livre e ponderada, pressupondo-se que têm acesso a toda a informação relevante, quer para a formação de valor do imóvel, quer para a tomada de decisão sobre a sua eventual transação, e não possuem qualquer interesse particular que coaja a sua ação.

O Valor de Mercado pode ser estimado considerando o seu Uso Atual (também por vezes designado Uso Continuado) ou o Uso Alternativo, sendo:

- Uso Atual – a estimativa de valor é efetuada considerando o uso que é dado ao imóvel à data da avaliação.
- Uso Alternativo - a estimativa de valor é efetuada considerando os usos potenciais do imóvel à data da avaliação.

Da análise do Valor de Mercado em cada uma destas situações se pode concluir da Máxima e Melhor Utilização do imóvel, podendo esta ser definida como a utilização legalmente e fisicamente possível de desenvolver no imóvel objeto de avaliação, normalmente requerida pelo mercado e que maximiza o valor do imóvel.

**Valor financeiro** – Valor relacionado com o rendimento que o imóvel gera, condicionado por um contrato de arrendamento existente.

**Valor residual** – O Valor Residual corresponde ao Valor de Mercado de terrenos ou imóveis em que será realizada uma operação de promoção imobiliária e é obtido deduzindo ao valor potencial do imóvel após conclusão todos os custos diretos e indiretos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário considerado.

**Valor potencial ou locativo** – Valor relacionado com o rendimento que o imóvel poderia gerar se se encontrasse livre e disponível no mercado, definido pela relação existente entre o rendimento gerado ou possível de gerar pelo imóvel e uma taxa de remuneração adequada ao tipo de investimento considerado.

**Método Comparativo de Mercado** - O método de comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel, com os dados relativos à transação de propriedades com características semelhantes ou comparáveis.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados diretamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objetivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efetua uma estratificação dos dados recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objetivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efetua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais as características mais relevantes.

Pressupõe:

- a) Recorrer a uma base de dados fiável / Estatística e homogeneização
- b) A existência de um mercado ativo com transações semelhantes (preferencial)

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível comparar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto às suas variáveis fundamentais, da seguinte forma:

$$V = A \times ((Vu \times Fd \times F1 \times F2 \times \dots \times Fn)$$

Sendo:

V - Valor do Imóvel

A - Área do Imóvel

Vu - Valor unitário básico adotado

F1 a Fn = Fatores de valorização identificados

**Método do Custo** – O Método do Custo tem por base a “obra nova” (construída recorrendo a tecnologia e materiais modernos) idêntica à do bem patrimonial em avaliação, acrescido de todos os encargos indiretos tidos com o desenvolvimento do projeto de investimento e de uma margem normal para o mercado e o risco do investimento considerado. O custo da construção será afetado com um fator (fator ou coeficiente de conservação patrimonial) de modo a traduzir o estado de conservação patrimonial do bem à data da avaliação. A aplicação do método do Custo obriga à estimativa dos valores do terreno edificado e do logradouro (infraestruturado ou livre). O valor do terreno é estimado com base no princípio

**VERA SANTOS arquiteta, avaliadora imobiliária, avaliadora da AT, perita certificação energética**

Rua José Falcão, nº 7, 8300 – 135 Silves

Telemóvel: 968 541 976

telefone: 282 443 266

e-mail: verasantos73@gmail.com



da máxima utilidade (ou aptidão) e uso otimizado, tal como se estivesse livre. O valor do Custo de Substituição do bem patrimonial imobiliário é obtido deduzindo ao custo de "obra nova" o estado de depreciação (conservação) e somando-lhe o valor do terreno.

A fórmula que permite obter o valor do imóvel, é a que a seguir se apresenta:

$$V = T + ET + C + EC + EVC + LC - D$$

T - valor comercial do terreno;  
V - valor comercial do edificado a construir;  
ET - encargos com a aquisição do terreno;  
C - custo estimado da construção;  
EC - encargos conexos com a construção;  
EVC - encargos com a venda do edificado;  
LC - lucro do promotor.  
D - depreciação.

**Método do Rendimento** – O método da capitalização de Rendimentos visa determinar o valor de um imóvel (urbano ou rústico), em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de otimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado (numa ótica de continuidade da utilização).

Este método vocaciona-se para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o valor e o estado atuais. Pela capitalização de rendimentos, os rendimentos presentes e futuros são capitalizados através de uma taxa de aplicação de capital no mercado imobiliário, através da fórmula:

$$V = R/tx$$

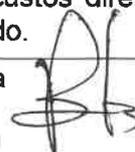
V - Valor do Imóvel  
R - Renda do período considerado  
tx - taxa de capitalização para o período considerado

As taxas de capitalização são determinadas em função da relação entre os valores de renda e venda verificados nos mercados imobiliários em que os imóveis se inserem. O valor final é determinado pelo valor presente, descontando o valor das obras considerado para beneficiação e reabilitação de forma a repor a qualidade física e ambiental das instalações.

- **Método do custo involutivo ou residual** – O Método do Custo Involutivo ou Método Residual é usado na avaliação de imóveis em que será realizada uma operação de promoção imobiliária e é obtido deduzindo ao valor potencial do imóvel após conclusão todos os custos diretos e indiretos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário considerado.

Apresenta duas variantes, Estática e Dinâmica, sendo a diferença entre elas a inclusão ou não do fator tempo. Na sua variante estática os cálculos são efetuados partindo do pressuposto que todos os custos e proveitos ocorrem no mesmo momento do tempo, enquanto que a variante dinâmica leva em consideração o tempo necessário para a execução do projeto, sendo estimados para cada período os custos e proveitos que se espera ocorrerem no período em análise. A variante estática apenas deve ser utilizada em projetos de curta dimensão, que não ultrapassem o período de referência utilizado para as taxas de remuneração de capitais que é, normalmente, o ano.

- **Método do Custo Involutivo ou Residual – Estático** - Na avaliação pelo Método Residual Estático o Valor de Mercado do Terreno (também habitualmente chamado Valor Residual) é obtido deduzindo ao valor potencial do imóvel após conclusão todos os custos diretos e indiretos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário considerado.



A fórmula que permite obter o valor do imóvel, é a que a seguir se apresenta:

$$T = V - (ET + C + EC + EVC + LC)$$

sendo:

T - valor comercial do terreno;  
V - valor comercial do edificado a construir;  
ET - encargos com a aquisição do terreno;  
C - custo estimado da construção;  
EC - encargos conexos com a construção;  
EVC - encargos com a venda do edificado;  
LC - lucro do promotor.

- **Método do Custo Involutivo ou Residual – Dinâmico** - Na avaliação pelo Método Residual Dinâmico o Valor de Mercado do Terreno (também habitualmente chamado Valor Residual) é obtido deduzindo ao valor potencial do imóvel após conclusão todos os custos diretos e indiretos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário considerado.

A fórmula que permite obter o valor do terreno, é a que a seguir se apresenta:

$$V = \sum_{p=1}^n \left( -\frac{C_p}{(1+t)^p} + \frac{(R_p - D_p)}{(1+t)^p} \right) + \frac{(V_r)}{(1+t)^n}$$

sendo:

V – Valor do Imóvel antes da execução do empreendimento  
C – Custos de execução do Projeto Imobiliário  
R – Rendimentos Previstos  
D – Despesas Operacionais  
Vr – Valor Residual no final de vida do investimento  
t - Taxa de Atualização  
p - Período  
n - Vida Prevista do Investimento.

Materializa-se num fluxo de caixa (*Cash-flow*) em que são elencadas as diversas variáveis consideradas fundamentais e é estimado o período de ocorrência de saídas e entradas de capitais. O valor do imóvel é estimado pelo somatório do valor atualizado dos fluxos de caixa estimados para o projeto.

## 5. Mercado

Foi efetuado um levantamento ao mercado imobiliário na zona do imóvel, de forma a obter valores de venda, de modo a podermos concluir quais os valores reais que melhor se ajustam aos imóveis objetos de avaliação. Aos valores recolhidos foram afetados, os devidos ajustamentos por forma, a se estimar potenciais margens de negociação, diferenças na localização, área, idade e estado de conservação.

Verifica-se um crescimento no mercado imobiliário a um nível geral. Os valores de oferta tendem a ser revistos em alta, quer pela situação económica atual, de forma a promover em tempo satisfatório a colocação no mercado dos imóveis em comercialização, sendo a perspetiva a curto/médio prazo de estabilização desta situação.



## 5.1 Levantamento de Mercado

### Terrenos Urbanos – Venda

Tipo Tipologia	Descrição	Área Útil (m2)	Valor de Mercado (€)	Valor unitário (€/m2)	Valor unit. Homogeneizado (€/m2)	Contacto	Refª
Terreno 1	Balaia, Albufeira, lote terreno para construção, com viabilidade de construção máxima de 1.200m2 (distribuída em 3 pisos - 400m2/piso)	1200	235.000	196 €	177 €	Propriété Générale 289983489	PGAA275
Terreno 2	Albufeira, no centro, lote terreno para construção, com ruínas com viabilidade de construção	1984	415.000	209 €	215 €	EasyGest 265566057	AL38602
Terreno 3	Albufeira, no centro, lote terreno para construção com 595 m² de dois pisos e ainda de um piso em cave	1134	375.000	331 €	295 €	Sun Vita Properties 289983206	651
Terreno 4	Albufeira, no centro, lote terreno para construção com 308 m2, 2 pisos	1025	325.000	317 €	276 €	Casas do Sotavento 281511734	CS-TU-35033
Terreno 5	Albufeira, no centro, lote terreno para construção de moradias unifamiliares ou em banda em condomínio fechado	1369	388.500	284 €	265 €	ENGEL & VÖLKERS 289984719	W-02855V

Tipo Tipologia	Descrição	COEFIC.	Coef. Área	Coef. Local.	Outro	Coef. Com.	Anexos
Terreno 1	Balaia, Albufeira, lote terreno para construção, com viabilidade de construção máxima de 1.200m2 (distribuída em 3 pisos - 400m2/piso)	<b>0,90501</b>	0,95264	1	1	0,95	- €
Terreno 2	Albufeira, no centro, lote terreno para construção, com ruínas com viabilidade de construção	<b>1,02623</b>	1,08024	1	1	0,95	- €
Terreno 3	Albufeira, no centro, lote terreno para construção com 595 m² de dois pisos e ainda de um piso em cave	<b>0,8923</b>	0,93927	1	1	0,95	- €
Terreno 4	Albufeira, no centro, lote terreno para construção com 308 m2, 2 pisos	<b>0,87004</b>	0,91583	1	1	0,95	- €
Terreno 5	Albufeira, no centro, lote terreno para construção de moradias unifamiliares ou em banda em condomínio fechado	<b>0,93532</b>	0,98455	1	1	0,95	- €

Análise Estatística - Valor Médio de Oferta de Venda  
Terrenos Urbanos(€/m2/Ab)

Média	245,6518992
Erro-padrão	21,66611335
Mediana	265,4282565
Desvio-padrão	48,44690226
Variância da amostra	2347,102339
Curtose	-1,240480424
Assimetria	-0,711018082
Intervalo	117,8420999
Mínimo	177,2313906
Máximo	295,0734905
Soma	1228,259496
Contagem	5
Maior(1)	295,0734905
Menor(1)	177,2313906
Nível de confiança(95,0%)	60,15477437

**VERA SANTOS arquiteta, avaliadora imobiliária, avaliadora da AT, perita certificação energética**

Rua José Falcão, nº 7, 8300 – 135 Silves

Telemóvel: 968 541 976

telefone: 282 443 266

e-mail: verasantos73@gmail.com



## Habitação – Venda

Tipo Tipologia	Localização/Descrição	Área Bruta (m2)	Valor de Mercado (€)	Valor unitário (€/m2)	Valor unit. Homogeneizado (€/m2)	Fonte e Contacto	Refª
Hbitação 1	Albufeira, apartamento T2, ano 2005, com piscina, bom estado conservação.	103	249.900	2.426 €	2.192 €	Allresidence 289 508 021	T2-185
Hbitação 2	Albufeira, apartamento T2, ano 2001, com piscina, bom estado conservação.	98	250000	2.551 €	2.199 €	Engel & Völkers 289 572 450	APTS3217249
Hbitação 3	Albufeira, no centro, apartamento T3, novo, vista mar, com estacionamento, bom estado conservação, a 300 metros da praia.	100	275000	2.750 €	2.221 €	Montenegro 214 418 676	APTS3208174
Hbitação 4	Montechoro, Albufeira, apartamento T2, em construção, com estacionamento.	90	262.500	2.917 €	2.173 €	Método Imóveis 215 563 617	DO-MI11050-(13)
Hbitação 5	Albufeira, apartamento T2, ano 2008, com piscina e estacionamento, bom estado conservação.	87	220.000	2.529 €	2.162 €	IAD Portugal 914 815 979	4506
Hbitação 6	Albufeira, apartamento T2, novo, com estacionamento e piscina, a 800 metros da praia.	90	194.500	2.161 €	1.968 €	AlgarveReal 289 982 396	AR-1994-T2

Tipo Tipologia	Localização/Descrição	COEFIC.	Coef. Área	Coef. Local.	Coef. Vetustez	Coef. Acab.	Outro	Coef. Com.	Anexos
Hbitação 1	Albufeira, apartamento T2, ano 2005, com piscina, bom estado conservação.	0,9033	1,0074	1	1,0549	1	1	0,85	- €
Hbitação 2	Albufeira, apartamento T2, ano 2001, com piscina, bom estado conservação.	0,8621	0,995	1	1,073	1	0,95	0,85	- €
Hbitação 3	Albufeira, no centro, apartamento T3, novo, vista mar, com estacionamento, bom estado conservação, a 300 metros da praia.	0,8075	1	1	1	1	0,95	0,85	- €
Hbitação 4	Montechoro, Albufeira, apartamento T2, em construção, com estacionamento.	0,7451	0,974	1	1	1	0,9	0,85	- €
Hbitação 5	Albufeira, apartamento T2, ano 2008, com piscina e estacionamento, bom estado conservação.	0,8551	0,9658	1	1,0417	1	1	0,85	- €
Hbitação 6	Albufeira, apartamento T2, novo, com estacionamento e piscina, a 800 metros da praia.	0,9107	0,974	1,1	1	1	1	0,85	- €

### Análise Estatística - Valor Médio de Oferta de Venda Habitação (€/m2/Ab)

Média	2152,500585
Erro-padrão	37,79996648
Mediana	2182,391729
Desvio-padrão	92,59063017
Variância da amostra	8573,024795
Curtose	5,034033212
Assimetria	-2,185414899
Intervalo	252,515152
Mínimo	1968,109848
Máximo	2220,625
Soma	12915,00351
Contagem	6
Maior(1)	2220,625
Menor(1)	1968,109848
Nível de confiança(95,0%)	97,16790722

**VERA SANTOS arquiteta, avaliadora imobiliária, avaliadora da AT, perita certificação energética**

Rua José Falcão, nº 7, 8300 – 135 Silves

Telemóvel: 968 541 976

telefone: 282 443 266

e-mail: verasantos73@gmail.com



### Comércio/serviços – Venda

Tipo Tipologia	Localização/Descrição	Área Bruta (m2)	Valor de Mercado (€)	Valor unitário (€/m2)	Valor unit. Homogeneizado (€/m2)	Fonte e Contacto	Refª
Serviço 1	Olhos de Água, Albufeira, Loja, ano 2003, razoável estado conservação.	439	450.000	1.025 €	1.082 €	Novusmed 289 572 445	NV-CO-34-(PR-281
Serviço 2	Albufeira, Loja, ano 2006, razoável estado conservação.	241	330000	1.369 €	1.228 €	VAP Real Estaste 289 316 394	VAP15380
Serviço 3	Albufeira, Loja, ano 2012, centro, razoável estado conservação.	288	360000	1.250 €	1.143 €	Algarve Property 289 982 437	L154307
Serviço 4	Albufeira, Loja, razoável estado conservação.	520	750.000	1.442 €	1.343 €	Principal 289 591 890	P087
Serviço 5	Montechoro , Albufeira, Loja, ano 2009, razoável estado conservação.	143	199.000	1.392 €	1.082 €	DomusPraia 289542680	L-010

Tipo Tipologia	Localização/Descrição	COEFIC.	Coef. Área	Coef. Local.	Coef. Vetustez	Coef. Acab.	Outro	Coef. Com.	Anexos
Serviço 1	Olhos de Água, Albufeira, Loja, ano 2003, razoável estado conservação.	1,0552	1,1669	1	1,0638	1	1	0,85	- €
Serviço 2	Albufeira, Loja, ano 2006, razoável estado conservação.	0,8968	1,0044	1	1,0504	1	1	0,85	- €
Serviço 3	Albufeira, Loja, ano 2012, centro, razoável estado conservação.	0,9146	1,0502	1	1,0246	1	1	0,85	- €
Serviço 4	Albufeira, Loja, razoável estado conservação.	0,9313	1,2174	1	1	1	0,9	0,85	- €
Serviço 5	Montechoro , Albufeira, Loja, ano 2009, razoável estado conservação.	0,7773	0,8816	1	1,0373	1	1	0,85	- €

#### Análise Estatística- Valor Médio de Oferta de Venda Comércio/serviços (€/m2/Ab)

Média	1175,570751
Erro-padrão	49,76391323
Mediana	1143,273561
Desvio-padrão	111,2754928
Variância da amostra	12382,2353
Curtose	-0,223451209
Assimetria	0,957394795
Intervalo	261,5790225
Mínimo	1081,628477
Máximo	1343,2075
Soma	5877,853755
Contagem	5
Maior(1)	1343,2075
Menor(1)	1081,628477
Nível de confiança(95,0%)	138,1667733

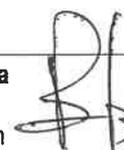
VERA SANTOS arquiteta, avaliadora imobiliária, avaliadora da AT, perita certificação energética

Rua José Falcão, nº 7, 8300 – 135 Silves

Telemóvel: 968 541 976

telefone: 282 443 266

e-mail: verasantos73@gmail.com



## Análise Estatística - Regressão Linear do Valor Unitário de Oferta de Venda - habitação

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,558392757
Quadrado de R	0,311802472
Quadrado de R ajustado	-0,14699588
Erro-padrão	99,16261456
Observações	6

ANOVA					
	gl	SQ	MQ	F	F de significância
Regressão	2	13365,452	6682,7258	0,6796068	0,570912646
Residual	3	29499,672	9833,2241		
Total	5	42865,124			

	Coefficientes	Erro-padrão	Stat t	valor P	95% inferior	95% superior	Inferior 95,0%	Superior 95,0%
Interceptar	1564,311523	678,5773	2,3052813	0,1044814	-595,2242833	3723,8473	-595,22428	3723,8473
Variável X 1	6,003376582	7,2994568	0,8224416	0,4711036	-17,22675262	29,233506	-17,226753	29,233506
Variável X 2	2,980411855	6,2169798	0,4793987	0,664433	-16,80479239	22,765616	-16,804792	22,765616

### RESULTADO RESIDUAL

Observação	Y previsto	Residuais-	
		Residuais	padrão
1	2221,404665	-29,867067	-0,3888382
2	2203,30943	-4,1988367	-0,0546645
3	2164,649181	55,975819	0,7287471
4	2104,615416	68,630444	0,8934972
5	2116,409404	45,965209	0,5984194
6	2104,615416	-136,50557	-1,777161

### RESULTADOS DE PROBABILIDADE

Percentil	Y
8,333333333	1968,1098
25	2162,3746
41,666666667	2173,2459
58,333333333	2191,5376
75	2199,1106
91,666666667	2220,625

## Análise Estatística - Regressão Linear do Valor Unitário de Oferta de Venda - Comércio/serviços

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,770553125
Quadrado de R	0,593752118
Quadrado de R ajustado	0,187504235
Erro-padrão	100,3021123
Observações	5

ANOVA					
	gl	SQ	MQ	F	F de significância
Regressão	2	29407,914	14703,957	1,4615513	0,406247882
Residual	2	20121,027	10060,514		
Total	4	49528,941			

	Coefficientes	Erro-padrão	Stat t	valor P	95% inferior	95% superior	Inferior 95,0%	Superior 95,0%
Interceptar	1194,780601	165,24494	7,230361	0,0185965	483,7889916	1905,7722	483,78899	1905,7722
Variável X 1	0,237192687	0,3511274	0,6755175	0,5689836	-1,27358655	1,7479719	-1,2735865	1,7479719
Variável X 2	-11,4978696	9,2561598	-1,2421857	0,3400677	-51,32391058	28,328171	-51,323911	28,328171

### RESULTADO RESIDUAL

Observação	Y previsto	Residuais-	
		Residuais	padrão
1	1126,440147	-44,81167	-0,6318239
2	1113,969604	114,05213	1,6080825
3	1194,104877	-50,831317	-0,7166981
4	1318,120798	25,086702	0,3537109
5	1125,218329	-43,495844	-0,6132714

### RESULTADOS DE PROBABILIDADE

Percentil	Y
10	1081,6285
30	1081,7225
50	1143,2736
70	1228,0217
90	1343,2075



## 6. Determinação de Valores de Avaliação

### 6.1 Método Comparativo de Mercado

#### MÉTODO COMPARATIVO DO MERCADO

Quadro de Avaliação baseado no Método dos Comparativo

Piso	Usos / Ocupação	Área Bruta (m <sup>2</sup> )	Valor Unitário (€/m <sup>2</sup> )	Valor de Mercado (€)
	Parcela de Terreno	1457,00	250 €	364.250 €
	<b>Total</b>	<b>1457,00</b>		<b>364.000 €</b>

### 6.2 Método do Custo Involutivo ou Residual Dinâmico – Cenário 1

#### Pressupostos

Imóvel	Parcela de terreno	
Área Total de Terreno (m <sup>2</sup> )	1457	
Área de Implantação (m <sup>2</sup> )	582,8	
Área de Construção (m <sup>2</sup> )	947,05	
Área exclusiva para varandas abertas (m <sup>2</sup> )	437,01	
Área potencial da Cave - 2 pisos	473,53	
Área potencial da Habitação - 4 pisos	947,05	
Afectação	Habitação	
Número de Fogos	8	
Beta	1,24	Fonte: Damodaran Construção
Rf (taxa sem risco)	4,8	Tx de rendibilidade de referência: Obrigações Tesouro: 4.80% Jun 2020
Prémio de risco para investidor privado	6	6% - Valor referencia utilizado em Portugal para Promoção Imobiliária (índice rend capital IPD/Imometrica)
Custo Capital CAPM	12,24	CAPM = Rf+ Beta x (PR)

VERA SANTOS arquiteta, avaliadora imobiliária, avaliadora da AT, perita certificação energética

Rua José Falcão, n.º 7, 8300 – 135 Silves

Telemóvel: 968 541 976

telefone: 282 443 266

e-mail: verasantos73@gmail.com

**QUADRO BASE DE DCF - MÉTODO DO CUSTO INDIRECTO / MÉTODO DO VALOR RESIDUAL E MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO**

Quadro de Avaliação baseado no Critério da Comparação de Mercado e no Critério do Rendimento - Método do "Discounted Cash-Flow"

Valores em Euros - Preços Constantes

Tipo de Ocupação	Área (m2)	Número de Frações Potenciais	Área			Valor de venda		Custos de Construção		Taxas Municipais	Encargos com Comercialização	Gestão e Projecto
			Bruta	Área Comum	Área Bruta Vendável	Média por Fração	unit/m2	Valor médio por fração	Valor Total (VP)			
Habitacão		8	947,05		947,05	118,38	254.520 €	800 €	757.640 €			
Varandas			437,01		437,01		- €	180 €	78.662 €			
Estacionamento			473,53		473,525		- €	350 €	165.734 €	5%	3%	5%
<b>Total</b>	1457	8	1857,59							101.808 €	61.085 €	50.102 €
										933 €	1.002.036 €	

2.036.000 €



**VERA SANTOS arquiteta, avaliadora imobiliária, avaliadora da AT, perita certificação energética**  
 Rua José Falcão, nº 7, 8300 – 135 Silves  
 Telefone: 968 541 976      e-mail: verasantos73@gmail.com

QUADRO FINAL DE DCF - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO NO ESTADO ACTUAL ATRAVÉS DA IMPLEMENTAÇÃO DO PROJECTO - ANÁLISE DINÂMICA

Mapa de Fluxos da Caixa - critério da comparação de mercado e critério dos custos

Valores em Euros - Preços Constantes

FASEAMENTO DO PROJECTO	0	1	2	3	4	5	Totais
<b>Custos</b>							
Custos de Construção		50%	50%				100%
Taxas camarárias		50%	50%				100%
Projetos e Gestão		50%	50%				100%
Custos de Marketing		50%	50%				100%
<b>Receitas</b>							
Vendas		20%	20%	20%	20%	20%	100%
<b>FLUXOS DE CAIXA DO PROJECTO</b>							
<b>Custos</b>							
Custos de Construção	752.034 €	0	501.018 €	501.018 €			1.002.036 €
Taxas camarárias	76.407 €	0	50.904 €	50.904 €			101.808 €
Projetos e Gestão	45.844 €	0	30.542 €	30.542 €			61.085 €
Encargos de comercialização	37.602 €	0	25.051 €	25.051 €			50.102 €
Custos Totais	911.887 €	0	607.515 €	607.515 €			1.215.030 €
<b>Receitas</b>							
Vendas	1.300.153 €	0	407.232 €	407.232 €	407.232 €	407.232 €	2.036.158 €
Receitas Líquidas	1.300.153 €	0	407.232 €	407.232 €	407.232 €	407.232 €	2.036.158 €
<b>FLUXOS DE CAIXA DO PROJECTO</b>							
	388.266 €	0 -	200.283 € -	200.283 €	407.232 €	407.232 €	821.128 €
<b>VAL DO PROJETO</b>	27.179 €	-	200.283 € -	200.283 €	407.232 €	407.232 €	407.232 €
<b>TIR ANUAL DP PROJECTO</b>	15,8%						

<b>VAL</b>	361.087 €
<b>VALOR DO TERRENO NO ESTADO ACTUAL</b>	361.000 €
% Cap. Próprio p/Projeto	100%
Taxa Anual Fluxos do Projeto	12,24%
Área do terreno Total	1457
Valor por m2 de terreno	248 €
ABC (potencial) - acima do solo	947,05
Valor m2 acima do solo	381 €
Número de Fogos	8
Valor por Fogo	254.520 €
Valor por m2 a pós conclusão da construção	2.150 €



**VERA SANTOS** arquiteta, avaliadora imobiliária, avaliadora da AT, perita certificação energética

Rua José Falcão, nº 7, 8300 – 135 Silves

Telemóvel: 968 541 976

telefone: 282 443 266

e-mail: verasantos73@gmail.com

### 6.3 Método do Custo Involutivo ou Residual Dinâmico – Cenário 2

#### Pressupostos

Imóvel	Parcela de terreno	1457
Área Total de Terreno (m2)	582,8	
Área de Implantação (m2)	947,05	
Área de Construção (m2)	437,01	
Área exclusiva para varandas abertas (m2)	473,53	
Área potencial da Cave - 2 pisos	710,29	
Área potencial da Habitação - 3 pisos	236,76	
Área potencial da comércio/serviços - 1 piso	Habitação + comércio/serviços	6
Afectação		1
Número de Fogos		
Número de comércio/serviços		
Beta	Fonte: Damodaran Construção	1,24
Rf (taxa sem risco)	Tx de rendibilidade de referência: Obrigações Tesouro:	4,80%
Prémio de risco para investidor privado	6% - Valor referencia utilizado do em Portugal para Promoção Imobiliária (Índice rend capital IPD/Imométrica)	6
Custo Capital CAPM	CAPM = Rf+ Beta x (PR)	12,24

#### QUADRO BASE DE DCF - MÉTODO DO CUSTO INDIRIRECTO / MÉTODO DO VALOR RESIDUAL E MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

Quadro de Avaliação baseado no Critério da Comparação de Mercado e no Critério do Rendimento - Método do "Discounted Cash-Flow"

Valores em Euros - Preços Constantes

Tipo de Ocupação	Área (m2)	Número de Frações Potenciais unidades	Área		Área Média por Fração (m2)	Valor de venda		Custos de Construção		Taxas Municipais	Encargos com Comercialização	Gestão e Projecto
			Bruta	Vendável		Valor médio por fração	Valor Total (VP)	unit/m2/ Ab	Valor (VP)			
Habitação		6	710,29	710,2875	118,38	254,520 €	1.527.118 €	800 €	568.230 €			
comércio/serviços		1	236,76	236,7625	236,76	284.115 €	284.115 €	650 €	153.896 €			
Varandas			437,01	437,01		- €	- €	180 €	78.662 €	5%	3%	5%
Estacionamento			473,53	473,525		- €	- €	300 €	142.058 €			
<b>Total</b>	1457	7	1857,59				1.811.233 €	1.005 €	942.845 €	90.562 €	54.337 €	47.142 €
							1.811.000 €					

**VERA SANTOS** arquiteta, avaliadora imobiliária, avaliadora da AT, perita certificação energética

Rua José Falcão, nº 7, 8300 – 135 Silves

Telemóvel: 968 541 976

telefone: 282 443 266

e-mail: verasantos73@gmail.com

**QUADRO FINAL DE DCF - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO NO ESTADO ACTUAL ATRAVÉS DA IMPLEMENTAÇÃO DO PROJECTO - ANÁLISE DINÂMICA**

Mapa de Fluxos da Caixa - critério de comparação de mercado e critério dos custos

Valores em Euros - Preços Constantes

FASEAMENTO DO PROJECTO	Momento	0	1	2	3	4	5	Totals
<b>Custos</b>								
Custos de Construção			50%	50%				100%
Taxas camarárias			50%	50%				100%
Projetos e Gestão			50%	50%				100%
Custos de Marketing			50%	50%				100%
<b>Receitas</b>								
Vendas			20%	20%	20%	20%	20%	100%
<b>FLUXOS DE CAIXA DO PROJECTO</b>								
<b>Custos</b>								
Custos de Construção		707.611 €	0	471.422 €	471.422 €			942.845 €
Taxas camarárias		67.967 €	0	45.281 €	45.281 €			90.562 €
Projetos e Gestão		40.780 €	0	27.168 €	27.168 €			54.337 €
Encargos de comercialização		35.381 €	0	23.571 €	23.571 €			47.142 €
Custos Totais		851.739 €	0	567.443 €	567.443 €			1.134.886 €
<b>Receitas</b>								
Vendas		1.156.532 €	0	362.247 €	362.247 €	362.247 €	362.247 €	1.811.233 €
Receitas Líquidas		1.156.532 €	0	362.247 €	362.247 €	362.247 €	362.247 €	1.811.233 €
<b>FLUXOS DE CAIXA DO PROJECTO</b>		304.793 €	0 -	205.196 € -	362.247 €	362.247 €	362.247 €	676.347 €
	VAL DO PROJETO	21.336 €	-	205.196 € -	362.247 €	362.247 €	362.247 €	
	TIR ANUAL DP PROJECTO	15,5%						

VAL	283.456 €
<b>VALOR DO TERRENO NO ESTADO ATUAL</b>	283.000 €
% Cap. Próprio p/Projeto	100%
Taxa Anual Fluxos do Projeto	12,24%
Área do terreno Total	1457
Valor por m2 de terreno	194 €
ABC (potencial) - acima do solo	947,05
Valor m2 acima do solo	299 €
Número de Fogos	6
Número de Címercio/serviços	1
Valor por Fogó	254,520 €
Valor por Comércio	284,115 €
Valor por m2 após conclusão da construção	1,913 €



**VERA SANTOS** arquiteta, avaliadora imobiliária, avaliadora da AT, perita certificação energética  
 Rua José Falcão, nº 7, 8300 – 135 Silves  
 Telemóvel: 968 541 976      telefone: 282 443 266      e-mail: verasantos73@gmail.com

## 7. Conclusão

A avaliação teve por base toda a documentação fornecida pelo cliente, que para efeitos de avaliação foi considerada como correta e completa e que não existem informações não partilhadas, que possam afetar a nossa avaliação.

Tendo em conta a atual conjuntura socioeconómica, todos os índices aplicados foram estimados com prudência e aversão ao risco.

Pelo exposto, anteriormente, atendendo à localização e características do imóvel em análise e em virtude dos cálculos efetuados, determinámos, à data atual, os seguintes valores:

<b>Artigo rústico nº 42 seção AS – parcela com 1457 m2 - no estado atual</b>	<b>€ 364 000,00</b>
<b>Artigo rústico nº 42 seção AS – parcela com 1457 m2 – cenário 1</b>	<b>€ 361 000,00</b>
<b>Artigo rústico nº 42 seção AS – parcela com 1457 m2 – cenário 2</b>	<b>€ 283 000,00</b>

**Dadas as circunstâncias gerais do mercado, o valor proposto pode variar  $\pm 10\%$  e está condicionado à apresentação de documentação suficiente que demonstre as condições legais para que se possa proceder à sua transação, livre de outros ónus ou encargos de qualquer natureza.**

A validade desta avaliação respeita à presente data e tem em consideração os fatores atuais do mercado, o seu conhecimento, alguns pressupostos fornecidos e, parcialmente, ajustados à realidade do mercado, a sua localização e toda a informação obtida e da observação efetuada ao local.

Silves, 5 de junho de 2018

**O Avaliador**

---

Vera Lúcia Gomes dos Santos  
(Ordem dos Arquitetos nº 13972,  
Inscrição na CMVM nº AVFII/12/064,  
Certificação energética PQI 1591,  
Pós Graduação em Avaliação e Gestão de Atividade Imobiliária)



## 8. Anexos – Reportagem Fotográfica



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'V. Santos'.

## 9. Documentos



Planta de Localização

Nº Emissão: 4834-6

Data: 23-03-2018

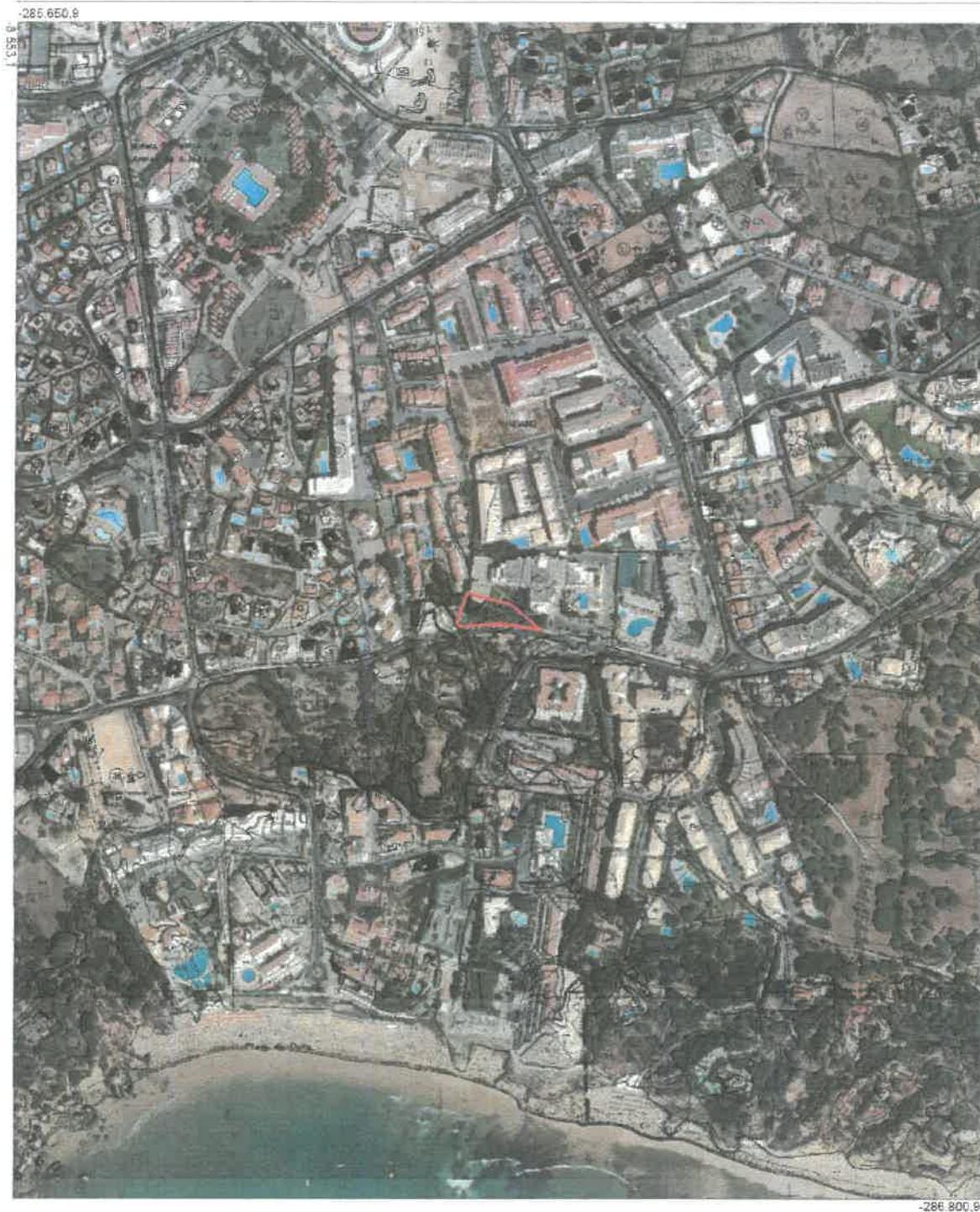
Escala: 1:5000

0 100 M



Coordenadas no sistema Hayford-Gauss, Datum 73, origem no Ponto Central

Área delimitada a vermelho desenhada de acordo com indicação do requerente.



**VERA SANTOS** arquiteta, avaliadora imobiliária, avaliadora da AT, perita certificação energética  
Rua José Falcão, nº 7, 8300 – 135 Silves  
Telemóvel: 968 541 976      telefone: 282 443 266      e-mail: verasantos73@gmail.com



MUNICÍPIO  
Departamento de Gestão e Finanças  
Divisão de Contratação Pública e Gestão Patrimonial

**CONSULTA PRÉVIA PARA AQUISIÇÃO DE SERVIÇOS DE PERITO AVALIADOR PARA AVALIAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO DO PRÉDIO SITO NO FORTE DA OURA, AREIAS DE S. JOÃO, AO ABRIGO DO DISPOSTO NA AL. C) DO N.º 1 DO ART.º 20.º DO CÓDIGO DOS CONTRATOS PÚBLICOS, A SEGUIR DESIGNADO POR CCP, APROVADO PELO DECRETO-LEI N.º 18/2008, DE 29 DE JANEIRO, NA REDAÇÃO EM VIGOR**

#### **CADERNO DE ENCARGOS**

##### **Artigo 1.º**

##### **Objeto**

O objeto do presente procedimento traduz-se na aquisição de serviços de perito para avaliação de uma parcela de terreno com a área de 1.549 m<sup>2</sup>, que constitui parte do prédio sito no Forte da Oura, Areias de S. João, freguesia de Albufeira e Olhos de Água, município de Albufeira, sob o artigo número 42, Secção AS, e descrito na Conservatória do Registo Predial de Albufeira sob o número doze mil seiscientos e trinta e um, barra, dois mil e dois, zero dois, vinte e oito, onde se mostra registado a favor do município de Albufeira pela inscrição G-2.

O prédio anteriormente descrito possui uma área total de 5.080m<sup>2</sup>. Em resultado da execução de um arruamento público que o atravessou e ocupou 1.152 m<sup>2</sup>, tal prédio ficou fisicamente fracionado em duas parcelas. O município pretende obter a avaliação da parcela que se situa a norte do arruamento, com a área de 1.549 m<sup>2</sup>.

##### **Artigo 2.º**

##### **Prazo**

A prestação de serviços terá a duração de quinze dias, contados a partir da data em que a entidade adjudicatária proceda à entrega dos documentos de habilitação em conformidade.

##### **Artigo 3.º**

##### **Preço Base**

O preço base do presente procedimento é de € 500,00 (quinhentos euros) acrescido do IVA à taxa legal aplicável.

1

#### **Artigo 4.º**

##### **Obrigações principais do prestador de serviços**

1 – O prestador de serviços desenvolverá as atividades inerentes à prestação de serviços sem subordinação hierárquica, mas da forma que o Presidente da Câmara Municipal de Albufeira entenda melhor servir os interesses do Município.

2 – O prestador de serviços não fica obrigado ao cumprimento de qualquer horário de trabalho, exercendo a sua actividade, sem prejuízo da necessária compatibilização dos interesses das partes, da forma que o Presidente da Câmara Municipal de Albufeira entenda melhor servir os interesses do Município.

3 - A título acessório, o prestador de serviços fica ainda obrigado, designadamente, a recorrer a todos os meios humanos, materiais e informáticos que sejam necessários e adequados à prestação do serviço, bem como ao estabelecimento do sistema de organização necessário à perfeita e completa execução das tarefas a seu cargo.

#### **Artigo 5.º**

##### **Dever de informação e sigilo**

1 – O prestador de serviços deve prestar ao Município de Albufeira todas as informações que este lhe solicitar, através do Presidente da Câmara, que sejam necessárias à fiscalização do modo de execução do contrato.

2 - O prestador de serviços deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa ao Município de Albufeira, de que possa ter conhecimento ao abrigo ou em relação com a execução do contrato.

3 - A informação e a documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem objecto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado directa e exclusivamente à execução do contrato.

4 - Exclui-se do dever de sigilo previsto, a informação e a documentação que fossem comprovadamente do domínio público à data da respectiva obtenção pelo avençado ou que este seja legalmente obrigado a revelar, por força da lei, de processo judicial ou a pedido de autoridades reguladoras ou outras entidades administrativas competentes.

#### **Artigo 6.º**

##### **Condições de pagamento**

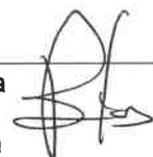
A quantia devida pelo município de Albufeira deve ser paga após a conclusão do trabalho e respetiva faturação, no prazo de trinta dias.

#### **Artigo 7.º**

##### **Adiantamentos**

Não é admitida a possibilidade de concessão de adiantamentos.

2



**Artigo 8.º**  
**Foro competente**

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo e Fiscal de Loulé, com expressa renúncia a qualquer outro.

**Artigo 9.º**  
**Subcontratação e cessão da posição contratual**

A subcontratação pelo prestador de serviços e a cessão da posição contratual por qualquer das partes depende da autorização da outra, nos termos do Código dos Contratos Públicos.

**Artigo 10.º**  
**Contagem dos prazos**

Os prazos previstos no contrato são contínuos, correndo em sábados, domingos e dias feriados.

**Artigo 11.º**  
**Legislação aplicável**

A tudo o que não esteja especialmente previsto no presente caderno de Encargos, aplicar-se-á o regime previsto no Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na redação em vigor, e restante legislação aplicável.



## ANEXO A - ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

### AVALIAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO

De acordo com a apreciação técnica realizada pelo Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística, a parcela de terreno a que se refere o objeto do presente procedimento possui capacidade de edificação em função do que se encontra determinado no Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira, disponível para consulta na página da internet deste município.

Nos termos da referida informação, tendo em conta a área da parcela localizada a norte da estrada, constante no levantamento topográfico anexo, e aplicados dos índices previstos no n.º 5 do artigo 26 calculam-se as seguintes áreas:

- Área de implantação - 582,80m<sup>2</sup>;
- Área de construção - 947,05m<sup>2</sup>;
- Área exclusivamente para varandas abertas - 437,01m<sup>2</sup>.

As definições para o cálculo das áreas de implantação e de construção são os previstos no artigo 4º do Regulamento do PUFMCA o qual faz remissão para o Decreto Regulamentar 9/2009 de 29/05.

#### Condições de garantia e qualidade

Caso se verifique, aquando da apresentação ao município de Albufeira, que o relatório entregue não corresponde às condições existentes no local, o adjudicatário será responsável pela sua substituição, em tempo útil, bem como pelos encargos inerentes a essa substituição.











AT  
autoridade  
tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL RÚSTICA

Modelo B

SERVIÇO DE FINANÇAS: 1007 - ALBUFEIRA

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 08 - FARO CONCELHO: 01 - ALBUFEIRA FREGUESIA: 06 - ALBUFEIRA E OLHOS DE ÁGUA  
SECÇÃO: AS ARTIGO MATRICIAL Nº: 42 ARV:

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

Freguesia: 080101 Tipo: R Secção: AS Artigo: 42 Arv/Col:

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

AREIAS DE S. JOÃO

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 2001 Valor Patrimonial Inicial: €12,27

Valor Patrimonial Actual: €12,27 Determinado no ano: 2001

Área Total (ha): 0,508000

PARCELAS

Parcela: 1 Q.C.: MT - MATO Classe: Única Percentagem: 50,00%

Área: 0,254000 ha Rendimento Parcial: €0,13

Parcela: 1 Q.C.: PN - PINHAL Classe: 2ª Percentagem: 50,00%

Área: 0,254000 ha Rendimento Parcial: €0,45

TITULARES

Identificação fiscal: 503539473 Nome: MUNICIPIO DE ALBUFEIRA

Morada: CERRO DE ALAGOA, ALBUFEIRA, 8201-863 ALBUFEIRA

Tipo de titular: Propriedade plena Parts: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: NOT PRIV DA  
CMA

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 503539473

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT Início: 2002 Valor isento:  
€12,27

OBSERVAÇÕES

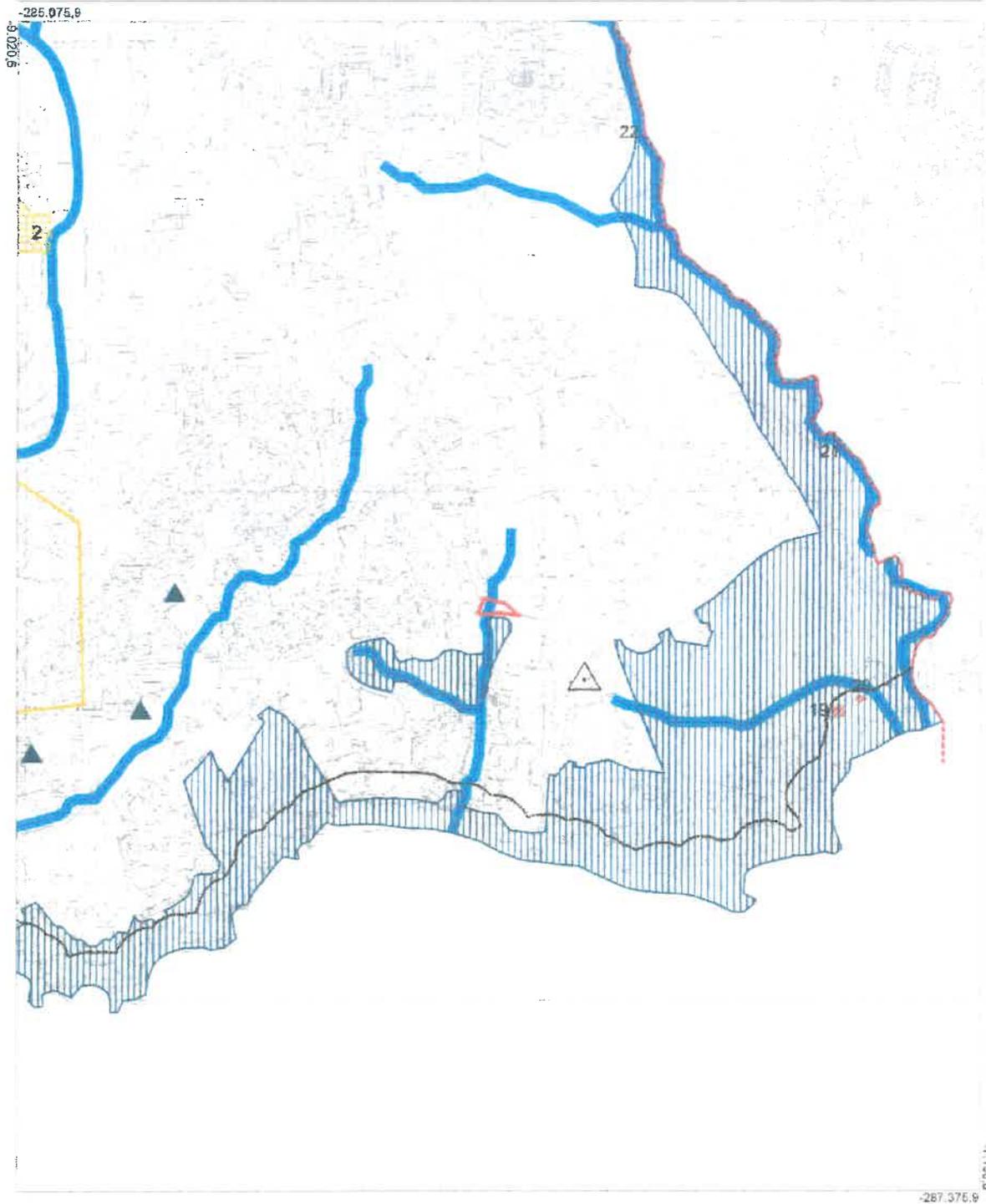
INSCRIÇÃO DE PRÉDIO RÚSTICO. PROCESSO RECLAMAÇÃO CADASTRAL Nº 12/01.

Obtido via internet em 2018-03-05

O Chefe de Finanças

(José Manuel de Paiva Rodrigues)

Área delimitada a vermelho desenhada de acordo com indicação do requerente.



## PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE ALBUFEIRA

Aviso n.º 12159/2013, de 01 de outubro

Alteração: Aviso n.º 12045/2017, de 09 de outubro



### LEGENDA DA PLANTA DE CONDICIONANTES

#### LEGENDA

 Limite do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira

#### Condicionantes:

##### Naturais

##### Domínio Hídrico

-  Domínio Hídrico - Linhas de Água
-  Domínio Público Marítimo - Margens das águas do mar

##### Áreas de Reserva, Protecção e Conservação da Natureza

-  Reserva Ecológica Nacional

##### Edifícios Escolares

-  Equipamento de ensino
- 1 - Escola EB 2,3: Professora Diamantina Negrão
- 2 - Escola EB 1 de Correia
- 3 - Escola EB 2,3: Doutor Francisco Cabrita
- 4 - Escola Básica e Secundária de Albufeira
- 5 - Escola EB 1 de Albufeira Nº2
- 6 - Escola Secundária de Albufeira
- 7 - Escola EB de Albufeira Nº1
- 8 - Escola EB 2,3: Dom Martins Fernandes

##### Rede Viária

-  Rede Viária Nacional e Rede Viária Municipal

##### Rede de Águas

-  Conduta adutora existente / proposta
-  Depósito de água existente / proposto

##### Rede de electricidade

-  Linhas de média e alta tensão

##### Rede de esgotos

-  Estação elevatória de águas residuais
-  Estação de tratamento de águas residuais (área de protecção 200m)

##### Cartografia e planeamento

-  Marco geodésicos

##### Faóis e outros sinais marítimos

-  Farolém da Baieira

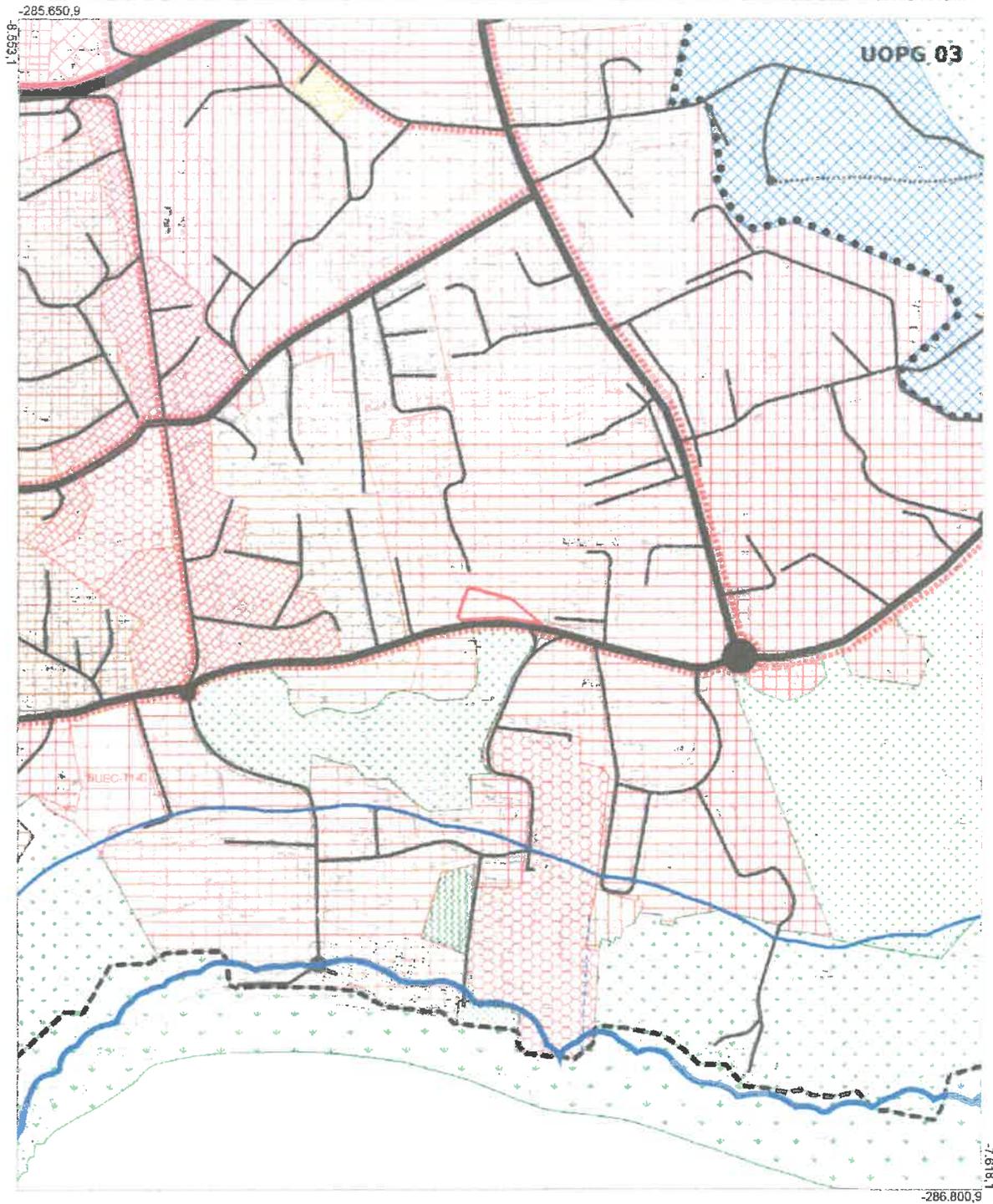
#### Outras restrições

-  Vestígios arqueológicos

- 1 - Pátio II
- 2 - Pátio I
- 3 - Moinho Bem parece (1)
- 4 - Moinho Bem parece (2)
- 5 - Cerro da Piedade
- 6 - Moinho do Cerro da Piedade (2)
- 7 - Vale de Quinta da Orada
- 8 - Cerca da Quinta da Orada
- 9 - Ermida Nossa Senhora do Orada
- 10 - Orada
- 11 - Baieira
- 12 - Moinho do Cerro Grande
- 13 - Moinho do Cerro da Piedade
- 14 - Boavista
- 15 - Bemparece
- 16 - Moinho do Cerro de Malpique ou Moinho dos Dois Afandos
- 17 - Moinho do Cerro de Malpique
- 18 - Poço dos Calções
- 19 - Santa Eulália
- 20 - Santa Eulália
- 21 - Semina
- 22 - Corcovada
- 23 - Senhora do Orada
- 24 - Orada II

As áreas hídricas são propriedade do Município de Albufeira.

Área delimitada a vermelho desenhada de acordo com indicação do requerente.



## PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE ALBUFEIRA

Aviso n.º 12159/2013, de 01 de outubro  
Alteração: Aviso n.º 12045/2017, de 05 de outubro



### LEGENDA DA PLANTA DE ZONAMENTO – 1A

-  Limite do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira
-  Limite do Perímetro Urbano
-  Limite UOPG
-  Rede viária prevista fora da área do PUA
-  Ciclovia prevista fora da área do PUA
-  Faixas de proteção às areias
-  Faixa de risco máximo para terra
-  Faixa de proteção para terra

#### SOLO RÚSTICO:

-  Espaços Naturais e Paisagísticos

#### SOLO URBANO:

##### ESPAÇOS HABITACIONAIS - SUEH

-  SUEH do Tipo 1 (SUEH-T1)
-  SUEH do Tipo 2 (SUEH-T2)
-  SUEH do Tipo 3 (SUEH-T3)
-  SUEH do Tipo 4 (SUEH-T4)

##### ESPAÇOS CENTRAIS - SUEC

-  SUEC do Tipo 1 (SUEC-T1): A e B
-  SUEC do Tipo 2 (SUEC-T2)
-  SUEC do Tipo 3 (SUEC-T3)
-  SUEC integrado em Plano de Pormenor (SUEC-PP)

##### ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS - SUEAE

-  SUEAE do Tipo 1 (SUEAE-T1)
-  SUEAE do Tipo 2 (SUEAE-T2)

#### ESPAÇOS DE USO ESPECIAL - SUEUE

##### ESPAÇOS TURÍSTICOS:

-  Tipo 1 (SUEUE - ET-T1)
-  Tipo 2 (SUEUE - ET-T2)

##### ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS:

-  Existentes
-  Propostos

##### ESPAÇOS DE INFRAESTRUTURAS ESTRUTURANTES:

-  Infraestruturas Gerais
-  Infraestruturas de Circulação e Estacionamento
-  Vias estruturantes (existente / proposto)
-  Vias principais (existente / proposto)
-  Vias locais (existente / proposto)
-  Ciclovia (existente / proposto)
-  Estacionamento
-  Nós viários (existente / proposto)

#### ESPAÇOS VERDES - ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL:

-  Áreas Verdes de Proteção e Valorização Ambiental
-  Parque Urbano de Santa Estêvão e da Oara
-  Áreas Verdes de Enquadramento Paisagístico e Lazer

VERA SANTOS arquiteta, avaliadora imobiliária, avaliadora da AT, perita certificação energética

Rua José Falcão, n.º 7, 8300 – 135 Silves

Telemóvel: 968 541 976

telefone: 282 443 266

e-mail: verasantos73@gmail.com

36