



Annex III.9

Oyster Nurseries – Agriculture

Relatório de Avaliação

BRAZFIN, S.A.



Adeiro Velho - Figueira da Foz Exploração de culturas marinhas

7 de Novembro de 2024

Eng. Bruno Fagundes
PAI/2016/0112

Dr. Nuno Ribeiro
PAI/2020/027

A - Metodologia do Serviço

<u>Tópico</u>	<u>Estrutura do Serviço</u>	<u>Página</u>
-	Capa	1
A	Metodologia do Serviço	2
B	Elemento(s) de Identificação	3
C	Resumo da Avaliação	3
D	Descrição do(s) Prédio(s)	4
E	Critério do(s) Método(s) de Avaliação	5
F	Método(s) de Avaliação	6 a 8
G	Levantamento de Mercado	9
H	Conclusão	10
I	Mapa(s) de Localização	11
J	Reportagem Fotográfica	12 a 14
L	Patologia(s) e Observações Técnica(s)	15
M	Declaração(s) e Elemento(s) de Responsabilidade	16, 17
N	Documentação do(s) Prédio(s)	18 a 31

B - Elemento(s) de Identificação

Identificação das entidades intervenientes na Avaliação

Cliente MONTEIRO & DIAS FERNANDES - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A.
Titular do imóvel MONTEIRO & DIAS FERNANDES - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A.

Perito Avaliador Dr. Nuno Ribeiro Perito Avaliador Eng Bruno Fagundes
Nº Registo na CMVM PAI/2020/027 Nº Registo na CMVM PAI/2016/0112

Finalidade da Avaliação Investimento

Pressupostos

Não existem pressupostos especiais.

Inspeção Interior

Identificação do(s) Prédio(s)

Artigo(s) Matricial Art R - 5245, 5247, 5248, 5249, 5250, 5251, 5252
Fração / Secção -
Utilização do Imóvel Exploração de culturas marinhas

Morada do Imóvel Adeiro Velho
Freguesia do Imóvel Lavos
Concelho do Imóvel Figueira da Foz
Distrito do Imóvel Coimbra

Datas

Data de Contrato de Prestação de Serviço 11 de setembro de 2024
Data de Aceitação do Serviço 11 de setembro de 2024
Data da Visita ao local 31 de outubro de 2024
Data de conclusão do Serviço 11 de novembro de 2024
Data de Avaliação Anterior 21 de novembro de 2023

C - Resumo da Avaliação

Em resumo, após analisada(s) as considerações, documentação do(s) prédio(s), observações técnicas e metodologia(s) aplicada(s), estimámos o(s) seguinte(s) valor(es):

Um milhão duzentos e noventa e dois mil e setecentos euros

Valor pelo Método de Mercado 1 292 700,00 €
Valor pelo Método de Custo 1 292 700,00 €
Valor de Seguro 72 030,00 €

D - Descrição do(s) Prédio(s)

Identificação do(s) Prédio(s)

Tipo de Imóvel	Exploração de culturas marinhas
Artigo Matricial	Art R - 5245, 5247, 5248, 5249, 5250, 5251, 5252
Fração autónoma	-
Secção Cadastral	-
Morada do Imóvel	Adeiro Velho
Freguesia do Imóvel	Lavos
Concelho do Imóvel	Figueira da Foz
Distrito do Imóvel	Coimbra
Certidão de Registo Nº	407, 812, 813, 1378, 1377, 1198, 549
Conservatória de	Figueira da Foz
Uso/ Utilização	Terreno
Coordenadas	40,125529 N -8.820510 W
Confrontações - Norte	Viveiro do Adeiro Novo
Confrontações - Sul	Manuel Curado e outros
Confrontações - Nascente	João Carlos Cordes Bagão
Confrontações - Poente	Esteiro dos Pinheiros

Área de Terreno	99.145, 2.800, 8.752, 8.750, 6.300, 47.800, 235.600
Área de Implantação	122 744 m2
Área de Bruta de Construção	122 744 m2
Área Bruta Privativa	122 744 m2
Número de Pisos - Acima	1
Número de Pisos - Abaixo	0

Localização do(s) Prédio(s)

Imóvel situado em Adeiro Velho, zona rural na envolvente da cidade da Figueira da Foz, com acessos por terrenos rústicos afectos a salinas e a aquaculturas.
Zona de exploração marinha.

Descrição do(s) Prédio(s)

Terrenos rústicos destinados à exploração de culturas biogenéticas marinhas, denominados por Adeiro Velho. Os terrenos estão a ser explorados para a produção de ostras, no entanto de acordo com as licenças de exploração podem ser cultivadas outras espécies.

Zona Envolvente	Rural	Facilidade de Acesso	Média
Enquadramento Paisagístico	Bom	Serviços e Comércio	Inexistentes
Valor Comercial	Fraco	Água, Gás, Electr. Saneament	Inexistentes
Tenden. Desenvolv. Urbano	Consolidada	Transportes Públicos	Inexistentes

E - Critério do(s) Método(s) de Avaliação

Síntese de Significado de Método de Mercado

Método Comparativo ou também designado por método directo, sintético, empírico ou de comparação, exige o tratamento selectivo dos dados recolhidos no mercado que integra o bem. Ou seja, baseia-se na comparação do bem em análise com valores idênticos obtidos no mercado, em que se insere, comprovados por transacções já realizadas.

Síntese de Significado de Método de Custo ou Reposição

O valor do imóvel será estimado como o valor que teria se fosse construído de novo, com os mesmos materiais e sujeito aos efeitos de vetustez visíveis à data de avaliação, que depreciará o seu valor. Ao valor agregado dos custos de construção e do terreno, adicionando a margem de lucro do promotor obtemos o seu valor.

Síntese de Significado de Método de Rendimento

É um método de actualização das rendas futuras dos imóveis. Neste método, a propriedade é encarada como um bem produtivo, capaz de produzir uma renda, com determinado nível de proveito e, portanto, de rendimento, podendo tratar-se de um prédio urbano ou de um prédio rústico. O valor de mercado baseado na renda presente é interpretado como a soma máxima que um investidor conhecedor das actuais condições do imóvel, especialmente relacionadas com a sua ocupação presente e rendimento gerado com a renda praticada, estaria disposto a desembolsar com a sua aquisição.

Métodos Utilizados na Presente Avaliação

Método de Mercado

Método de Custo ou reposição

Notas Relevantes no Presente Relatório

Consideramos que o mais apropriado neste caso, seja a utilização do método de mercado.

A presente avaliação incide sobre as áreas comunicadas de 30ha total da propriedade o que não condiz com a soma das áreas do registo matricial assim optámos diminuir a área registada do artigo 5252 para 126.453m² perfazendo a área indicada, sugerimos ao proprietário a retificação das áreas matriciais e poligonos.

Sugestão: Solicitar cadastro geográfico, coordenadas dos marcos dos imóveis, definindo os seus poligonos. Mandar implantar novamente os marcos e mandar fazer levantamento topográfico dos terrenos com as áreas correctas. Entregar nas finanças modelo 1 com retificação de áreas dos prédios. Por ultimo, efetuar registo das novas áreas na conservatória do registo predial.

F - Método(s) de Avaliação

Quadro de Áreas e Descrição (Registadas)

<u>Artigo</u>	<u>Descrição de Utilização</u>	<u>Área Bruta</u>
-	Habitação	84 m2
-	Alpendre	56 m2
<u>Artigo - Terreno</u>	<u>Tipo de Terreno</u>	<u>Área de Terreno</u>
5247	Marinha de Sal	2800 m2
5248	Marinha de Sal	8752 m2
5249	Marinha de Sal	8750 m2
5250	Marinha de Sal	6300 m2
5251	Marinha de Sal	47800 m2
5252	Viveiro	126453 m2
5245	Marinha de Sal	99145 m2

F - Método(s) de Avaliação

Cálculo de Método de Mercado (Áreas Registadas)

<u>Artigo</u>	<u>Área Bruta</u>	<u>Descrição</u>	<u>Valor €/m2</u>	<u>Valor de Mercado</u>
-	84 m2	Habitação	1100 €/m2	92 400,00 €
-	56 m2	Alpendre	700 €/m2	39 200,00 €

<u>Artigo</u>	<u>Área Terreno</u>	<u>Tipo</u>	<u>Valor €/m2</u>	<u>Valor de Mercado</u>
5247	2800 m2	Marinha de Sal	2,92 €/m2	8 167,60 €
5248	8752 m2	Marinha de Sal	2,92 €/m2	25 529,58 €
5249	8750 m2	Marinha de Sal	2,92 €/m2	25 523,75 €
5250	6300 m2	Marinha de Sal	2,92 €/m2	18 377,10 €
5251	47800 m2	Marinha de Sal	2,92 €/m2	139 432,60 €
5252	126453 m2	Viveiro	2,92 €/m2	368 863,40 €
5245	99145 m2	Marinha de Sal	2,92 €/m2	289 205,97 €
Equipamentos para a criação de ostras				286 000,00 €

Valor de Mercado

1 292 700,00 €

F - Método(s) de Avaliação

Cálculo do Método de Custo ou Reposição (Áreas Registadas)

<u>Artigo</u>	<u>Área Bruta</u>	<u>Descrição</u>	<u>Valor €/m2</u>	<u>Valor de Mercado</u>
-	84 m2	Habitação	550 €/m2	46 200,00 €
-	56 m2	Alpendre	400 €/m2	22 400,00 €

<u>Artigo</u>	<u>Área Terreno</u>	<u>Tipo</u>	<u>Valor €/m2</u>	<u>Encargos</u>	<u>Valor de Mercado</u>
5247	2800 m2	Marinha de Sal	3,00 €/m2	0,0%	8 400,00 €
5248	8752 m2	Marinha de Sal	3,00 €/m2	0,0%	26 300,00 €
5249	8750 m2	Marinha de Sal	3,00 €/m2	0,0%	26 300,00 €
5250	6300 m2	Marinha de Sal	3,00 €/m2	0,0%	18 900,00 €
5251	47800 m2	Marinha de Sal	3,00 €/m2	0,0%	143 600,00 €
5252	126453 m2	Viveiro	3,00 €/m2	0,0%	379 900,00 €
5245	99145 m2	Marinha de Sal	3,00 €/m2	0,0%	297 900,00 €
Equipamentos para a criação de ostras					286 000,00 €

Total de Custos de Construção

68 600,00 €

Custos Indirectos (Projetos, Licenças, Outros)

8%

5 488,00 €

Encargos de Venda

5%

3 430,00 €

Margem do promotor

5,71%

55 577,14 €

Presumível Valor de Transação a Novo

1 034 400,00 €

Depreciação Física, Funcional, Económica

21%

27 700,00 €

Orçamento de Obras ou Construção

Não

Presumível Valor de Transação Atual

1 006 700,00 €

Obra realizada (%)

100%

- €

Presumível Valor de Transação Atual

1 292 700,00 €

Valor pelo Método de Custo ou Reposição

1 292 700,00 €

G - Levantamento de Mercado

Amostra	Levantamento de Mercado		Terreno Rustico		Venda	
	Tipologia	Localização	ABP/ AT	ABD	Valor Pedido	€/m2
A)	-	Buarcos e São Julião	195 000		2 123 000,00 €	10,89 €
B)	-	Soure	99 999		450 000,00 €	4,50 €
C)	-	Lavos	150 000		1 100 000,00 €	7,33 €
D)	-	Coimbra	151 060		610 000,00 €	4,04 €
E)	-	Alhos Vedros	100 000		330 000,00 €	3,30 €

Link's das amostras

A)	https://www.idealista.pt/imovel/29032647/
B)	https://www.idealista.pt/imovel/31035685/
C)	https://www.plimobiliaria.pt/imovel-venda-negocio-5365821
D)	https://www.idealista.pt/imovel/31555997/
E)	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-marinho-ID19NYo.html?_gl=1*1c

Homogeneização (Superior <1; similar =1; Inferior >1)

	Margem de Negociação	Localização	Área	Conservação	Acessos	(Viveiros)	Coefficiente Global	€/m2
A)	0,9	0,7	1,05	0,8	0,71	0,7	0,26	2,9 €
B)	0,9	0,8	1,12	0,9	0,71	1,05	0,54	2,4 €
C)	0,9	0,82	1,07	0,95	0,75	0,8	0,45	3,3 €
D)	0,9	0,82	1,09	0,95	0,8	1,22	0,75	3,0 €
E)	0,9	0,8	1,1	1,1	0,8	1,3	0,91	3,0 €

Quadro Final - Levantamento de mercado

Tipo de Imóvel	Valor Máximo	Valor Mínimo	Valor Médio	Desvio Padrão	Valor Adoptado	Renda (€/m2)
Terreno Rustico	3,3 €	2,4 €	2,92 €	0	2,92 €	

H - Conclusão

Resumo - Quadro de valores

<u>Valor pelo Método de Mercado</u>	1 292 700,00 €
<u>Valor pelo Método de Custo</u>	1 292 700,00 €
<u>Valor Seguro</u>	72 030,00 €

I - Mapa(s) de Localização

Mapas de Localização



Local **Adeiro Velho**



Concelho **Figueira da Foz**

J - Reportagem Fotográfica

Reportagem Fotográfica



1 Terreno



2 Terreno



3 Terreno



4 Terreno



5 Terreno



6 Terreno



7 Terreno



8 Terreno

J - Reportagem Fotográfica

Reportagem Fotográfica



9 Terreno



10 Terreno



11 Terreno



12 Terreno



13 Construção



14 Construção



15 Construção



16 Construção

J - Reportagem Fotográfica

Reportagem Fotográfica



17 Construção



18 Construção



19 Construção



20 Terreno



21 Terreno



22 Terreno



23 Terreno



24 Terreno

J - Reportagem Fotográfica

Reportagem Fotográfica



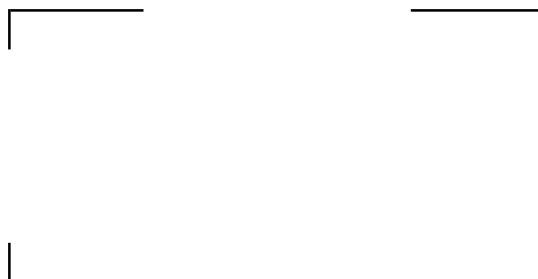
25 Terreno



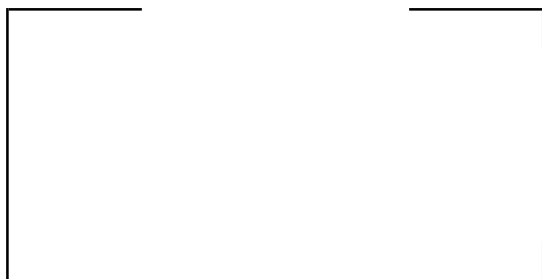
26 Terreno



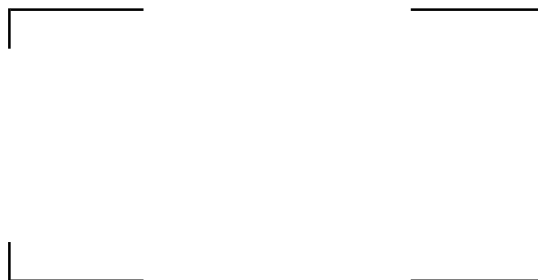
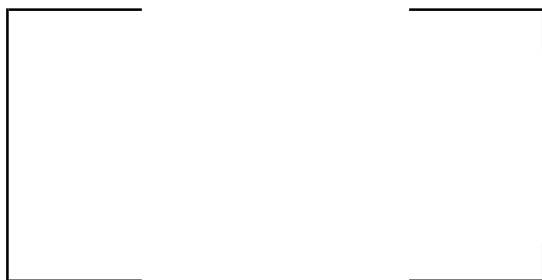
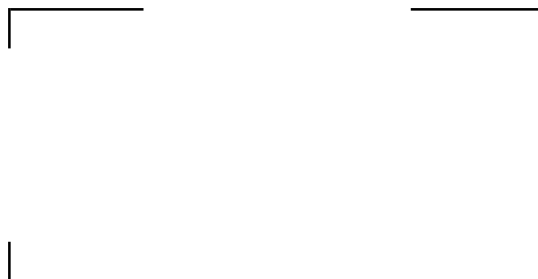
27 Terreno



28 Terreno



29 Terreno



L - Patologia(s) e Observações Técnica(s)

Patologias do Imóvel

Nada a referir.

Observações Técnicas

Áreas aferidas por métodos expedidos e recolhida informação através de medição de Google Earth.

Obtidas licenças para os Adeiros,

1- peixes e ostras mas sem funcionar;

2 - para ostras em 2 parques de 2,5Ha e 1,5Ha cada;

3 - sem funcionar (sera para salicórnia (erva) e /ou Molusculos.

Já foram investidos em equipamentos corpóreos e já estão no terreno/tanques/adeiros os equipamentos para a criação de ostras, aplicação de ferros para suporte potes, tampas, flutuadores, (mão de obra incluída) no valor estimado de 286000 euros

Explicação de cálculo de DCF (Caso se verifique)

Não foi considerado o Cálculo de discounted Cash Flow.

Notas da Aquicultura de Ostras

O mercado europeu entrou em colapso. Pouco ou nada se vende desde o natal passado, e vai repetir a mesma situação este ano. No ano passado a França teve um surto de Norovirus, que levou algumas pessoas para o hospital. Houve de imediato uma contratação no mercado e, pior, a China fechou as portas.

O resultado é que há, pela primeira vez, excesso de ostra e não se vê forma de a escoar. Como não se vende, também não se coloca juvenis.

Os preços variam desde os 0,80€/kg até aos 3,2 para a ostra de melhor qualidade.

M - Declaração(s) e Elemento(s) de

Declaração

O(s) perito(s) Avaliador(es), Dr. Nuno Ribeiro e Eng. Bruno Fagundes, inscrito(s) na CMVM (Comissão do Mercado de Valores Mobiliários) com o(s) Nº(s) PAI/2020/027 e PAI/2016/0112, na qualidade de Perito(s) Avaliador(es), como resumo de avaliação, declara que o presente relatório foi elaborado tendo em conta todos os pressupostos constantes no mesmo e em particular as disposições gerais anexas.

- De acordo com a declaração anexa a este relatório de avaliação, relativamente ao imóvel objecto de avaliação, não existe nem existiu qualquer envolvimento material anterior, da parte do(s) Perito(s) signatário(s), o qual actua(m) de forma idónea na matéria em causa. As nossas avaliações são confidenciais e são elaborados para uso exclusivo do seu destinatário e servem apenas para os fins a que se referem. Não aceitamos, desta forma, qualquer responsabilidade face a terceiros. Assim, nem a totalidade nem parte deste relatório, poderá ser incluída em qualquer tipo de publicação, circular, declaração ou divulgação a terceiros, sem a nossa prévia autorização manifestada por escrito, sobre a forma ou contexto em que a mesma deverá figurar.

- Aceitamos como estando completa e correcta toda a informação que nos for fornecida pelo Cliente ou pelas fontes indicadas pelo Cliente quanto a detalhes sobre a posse, situação dos arrendatários, prazos, melhorias efectuadas pelos arrendatários, planos urbanísticos e outras de relevante interesse, conforme referido no nosso relatório.

Base da Avaliação

Valor de Mercado. O imóvel foi avaliado individualmente e não como parte de uma carteira imobiliária. A avaliação foi preparada com base no “Valor de Mercado” definido como a estimativa do montante mais provável em termos monetários pelo qual, à data da avaliação, o imóvel poderá ser trocado num mercado livre, aberto e competitivo e após adequada exposição, reúna todas as condições para uma venda normal entre um vendedor e um comprador que actuem de livre vontade, com prudência, plena informação e interesse equivalente e assumindo que o preço não é afectado por estímulos específicos ou indevidos”.

Considerações Ambientais

O(s) Perito(s) Avaliador(es) não tiveram acesso a nenhum estudo ambiental relativo ao imóvel em avaliação. Assim, a avaliação baseia-se no pressuposto de que a propriedade não está afectada por nenhum tipo de contaminação ambiental.

M - Declaração(s) e Elemento(s) de

Planeamento Urbano

O(s) Perito(s) Avaliador(es) não realizou qualquer investigação adicional relativa ao planeamento urbano, tendo partido do pressuposto de que a propriedade se encontra em conformidade com toda a legislação referente ao planeamento urbano, segurança e construção.

Condições do Local

Não foram efectuadas investigações no local para determinar se as condições do solo e construção são as adequadas, nem procedemos a qualquer inspecção arqueológica, ambiental ou geotécnica. Salvo informação em contrário, baseámos a nossa avaliação no pressuposto que todos estes aspectos estão adequados às construções e usos existentes.

Materiais Perigosos

Não foi realizada qualquer inspecção destinada a apurar se na construção, ou em posteriores alterações da mesma, foram utilizados materiais perigosos, tais como betão armado com elevado teor de alumínio, aditivos com cloreto de cálcio ou outros materiais nocivos. Para efeitos desta avaliação, assumiu-se o pressuposto da não existência destes materiais.

Perito(s) Avaliador(es)

Cliente MONTEIRO & DIAS FERNANDES - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A.

Perito Avaliador Dr. Nuno Ribeiro
Nº Registo na CMVM PAI/2020/027
Apólice - Seguro de RC 64420080
Seguradora Fidelidade
Data de Validade de RC 18 de fevereiro de 2024



Perito Avaliador Eng Bruno Fagundes
Nº Registo na CMVM PAI/2016/0112
Apólice - Seguro de RC RC65346899
Seguradora Fidelidade
Data de Validade de RC 6 de junho de 2024



N - Documentação do(s) Prédio(s)

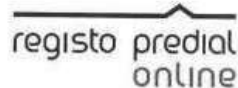
Documento

Certidão de Registo Predial

Conservatória dos Registos Predial,
Comercial e Automóveis da Figueira
da Foz

Freguesia Lavos

407/19860801



Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2556-55401-060506-005245

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: Adeiro Velho

ÁREA TOTAL: 99145 M2

ÁREA DESCOBERTA: 99145 M2

MATRIZ n.º: 5245 NATUREZA: Rústica

FREGUESIA: Lavos.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Marinha de Sal.

- norte e nascente, Viveiro do Adeiro Velho;
- sul, Valentina da Silva C. Pedrosa e outros;
- poente, Viveiro do Aderno Velho.

- Matriz anterior: 5590 Rústico

O(A) Notário(a)

Patrícia Gonçalves dos Santos

Conservatória dos Registos Predial, Comercial e Automóveis da Figueira da Foz

AP. 2683 de 2021/09/27 2021/09/27 14:43:58 - ANOTAÇÃO

Representação Gráfica Georreferenciada

** O prédio tem Representação Gráfica Georreferenciada.

O(A) Conservador(a) de Registos

Custódia Delfina Ferreira Marques

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória dos Registos Predial, Comercial e Automóveis da Figueira da Foz

Anotação - AP. 3169 de 2017/01/13 16:22:15 UTC - Rejeição de Apresentação

Registado no Sistema em: 2017/01/13 16:22:15 UTC

** REJEITADA a apresentação de cancelamento da Ap.1126 de 2015/07/02- Penhora

O(A) Conservador(a)

Paula Cristiana Machado de Freitas Morais

N - Documentação do(s) Prédio(s)

Documento

Certidão de Registo Predial

Conservatória dos Registos Predial,
Comercial e Automóveis da Figueira
da Foz

Freguesia Lavos

812/19881110

registo predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2556-56114-060506-005247

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 36618, Livro N.º: 95

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: Adeiro Velho

ÁREA TOTAL: 2800 M2

ÁREA DESCOBERTA: 2800 M2

MATRIZ n.º: 5247 NATUREZA: Rústica

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Marinha de Sal - Norte e nascente, Viveiro; sul, Esteiro do Adeiro Velho; poente, Valentina da Silva Curado Pedrosa

O(A) Oficial de Registos em Substituição
Luís Manuel Raposo de Lima

Conservatória do Registo Predial de Nordeste

OFICIOSO

AP. 2134 de 2021/07/02 2021/07/09 12:54:40 - ANOTAÇÃO

Representação Gráfica Georreferenciada

Processo n.º 173069.

O(A) Oficial de Registos em Substituição
Luís Manuel Raposo de Lima

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Nordeste

AP. 2134 de 2021/07/02 15:10:18 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2021/07/02 15:10:18 UTC

ABRANGE 5 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MONTEIRO & DIAS FERNANDES - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A.

NIPC 510349854

Sede: Avenida Almirante João Azevedo Coutinho, n.º 325, Murtal, Carcavelos e Parede, Cascais

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** ALBERTO DA CRUZ FERREIRA

CRPCOMAUT Figueira da Foz

www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor

2022/09/29 14:19:21 UTC

Página - 1 -

www.casapronta.mj.pt

N - Documentação do(s) Prédio(s)

Documento

Certidão de Registo Predial

Conservatória dos Registos Predial,
Comercial e Automóveis da Figueira
da Foz

Freguesia Lavos

813/19881110

registo predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2556-58540-060506-005248

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 49095, Livro N.º: 127

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: Adeiro Velho

ÁREA TOTAL: 8750 M2

ÁREA DESCOBERTA: 8750 M2

MATRIZ n.º: 5248 NATUREZA: Rústica

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Marinha de Sal - Norte, Viveiro do Adeiro Velho; nascente, Maria Pedrosa Matias; sul, Esteiro do Adeiro velho; poente, Manuel Gaspar de Barros e outros

O(A) Oficial de Registos em Substituição
Luís Manuel Raposo de Lima

Conservatória do Registo Predial de Nordeste
OFICIOSO

AP. 2134 de 2021/07/02 2021/07/09 12:54:40 - ANOTAÇÃO

Representação Gráfica Georreferenciada

Processo n.º 173066.

O(A) Oficial de Registos em Substituição
Luís Manuel Raposo de Lima

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Nordeste

AP. 2134 de 2021/07/02 15:10:18 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2021/07/02 15:10:18 UTC

ABRANGE 5 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MONTEIRO & DIAS FERNANDES - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A.

NIPC 510349854

Sede: Avenida Almirante JoãoAZEVEDO Coutinho, n.º 325, Murtal, Carcavelos e Parede, Cascais

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

CRPCOMAUT Figueira da Foz
www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor
2022/09/29 14:17:20 UTC

Página - 1 -
www.casapronta.mj.pt

N - Documentação do(s) Prédio(s)

Documento

Certidão de Registo Predial

Conservatória dos Registos Predial,
Comercial e Automóveis da Figueira
da Foz

Freguesia Lavos

1377/19901011

registo predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2556-59296-060506-005250

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 48586, Livro N.º: 125

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: Adeiro Velho

ÁREA TOTAL: 6300 M2

ÁREA DESCOBERTA: 6300 M2

MATRIZ n.º: 5250 NATUREZA: Rústica

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Marinha de sal - norte, viveiro do Adeiro Velho; sul e poente, Manuel Nunes de Freitas; nascente, Manuel Gaspar de Barros.

O(A) Oficial de Registos em Substituição
Luís Manuel Raposo de Lima

Conservatória do Registo Predial de Nordeste

OFICIOSO

AP. 2134 de 2021/07/02 2021/07/09 12:54:40 - ANOTAÇÃO

Representação Gráfica Georreferenciada

Processo n.º 173082.

O(A) Oficial de Registos em Substituição
Luís Manuel Raposo de Lima

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Nordeste

AP. 2134 de 2021/07/02 15:10:18 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2021/07/02 15:10:18 UTC

ABRANGE 5 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MONTEIRO & DIAS FERNANDES - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A.

NIPC 510349854

Sede: Avenida Almirante João Azevedo Coutinho, n.º 325, Murtal, Carcavelos e Parede, Cascais

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** ALBERTO DA CRUZ FERREIRA

CRPCOMAUT Figueira da Foz
www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor
2022/09/29 14:15:23 UTC

Página - 1 -
www.casapronta.mj.pt

N - Documentação do(s) Prédio(s)

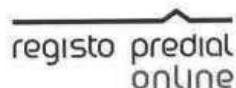
Documento

Certidão de Registo Predial

Conservatória dos Registos Predial,
Comercial e Automóveis da Figueira
da Foz

Freguesia Lavs

1378/19901011



Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2556-58893-060506-005249

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: Adeiro Velho

ÁREA TOTAL: 8750 M2

ÁREA DESCOBERTA: 8750 M2

MATRIZ nº: 5249 NATUREZA: Rústica

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Marinha de Sal - Norte, viveiro do Adeiro Velho; nascente, Valentina S.C. Pedrosa; sul,
esteiro do Adeiro Velho e poente, César Ferreira Sopas

O(A) Oficial de Registos em Substituição
Luís Manuel Raposo de Lima

Conservatória do Registo Predial de Nordeste

OFICIOSO

AP. 2134 de 2021/07/02 2021/07/09 12:54:40 - ANOTAÇÃO

Representação Gráfica Georreferenciada

Processo nº 173080.

O(A) Oficial de Registos em Substituição
Luís Manuel Raposo de Lima

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Nordeste

AP. 2134 de 2021/07/02 15:10:18 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2021/07/02 15:10:18 UTC

ABRANGE 5 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MONTEIRO & DIAS FERNANDES - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A.

NIPC 510349854

Sede: Avenida Almirante João Azevedo Coutinho, nº 325, Murtal, Carcavelos e Parede, Cascais

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** ALBERTO DA CRUZ FERREIRA

NIF 146131371

** GRAÇA MARIA DOS SANTOS DA SILVA FERREIRA

CRPCOMAUT Figueira da Foz

www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor

2022/09/29 14:13:00 UTC

www.casapronta.mj.pt

Página - 1 -

N - Documentação do(s) Prédio(s)

Documento

Certidão de Registo Predial

Conservatória dos Registos Predial,
Comercial e Automóveis da Figueira
da Foz

Freguesia Lavos

1198/19900316

registo predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2556-59806-060522-005251

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 4412, Livro N.º: 14

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: Adeiro Velho

ÁREA TOTAL: 47800 M2

ÁREA DESCOBERTA: 47800 M2

MATRIZ n.º: 5251 NATUREZA: Rústica

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Marinha de sal - norte, Viveiro do Adeiro Velho e outros; nascente, Esteiro do Adeiro Velho e outros; sul, braço sul do Rio Mondego; poente Viveiro do Adeiro Velho.

O(A) Oficial de Registos em Substituição
Luís Manuel Raposo de Lima

Conservatória do Registo Predial de Nordeste
OFICIOSO

AP. 2134 de 2021/07/02 2021/07/09 12:54:40 - ANOTAÇÃO
Representação Gráfica Georreferenciada

Processo n.º 173052.

O(A) Oficial de Registos em Substituição
Luís Manuel Raposo de Lima

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Nordeste

AP. 2134 de 2021/07/02 15:10:18 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2021/07/02 15:10:18 UTC

ABRANGE 5 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MONTEIRO & DIAS FERNANDES - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A.

NIPC 510349854

Sede: Avenida Almirante João Azevedo Coutinho, n.º 325, Murtal, Carcavelos e Parede, Cascais

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** ALBERTO DA CRUZ FERREIRA

CRPCOMAUT Figueira da Foz

www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor

2022/09/29 14:27:33 UTC

Página - 1 -

www.casapronta.mj.pt

N - Documentação do(s) Prédio(s)

Documento

Certidão de Registo Predial

Conservatória dos Registos Predial,
Comercial e Automóveis da Figueira
da Foz

Freguesia Laves

5252/19951117

registo predial
online

Informação Predial Simplificada

Código de acesso: IS-0184-54980-860506-003252

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 29293, Livro N.º: 76

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÓSTICO

SITUADO EM: Casal

VALOR VENAL: 25,00 Escudos

OMISSO NA MATRIZ

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terra de cultura - Norte, José Crespo; sul, Florinda Pedrosa; nascente, servidão de
inquilinos; e poente, José Pedrosa Vieira e outros
Reprodução da descrição

O(A) Ajudante

Estêvão Ferreira Milheiro de Oliveira

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 4 de 1923/12/18 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** JOSÉ CRESPO

Casado(a)

Morada: Marinha das Ondas, Laves

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** JOAQUIM SIMÕES SILVA e OUTROS

Casado/a com ROSA FERREIRA

Morada: Marinha das Ondas

Reprodução da inscrição - 1

O(A) Ajudante

Estêvão Ferreira Milheiro de Oliveira

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

CRPCOMAUT Figueira da Foz
www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor
2022/09/29 09:35:21 UTC

www.casapronta.mj.pt

Página - 1 -

N - Documentação do(s) Prédio(s)

Documento

Caderneta Predial Urbana

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL RÚSTICA Modelo A SERVIÇO DE FINANÇAS: 0744 - FIGUEIRA DA FOZ-1
IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO	
DISTRITO: 06 - COIMBRA CONCELHO: 05 - FIGUEIRA DA FOZ FREGUESIA: 22 - LAVOS SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 5245 ARV:	
TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS	
Freguesia: 060506 Tipo: R Secção: Artigo: 5590 Arv/Col:	
NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO	
ADEIRO VELHO	
CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO	
Norte: VIVEIRO DO ADEIRO VELHO Sul: VALENTINA SILVA CURADO PEDROSA Nascente: VIVEIRO DO ADEIRO VELHO Poente: VIVEIRO DO ADEIRO VELHO	
ELEMENTOS DO PRÉDIO	
Ano de inscrição na matriz: 1977 Valor Patrimonial Inicial: €388,76 Valor Patrimonial Actual: €5.950,00 Determinado no ano: 2012 Área Total (ha): 9,914500 Descrição: MARINHA DE SAL COMPOSTA DE 36 TALHOS, SAPAL E PRAIA DE JUNCO	
TITULARES	
Identificação fiscal: 510349854 Nome: MONTEIRO & DIAS FERNANDES - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A. Morada: AV ALMIRANTE JOÃO AZEVEDO COUTINHO N 325 MURTAL, PAREDE, 2775-101 PAREDE Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: DOCUMENTO PARTICULAR Entidade: 221386378	
OBSERVAÇÕES	
ARTIGO N.º 2407 DA MESMA FREGUESIA; ENCONTRAVA-SE INSCRITO NA MATRIZ URBANA, EMBORA SEJA CLASSIFICADO COMO PRÉDIO RÚSTICO, NOS TERMOS DO OFÍCIO CIRCULAR N.º H1/93; PROVÉM DO ARTIGO URBANO 1306. PA 18/05 - ref área avaliado.	
Obtido via internet em 2022-05-03	

N - Documentação do(s) Prédio(s)

Documento

Caderneta Predial Urbana

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL RÚSTICA Modelo A SERVIÇO DE FINANÇAS: 0744 - FIGUEIRA DA FOZ-1
IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO	
DISTRITO: 06 - COIMBRA CONCELHO: 05 - FIGUEIRA DA FOZ FREGUESIA: 22 - LAVOS SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 5247 ARV:	
TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS	
Freguesia: 060506 Tipo: R Secção: Artigo: 5592 Arv/Col:	
NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO	
ADEIRO VELHO	
CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO	
Norte: VIVEIRO DO ADEIRO VELHO Sul: VIVEIRO DO ADEIRO VELHO Nascente: VIVEIRO DO ADEIRO VELHO Poente: VALENTINA SILVA CURADO PEDROSA	
ELEMENTOS DO PRÉDIO	
Ano de inscrição na matriz: 1977 Valor Patrimonial Inicial: €67,34 Valor Patrimonial Actual: €207,29 Determinado no ano: 1977 Área Total (ha): 0,280000 Descrição: MARINHA DE SAL COMPOSTA DE 7 TALHOS	
TITULARES	
Identificação fiscal: 510349854 Nome: MONTEIRO & DIAS FERNANDES - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A. Morada: AV ALMIRANTE JOÃO AZEVEDO COUTINHO N 325 MURTAL, PAREDE, 2775-101 PAREDE Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 193028611	
OBSERVAÇÕES	
ANTIGO N.º 2409 DA MESMA FREGUESIA; ENCONTRAVA-SE INSCRITO NA MATRIZ URBANA. EMBORA SEJA CLASSIFICADO COMO PRÉDIO RÚSTICO, NOS TERMOS DO OFÍCIO CIRCULAR N.º H1/93; PROVÉM DO ARTIGO URBANO 1308	
Obtido via internet em 2022-05-03	

O Chefe de Finanças



(Jorge José de Jesus Pereira)

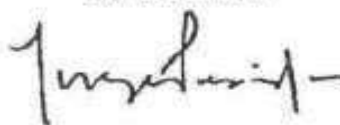
N - Documentação do(s) Prédio(s)

Documento

Caderneta Predial Urbana

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL RÚSTICA Modelo A Serviço de Finanças: 0744 - Figueira da Foz, 1.
IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO	
DISTRITO: 06 - COIMBRA CONCELHO: 05 - FIGUEIRA DA FOZ FREGUESIA: 22 - LAVOS SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 5248 ARV:	
TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS	
Freguesia: 060508 Tipo: R Secção: Artigo: 5593 Arv/Col:	
NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO	
ADEIRO VELHO	
CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO	
Norte: VIVEIRO DO ADEIRO VELHO Sul: ESTEIRO DO ADEIRO VELHO Nascente: MARIA PEDROSA MATIAS Poente: MANUEL GASPAR DE BARROS E OUTROS	
ELEMENTOS DO PRÉDIO	
Ano de inscrição na matriz: 1977 Valor Patrimonial Inicial: €118,51 Valor Patrimonial Actual: €364,92 Determinado no ano: 1977 Área Total (ha): 0,875000 Descrição: MARINHA DE SAL COMPOSTA DE 15 TALHOS	
TITULARES	
Identificação fiscal: 510349854 Nome: MONTEIRO & DIAS FERNANDES - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A. Morada: AV ALMIRANTE JOÃO AZEVEDO COUTINHO N 325 MURTAL, PAREDE, 2775-101 PAREDE Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PÚBLICA Entidade: 193028611	
OBSERVAÇÕES	
ANTIGO N.º 2410 DA MESMA FREGUESIA; ENCONTRAVA-SE INSCRITO NA MATRIZ URBANA, EMBORA SEJA CLASSIFICADO COMO PRÉDIO RÚSTICO, NOS TERMOS DO OFÍCIO CIRCULAR N.º H1/93; PROVÉM DO ARTIGO URBANO 1309	
Obtido via Internet em 2022-05-03	

O Chefe de Finanças



(Jorge José de Jesus Pereira)

N - Documentação do(s) Prédio(s)

Documento

Caderneta Predial Urbana

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL RÚSTICA Modelo A SERVIÇO DE FINANÇAS: 0744 - FIGUEIRA DA FOZ/1
IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO	
DISTRITO: 06 - COIMBRA CONCELHO: 05 - FIGUEIRA DA FOZ FREGUESIA: 22 - LAVOS SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 5249 ARV:	
TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS	
Freguesia: 060506 Tipo: R Secção: Artigo: 5594 Arv/Col:	
NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO	
ADEIRO VELHO	
CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO	
Norte: VIVEIRO DO ADEIRO VELHO Sul: ESTEIRO DO ADEIRO VELHO Nascente: VALENTINA SILVA CURADO PEDROSA Poente: CÉSAR FERREIRA SOPAS	
ELEMENTOS DO PRÉDIO	
Ano de inscrição na matriz: 1977 Valor Patrimonial Inicial: €161,61 Valor Patrimonial Actual: €497,50 Determinado no ano: 1977 Área Total (ha): 0,875000 Descrição: MARINHA DE SAL COMPOSTA DE 15 TALHOS	
TITULARES	
Identificação fiscal: 510349854 Nome: MONTEIRO & DIAS FERNANDES - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A. Morada: AV ALMIRANTE JOÃO AZEVEDO COUTINHO N 325 MURTAL, PAREDE, 2775-101 PAREDE Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PÚBLICA Entidade: 193028611	
OBSERVAÇÕES	
ANTIGO N.º 2411 DA MESMA FREGUESIA; ENCONTRAVA-SE INSCRITO NA MATRIZ URBANA, EMBORA SEJA CLASSIFICADO COMO PRÉDIO RÚSTICO, NOS TERMOS DO OFÍCIO CIRCULAR N.º H1/93; PROVÉM DO ARTIGO URBANO 1310	
Obtido via internet em 2022-05-03	

O Chefe de Finanças



(Jorge José de Jesus Pereira)

N - Documentação do(s) Prédio(s)

Documento

Caderneta Predial Urbana

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL RÚSTICA Modelo A SERVIÇO DE FINANÇAS: 0744 - FIGUEIRA DA FOZ-1
IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO	
DISTRITO: 06 - COIMBRA CONCELHO: 05 - FIGUEIRA DA FOZ FREGUESIA: 22 - LAVOS SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL N.º 5250 ARV; TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS	
Freguesia: 060508 Tipo: R Secção: Artigo: 5595 Arv/Col:	
NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO	
ADEIRO VELHO	
CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO	
Norte: VIVEIRO DO ADEIRO VELHO Sul: MANUEL NUNES DE FREITAS Nascente: MANUEL GASPAR DE BARROS E OUTROS Poente: MANUEL NUNES DE FREITAS	
ELEMENTOS DO PRÉDIO	
Ano de inscrição na matriz: 1977 Valor Patrimonial Inicial: €84,40 Valor Patrimonial Actual: €398,03 Determinado no ano: 1977 Área Total (ha): 0,630000 Descrição: MARINHA DE SAL COMPOSTA DE 13 TALHOS	
TITULARES	
Identificação fiscal: 510349854 Nome: MONTEIRO & DIAS FERNANDES - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A. Morada: AV ALMIRANTE JOÃO AZEVEDO COUTINHO N 325 MURTAL, PAREDE, 2775-101 PAREDE Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 193028611	
OBSERVAÇÕES	
ANTIGO N.º 2412 DA MESMA FREGUESIA; ENCONTRAVA-SE INSCRITO NA MATRIZ URBANA, EMBORA SEJA CLASSIFICADO COMO PRÉDIO RÚSTICO, NOS TERMOS DO OFÍCIO CIRCULAR N.º H1/93; PROVÉM DO ARTIGO URBANO 1311	
Obtido via Internet em 2022-05-03	

O Chefe de Finanças



(Jorge José de Jesus Pereira)

N - Documentação do(s) Prédio(s)

Documento

Caderneta Predial Urbana

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL RÚSTICA Modelo A SERVIÇO DE FINANÇAS: 0744 - FIGUEIRA DA FOZ-1.
IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO	
DISTRITO: 06 - COIMBRA CONCELHO: 05 - FIGUEIRA DA FOZ FREGUESIA: 22 - LAVOS SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 5261 ARV:	
TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS	
Freguesia: 060506 Tipo: R Secção: Artigo: 5598 Arv/Col:	
NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO	
ADEIRO VELHO	
CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO	
Norte: VIVEIRO DO ADEIRO VELHO E OUTROS Sul: BRAÇO SUL DO RIO MONDEGO Nascente: ESTEIRO DO ADEIRO VELHO E OUTROS Poente: ESTEIRO DO ADEIRO VELHO	
ELEMENTOS DO PRÉDIO	
Ano de inscrição na matriz: 1977 Valor Patrimonial Inicial: €446,82 Valor Patrimonial Actual: €1.375,61 Determinado no ano: 1977 Área Total (ha): 4,780000 Descrição: MARINHA DE SAL COMPOSTA DE 45 TALHOS PRAIA DE JUNCO	
TITULARES	
Identificação fiscal: 510349854 Nome: MONTEIRO & DIAS FERNANDES - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A. Morada: AV ALMIRANTE JOÃO AZEVEDO COUTINHO N 325 MURTAL, PAREDE, 2775-101 PAREDE Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PÚBLICA Entidade: 193028611	
OBSERVAÇÕES	
ANTIGO N.º 2413 DA MESMA FREGUESIA; ENCONTRAVA-SE INSCRITO NA MATRIZ URBANA, EMBORA SEJA CLASSIFICADO COMO PRÉDIO RÚSTICO, NOS TERMOS DO OFÍCIO CIRCULAR N.º H1/83; PROVÉM DO ARTIGO URBANO 1312	
Obtido via Internet em 2022-05-03	

O Chefe de Finanças



(Jorge José de Jesus Pereira)

N - Documentação do(s) Prédio(s)

Documento

Caderneta Predial Urbana

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL RÚSTICA Modelo A SERVIÇO DE FINANÇAS: 0744 - FIGUEIRA DA FOZ, 1
IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO	
DISTRITO: 06 - COIMBRA CONCELHO: 05 - FIGUEIRA DA FOZ FREGUESIA: 22 - LAVOS SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 5252 ARV:	
TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS	
Freguesia: 060506 Tipo: R Secção: Artigo: 5597 Arv/Col:	
NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO	
ADEIRO VELHO	
CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO	
Norte: VIVEIRO DO ADEIRO NOVO Sul: MANUEL CURADO E OUTROS Nascente: JOÃO C. CORDES BAGÃO Poente: ESTEIRO DO ADEIRO VELHO	
ELEMENTOS DO PRÉDIO	
Ano de inscrição na matriz: 1977 Valor Patrimonial Inicial: €89,78 Valor Patrimonial Actual: €260,27 Determinado no ano: 1977 Área Total (ha): 23,560000 Descrição: VIVEIRO COMUM	
TITULARES	
Identificação fiscal: 146131371 Nome: ALBERTO DA CRUZ FERREIRA Morada: ESTR DE SANTA LUZIA Nº 72, SANTA LUZIA, 3090-461 LAVOS Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 5472/13685 Documento: OUTRO Entidade: CONF C/ MATRIZ	
Identificação fiscal: 510349854 Nome: MONTEIRO & DIAS FERNANDES - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A. Morada: AV ALMIRANTE JOÃO AZEVEDO COUTINHO N 325 MURTAL, PAREDE, 2775-101 PAREDE Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1546/2737 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 193026611	
Identificação fiscal: 700547010 Nome: CESAR FERREIRA SOPAS - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE Morada: , BOAVISTA, 3090-454 LAVOS Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 3/85 Documento: OUTRO Entidade: CONF C/ MATRIZ	
OBSERVAÇÕES	
ANTIGO N.º 2414 DA MESMA FREGUESIA; ENCONTRAVA-SE INSCRITO NA MATRIZ URBANA, EMBORA SEJA CLASSIFICADO COMO PRÉDIO RÚSTICO, NOS TERMOS DO OFÍCIO CIRCULAR N.º H1/93; PROVÉM DO ARTIGO URBANO 1313	



Annex III.10

Estate – Almond Production – Évora

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL DE TERRENO E EXPLORAÇÃO AGRÍCOLA



ELABORADO A PEDIDO DE:

QUINTA NOSSA SENHORA DO ROSÁRIO, LDA

*** HERDADE DA QUINTA DE N^a. SR^a. DO ROSÁRIO ***

**ARTº MISTO Nº 1 – SEC. X
(INCLUINDO OS ARTºS URBANOS Nº 203, 204 E 224)**

**SITO EM:
ALDEIA DA BISCAIA – FREGUESIA DE SANTIAGO DO ESCOURAL**

**REPORTANDO A:
- NOVEMBRO DE 2024 -**

ÍNDICE

RESUMO DA AVALIAÇÃO.....	3
METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	3
RESUMO DOS VALORES DE AVALIAÇÃO.....	4
DECLARAÇÕES DO TÉCNICO INTERVENIENTE	5
CHECK LIST DE CONFORMIDADE	6
DEFINIÇÃO USADA PARA O VALOR DE MERCADO – PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO	7
MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.....	7
MÉTODO DO INVESTIMENTO / CUSTO DE REPOSIÇÃO AMORTIZADO.....	8
1. OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO.....	10
2. DADOS DO IMÓVEL.....	10
2.1 DADOS FORNECIDOS E DILIGÊNCIAS:	10
2.2 DADOS PROCESSADOS	10
3. CONSIDERAÇÕES E PRESSUPOSTOS	11
3.1 CARACTERIZAÇÃO GERAL DA PROPRIEDADE	11
3.2 DESCRIÇÃO DAS ÁREAS EDIFICADAS DA PROPRIEDADE	14
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	16
4.1 DADOS LEGAIS:.....	16
4.2 CLASSIFICAÇÃO FACE AOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	16
4.3 TIPO DE UTILIZAÇÃO ATUAL DO IMÓVEL	17
4.4 TIPO DE OCUPAÇÃO ATUAL DO IMÓVEL	17
4.5 REGISTO DE INFORMAÇÃO RECOLHIDA SOBRE SERVIÇOS ASSOCIADOS AO IMÓVEL:	17
4.6 IDADE E ESTADO DE CONSERVAÇÃO	17
4.7 ÁREAS E DIMENSÕES:.....	18
5. CARACTERIZAÇÃO DA ENVOLVENTE.....	19
5.1 ENVOLVENTE GERAL E RESUMO GEOGRÁFICO E HISTÓRICO DA ZONA	19
5.2 ENVOLVENTE ESPECÍFICA	20
5.3 MERCADO DE PROPRIEDADES SIMILARES	20
5.4 VALORIZAÇÃO DA EXPLORAÇÃO AGRÍCOLA - AMENDOAL	20
5.5 CONSIDERAÇÕES SOBRE A EXPLORAÇÃO DA CULTURA DE AMENDOAL	21
5.6 PREMISSAS / VALORES - EXPLORAÇÃO DE AMENDOAL	23
6. FACTORES DE AVALIAÇÃO.....	24
6.1 AVALIAÇÃO QUANTITATIVA – ZONAS EDIFICADAS – MÉTODO DOS CUSTOS DE REPOSIÇÃO	24
6.2 AVALIAÇÃO QUANTITATIVA – TERRENOS – MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO / RENDIMENTO.....	24
6.3 VALOR BASE PARA OS CUSTOS DE CONSTRUÇÃO	24
6.4 DEPRECIAÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL GERAL DAS EDIFICAÇÕES – INDEXAÇÃO AOS VALORES LEGAIS	26
6.5 OUTROS CUSTOS - INDIRECTOS	26
6.6 PREMISSAS E FACTORES A UTILIZAR NO MÉTODO DOS CASH FLOWS DESCONTADOS - EXPLORAÇÕES	26
6.7 AVALIAÇÃO QUANTITATIVA – TERRENO DO AMENDOAL E POUSIO COM POTENCIAL PARA AMENDOAL	26
7. CONCLUSÃO.....	27
ANEXOS.....	28

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Procede-se no presente relatório de avaliação, à estimativa do **Valor de Mercado** de um prédio matricial misto com a parte rústica designada pelo Artº nº1 secção X e parte urbana pelos artºs Nº203, 204 e 224, designados no seu conjunto por “Herdade da Quinta de Nossa Senhora do Rosário”, sita no Monte da Azenha, Aldeia da Biscaia, da freguesia de Santiago do Escoural e concelho de Montemor-o-Novo, distrito de Évora, sendo reportado a Novembro de 2024.

Pretende-se no presente relatório de avaliação, fornecer informação objetiva e fundamentada relativamente ao valor do património imobiliário que poderia ser obtido, caso o imóvel fosse colocado no mercado imobiliário ao momento da avaliação, em condições normais de mercado.

A presente avaliação foi requerida, estritamente para fins contabilísticos, nomeadamente para atualização do ativo imobiliário em análise, correspondendo ao Presumível Valor de Transação da área urbana atrás identificada, de propriedade plena da requerente, **Quinta Nossa Senhora do Rosário, Lda.**

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Face aos usos atuais que se comprovaram e usos potenciais que se consideraram adequados para o imóvel, e mediante os elementos legais e técnicos disponíveis, a **Metodologia de Avaliação** compreende a utilização dos seguintes métodos de avaliação, que serão adiante descritos na generalidade.

- Método Comparativo de Mercado

-Parcelas urbanas e terreno agro-florestal genérico, montado de sobro e inférteis

- Método do Custo de Reposição Amortizado

-Edificações e equipamentos permanentes + Terrenos aferidos pelo Met. Rendimento

- Método do Rendimento

(análise pela actualização dos Fluxos de Caixa Descontados ajustados ao risco),

- Amendoal em exploração

- Terrenos com aptidão para uso similar – expansão da cultura de amendoal

RESUMO DOS VALORES DE AVALIAÇÃO

Método do Custo Amortizado + Método do Rendimento

Presumível Valor de Transação – Estado Atual

4.014.800 €

Valor de Avaliação atribuído ao imóvel:

4.015.000€ (Quatro Milhões e Quinze mil Euros).

O valor do imóvel foi avaliado pressupondo o uso natural e contínuo para as instalações existentes e explorações em curso e pressupondo um uso potencial da cultura presentemente predominante ou uso alternativo para culturas de rentabilidade equivalente ou superior, para as zonas de terrenos produtivos presentemente em pousio (zona de fenação/pastagem).

Os valores apresentados encontram-se justificados a partir dos quadros de cálculo do Método do Custo de Reposição Amortizado, aferido pelo Método Comparativo de Mercado e Método do Rendimento para a componente dos terrenos de produção assinalados, e que se anexam.

DATAS RELEVANTES P/ EFEITOS DE CONFORMIDADE:

- Reporta à data de:	12 de Novembro de 2024
- Requerido à data de:	11 de Setembro de 2024
- Contratada prestação de serviços em:	11 de Setembro de 2024
- Visita aos imóveis realizada em:	20 de Outubro de 2022 (1ª visita)
- Avaliação concluída em:	12 de Novembro de 2024
- Relatório entregue em:	13 de Novembro de 2024

Declarações do técnico interveniente

1. Os métodos e procedimentos utilizados na presente avaliação, seguem as instruções do regulamento da CMVM referente a critérios de avaliação a observar pelos peritos avaliadores de imóveis, nomeadamente os dispostos no Anexo ao **Decreto Lei nº153/2015 de 14 de Setembro**.

2. Foi técnico interveniente no presente relatório:

- Dr. Rogério Nuno Ruivo Ribeiro, Perito Avaliador Imobiliário, inscr. nºPAI/2020/027 CMVM, apólice de seguro de Responsabilidade Civil decorrente da actividade, RC64420080-FIDELIDADE, possuindo as competências adequadas para o efeito e finalidade presente e não padece de quaisquer incompatibilidades previstas no **Artº19 do DL153/2015**.

3. O técnico interveniente que assina a presente avaliação, não possui interesse presente, passado ou futuro nos bens, frutos e/ou negócios avaliados e os seus honorários não são dependentes das conclusões do relatório, sendo antes decorrentes de contratação efetuada previamente à emissão do presente documento;

4. Foi efetuada visita de inspeção física do imóvel e da sua envolvente específica e foi prospeccionado o mercado relacionado com o sector do mesmo. Não foram realizados ou obtidos ensaios estruturais das edificações ou da estabilidade dos solos onde as mesmas foram edificadas, excluindo-se garantias do seu estado, sendo qualquer parecer de valorização, segurança e estado das construções, baseada na experiência profissional conjunta dos técnicos intervenientes.

5. A documentação e todas as informações técnicas e legais fornecidas foram da responsabilidade do requerente, assim como a premissa de agregar artigos matriciais conforme seu uso presente foi de sua iniciativa, dirimindo responsabilidade em considerar cenários alternativos e/ou autónomos.

6. O relatório foi elaborado para uso exclusivo do requerente e para os efeitos mencionados, sendo a sua publicação ou reprodução, ou uso diverso do contratado, interditos sem autorização expressa;

7. As análises e conclusões estão limitadas apenas pelos pressupostos considerados, podendo vir a ser alteradas mediante novos dados de que venhamos a ter conhecimento ou pressupostos que possam ser validados segundo parecer melhor esclarecido.

8. A presente avaliação pressupõe que o imóvel é livre de quaisquer ónus, encargos ou compromissos, excepto os indicados no presente relatório, e que está licenciado para o uso a que se destina, e que reúne condições para uma transação não forçada e em tempo útil;

9. Os procedimentos utilizados na avaliação respeitam a legislação nacional aplicável e de acordo com os **IVS – International Valuation Standards**.

Check List de Conformidade

segundo o Anexo referido no Artº 20 do Dec. Lei 153/2015 de 14 de Setembro.

Identificação:

- a) Identificação da entidade detentora do imóvel;
- b) Identificação dos peritos avaliadores e número de registo na CMVM. Quando aplicável, identificação da denominação social da pessoa coletiva por conta de quem os peritos avaliadores de imóveis atuam e do número de registo atribuído pela CMVM;
- c) Identificação completa do imóvel objeto da avaliação, designadamente se é um prédio urbano, rústico ou misto;
- d) Identificação da entidade que solicitou a avaliação;
- e) Indicação das seguintes datas:
 - i) Do contrato de prestação de serviços celebrado para elaboração do relatório de avaliação;
 - ii) Da solicitação pela entidade para avaliação do imóvel;
 - iii) Do término do trabalho de avaliação do imóvel;
 - iv) Da conclusão da avaliação do imóvel e do relatório de avaliação;
 - v) Da anterior avaliação efetuada ao imóvel, se aplicável.

Avaliação:

- a) Descrição do imóvel, com as características de localização, estado de conservação, tipo de construção e utilização, e outras circunstâncias ou factos que sejam determinantes e justificativos do valor de avaliação;
- b) Identificação clara do âmbito da inspeção efetuada ao imóvel avaliado;
- c) Fundamentação da escolha do ou dos métodos de avaliação e descrição pormenorizada da sua aplicação;
- d) Valor da renda à data de avaliação e identificação dos respetivos arrendatários, se o imóvel se encontrar arrendado ou, caso contrário, uma estimativa das rendas que previsivelmente possa gerar, se aplicável;
- e) Estimativa das despesas de conservação, manutenção e outros encargos indispensáveis à exploração económica do imóvel;
- f) Análise da envolvente de mercado do imóvel, designadamente em termos de inserção geográfica e da existência de infraestruturas circundantes que possam influenciar o seu valor;
- g) Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados e informações para a determinação do valor do imóvel;
- h) Justificação da utilização de taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação e outros parâmetros utilizados, com identificação do modo como foram considerados, ou não, os efeitos de volatilidade de mercado ou risco.
- i) Indicação de eventuais transações ou propostas de aquisição utilizadas na avaliação, relativas a imóveis de idênticas características;
- j) Identificação e justificação de outras variáveis utilizadas no método de avaliação e que contribuam para o seu resultado;
- k) Identificação do(s) valor(es) de avaliação para cada uma das frações autónomas do imóvel, se aplicável;
- l) Indicação inequívoca do valor final atribuído ao imóvel.

Responsabilização

- a) Identificação de eventuais limitações ao valor determinado para o imóvel;
- b) Declaração de que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artigo 19.º
- c) Declaração de que efetuou a avaliação de acordo com as exigências legais;
- d) Indicação da apólice de seguro de responsabilidade civil, da respetiva empresa de seguros e duração do contrato de seguro;
- e) Assinatura do perito avaliador de imóveis e data de entrega do relatório de avaliação à entidade contratante.

Definição usada para o Valor de Mercado – Presumível Valor de Transação

O valor de mercado é a estimativa do montante presumível pelo qual, à data da avaliação, um ativo, após um período que se considere normal e adequado de comercialização, poderá ser transacionado a valores correntes no mercado de imóveis comparáveis, entre um vendedor e um comprador decididos a tal, sendo que ambas as partes dispuseram e atuaram de forma esclarecida e prudente, sem qualquer tipo de coação (definição segundo os *IVS – International Valuation Standards*).

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

O **Método Comparativo de Mercado**, permite calcular o valor de um imóvel, de acordo com critérios de equivalência de características, analisando os valores médios de transacção de imóveis numa dada zona, recolhidos “in loco” e através dos canais de informação e bases de dados disponíveis no Mercado.

Sendo um método comparativo, a sua fiabilidade depende do volume e do adequado tratamento da informação obtida, da correcta relação entre imóveis e da dimensão do mercado local, sendo menos eficaz em zonas de Mercado reduzido ou imóveis de difícil enquadramento, para os quais não existam suficientes dados de oferta ou de transacção disponíveis.

No **Método de Mercado** a propriedade a avaliar é comparada com outros imóveis semelhantes e que exerçam a mesma função, transaccionados há pouco tempo no local ou em zonas equiparáveis. Os valores conhecidos são ajustados para tornar pertinente a comparação, sendo consideradas as variáveis dimensão, localização, infra-estruturas existentes, estado de conservação e outras que possam ser de alguma forma relevantes.

MÉTODO DO INVESTIMENTO / CUSTO DE REPOSIÇÃO AMORTIZADO

A avaliação quantitativa geral baseia-se no **Método do Custo de Reposição Amortizado**. Este método consiste no valor dos terrenos e edificações existentes no estado atual, e parte do pressuposto que um comprador, conhecedor e informado, não estaria disposto a pagar mais pela propriedade do que o custo de produzir a novo outra com idênticas áreas e funcionalidade, deduzido do montante relativo à depreciação e/ou obsolescência funcional, física e económica verificadas, eventualmente somado de uma dada margem de lucro do promotor, que no caso presente não será considerada.

O **Método do Custo de Reposição**, permite avaliar um imóvel através do somatório dos valores investidos, nomeadamente os custos de aquisição dos terrenos ou quota-parte afecta, os custos de edificação directos a novo, os custos indirectos, nomeadamente projectos, licenças, impostos e taxas camarárias, gestão e fiscalização de obra, bem assim como eventuais encargos financeiros e deduzindo as depreciações aplicáveis ao imóvel, de ordem física, funcional, ou de conjuntura económica, de acordo com a idade do imóvel, estado de conservação, localização, tipologia, qualidade das soluções construtivas, materiais empregues, funcionalidade dos equipamentos presentes e enquadramento geográfico e conjuntural no Mercado local.

Por **depreciação física** entende-se o nível de conservação dos imóveis. Um imóvel tem uma vida útil limitada e passado esse tempo entende-se que não se torna economicamente aconselhável manter o imóvel, dados os custos de manutenção esperados. A depreciação física afecta todos os imóveis. Se o estado de conservação for pior do que seria de esperar para a sua idade, o factor terá de ser tomado em consideração.

Por **depreciação funcional** entende-se a relativa actualização referente a tecnologias e equipamentos, níveis de conforto e qualidade e usos correntes e/ou evolução de acabamentos. Repor a utilidade entende-se por um upgrade do espaço físico, por via de melhoramentos, nomeadamente mediante substituição de materiais e sistemas, remodelação parcial ou total do imóvel, reconversão de áreas, alteração de usos ou realização de novos projectos e outros elementos técnicos em ordem a conformidade com as normas aplicáveis mais recentes.

A **depreciação económica** está dependente de factores socio-económicos que dizem respeito à capacidade de um imóvel de servir de suporte a uma actividade económica capaz de criar valor acrescentado. Muitos imóveis possuem características específicas, não reproduzíveis nem inteiramente aceites ou enquadráveis de forma directa pelo mercado.

O Método pode revelar-se muito eficaz também em zonas de auto-construção onde o mercado local é pouco significativo, em imóveis antigos, degradados ou restaurados, de construção não convencional ou em empreendimentos de natureza social e outros, sem fins de comercialização.

O **Método do Investimento**, utiliza uma estrutura similar e complementa o Método dos Custos, incluindo na sua formulação uma parcela adicional que reflecte a rentabilidade de um dado projecto, designada por Margem ou Lucro do promotor. A margem de rentabilidade, dependerá das características do projecto e de factores diversos como a localização, horizonte temporal de implementação, relação entre a oferta e a procura, grau de risco, conjuntura geral e os ciclos económicos. Na avaliação não foi considerada margem de lucro do promotor.

MÉTODO DO RENDIMENTO - AFERIDO POR FLUXOS DE CAIXA DESCONTADOS

O Método do Rendimento ou Método de Capitalização de Rendas, é particularmente adequado em explorações industriais, turísticas-hoteleiras e explorações agrícolas ou florestais, que gerem rendimentos consistentes e/ou previsíveis temporalmente, sendo também utilizado em imóveis para arrendamento, com as devidas adaptações em imóveis residenciais, comerciais e de serviços.

O valor do imóvel é obtido em função do rendimento líquido potencial ou efectivo, e de uma taxa de capitalização, variável em função do tipo de imóvel, exploração, ramo de actividade e condições contratuais.

Em função do horizonte temporal de exploração e da variabilidade dos investimentos e rendimentos, poderá ser aplicável a análise por Fluxos de Caixa Descontados Ajustados ao Risco, RADCF (Risk Adjusted Discounted Cash Flows).

Nesse caso, as receitas futuras, deduzidas dos custos de exploração e investimentos efectuados em cada período serão actualizados ao tempo da avaliação, a preços corrigidos de uma taxa de actualização, que inclui na sua formulação factores de gestão de risco e depreciação/apreciação monetária.

No final do período de exploração considerado, prevê-se um valor residual para o investimento total efectuado, normalmente correspondente a uma percentagem dos ativos físicos ou em certos casos, apenas à terra nua, onde foram implementados.

1. OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO

O presente relatório tem como objectivo emitir uma estimativa do **Valor de Mercado** de um Prédio matricial misto com um total de **1.077.500m²**, composto pelo Artº 1, secção X, da matriz rústica e inclui ainda os Artºs 203, nº 204 e mº224 da matriz urbana, respectivamente com 300m², 58m² e 180m², com diversas edificações e explorações agro-florestais, sito no local designado por Herdade Quinta de Nossa Senhora do Rosário, Monte da Azenha, na Aldeia da Biscaia, da freguesia de Santiago do Escoural e Concelho de Montemor-o-Novo, distrito de Évora.

2. DADOS DO IMÓVEL

2.1 Dados fornecidos e diligências:

- Identificação e visita do imóvel no dia 20 de Outubro de 2022 (1ª visita).
- Levantamento fotográfico no local e georeferenciação – Out.2022 e Nov.2023, e Nov.2024
- Cadernetas Prediais e Certidão Predial
- Prospeção do mercado local – terrenos urbanos e agro-florestais

2.2 Dados processados

Foi realizado um levantamento específico das variáveis consideradas pertinentes para o processo de avaliação, nomeadamente:

- Valores e áreas de produtos imobiliários equiparáveis e em localizações similares;
- Consulta das bases de dados internas e externas de Mercado.
- Análise "*in loco*" e avaliação qualitativa do imóvel em avaliação;
- Análise do estado de ocupação das áreas constituintes do imóvel – presentes e potenciais

- Na zona em análise existe adequado de mercado de transações **de terrenos agro-florestais**, e quer os valores transacionados quer os pedidos, podem-se aferir e usar em modelos determinístico de valorização dos solos, que de resto serão aferidos por Fluxos de Caixa Descontados nas zonas de culturas em curso ou potenciais.

- Já **para os conjuntos edificados**, no seu todo e face à sua dimensão, características em parte não replicáveis e integração no tipo de imóvel em questão, considerámos que **o mercado não apresenta amostragem suficientemente representativa de produtos equivalentes**, pelo que apenas foi usado o Método do Custo para quantificar o valor das edificações e benfeitorias ou depreciações físicas, funcionais e económicas gerais dos imóveis.

3. CONSIDERAÇÕES E PRESSUPOSTOS

3.1 Caracterização geral da propriedade

O imóvel a avaliar compõe-se de uma herdade, com cerca de 107.75 hectares, suas culturas e edificações presentes, conforme quadros de áreas adiante apresentados.

Em geral pode-se descrever a propriedade como uma exploração agro-florestal e instalações de apoio à actividade agrícola e dotada de casas de habitação de apoio, na se insere ainda uma represa de água / charca de dimensões médias (16.000m² – desconhece-se a profundidade exacta).

Encontram-se edificadas 3 casas correspondentes aos artigos urbanos mencionados no objecto da avaliação, correspondentes ao antigo casario da herdade, no entanto e face ao estado não habitável ou recuperável de quaisquer delas, foram totalmente depreciadas. Existem ainda 3 casas e pavilhões industriais de apoio à actividade agrícola.

A propriedade possui 107.75 hectares, dos quais 48 hectares se encontram em exploração para amendoal, tendo foi plantado em 2017 (há 5 anos). O mapa infra pode não refletir com exatidão os limites da propriedade, uma vez não terem sido disponibilizados dados ou levantamento topográfico.



Configuração geral do terreno e delimitação das áreas principais de cultura

A nível de recursos de irrigação/ hídricos, a herdade dispões de 6 furos de água e ainda 1 represa de média dimensão e 1 charca pequena, sendo que em condições climáticas e hidrológicas regulares estas assegurarão cerca de 80% das necessidades hídricas das culturas. As zonas de amendoal são irrigadas a gota a gota, e possuem compasso 6 m entre linhas e 4 metros na linha.

Existe um montado de sobreiros na zona Norte do terreno de orografia mais pronunciada, com cerca de 31 hectares, existindo ainda uma área para fenação e pastagem de 17 hectares.

A propriedade inclui ainda um pomar de marmeleiros com cerca de 1 hectare, o qual não foi considerada como significativa em termos de contribuição para o valor do imóvel na sua configuração atual, tendo esta zona, em termos de avaliação, sido agregada com os terrenos produtivos atualmente em pousio, totalizando com estes, uma área de 18 hectares.



Zona Envolvente aos pavilhões agrícolas e pequena lagoa de apoio à irrigação



Envolvente aos pavilhões e zona de fenagem / pastagem, zona de marmeleiros



Montado de Sobre a Norte c/cerca de 31 Hectares - não foram fornecidos dados de produção



Representação da exploração de amendoal e zonas de apoio no centro



Representação espacial da represa de irrigação (Charca)



Representação da exploração de marmeleiros – não considerada para efeitos de uso continuado

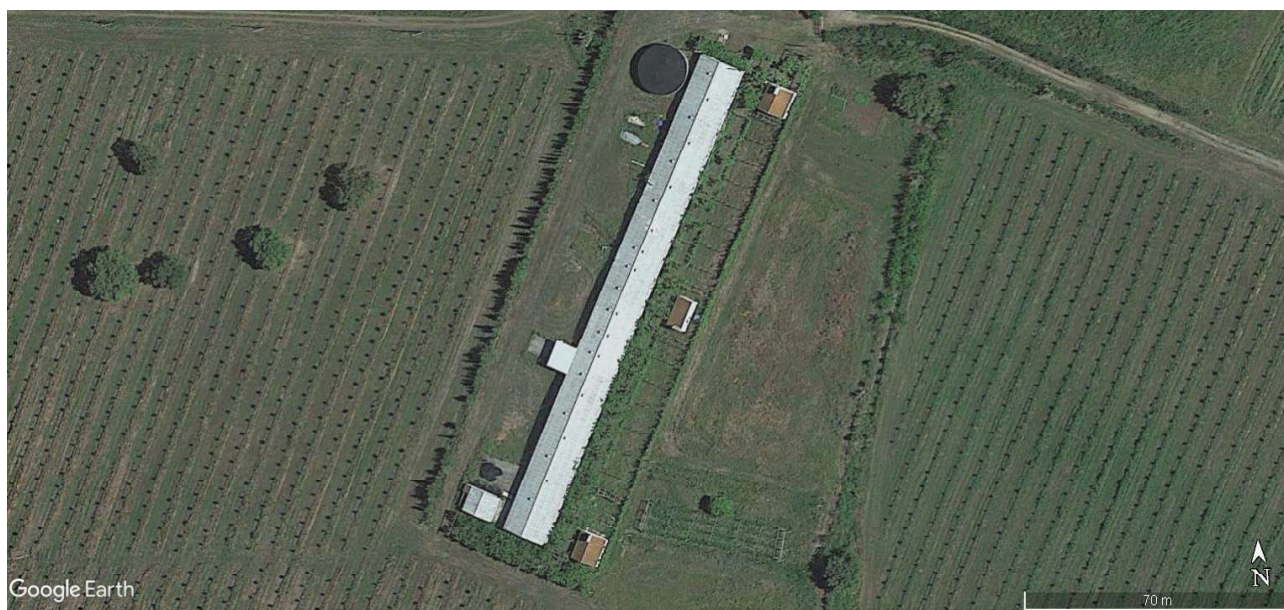
3.2 Descrição das áreas edificadas da propriedade

Instalações principais:

- Armazém agrícola com portão em chapa e vão laterais, piso cimentado e cobertura com estrutura de ferro e placas fibrocimento, isoladas a poliuretano expandido e está compartimentado ainda com escritório (1), casa fitofármacos (2) e ferramentaria (3), sendo que (1) e (2) têm tecto falso em pladur e chão de mosaico, vãos de alumínio, e ainda escritório com Ar condicionado.

Confinando com este pavilhão, existe refeitório com 2 janelas alumínio, luzes encastradas, janelas vidro duplo e chão mosaico. Existem ainda camaratas para pessoal afeto à laboração agrícola e zona de embalagem com tectos falsos e mosaico, dotado de 2 WCs. Possui ainda 2 balneários (M+F) forrados a azulejo e piso mosaico cerâmico. Contíguo com esta zona barracão com piso cimentado, existe um coberto / telheiro avançado, com estrutura de ferro e placas fibrocimento, isoladas a poliuretano expandido.

- Armazém grande, com várias zonas, 8 divisões, wc, laboratório, de todos o mais cuidado e melhor estado, climatizado, salas com AC e parte com aquecimento central a gás. Portas interiores e exteriores de correr em alumínio, chão EPOXI e tectos falsos com luzes encastradas. Vão de alumínio. Em zona lateral deste existe uma eira ou zona pavimentada, permitindo a circulação de máquinas ou automóveis, ou espalhagem e secagem de produtos agrícolas.



Zona envolvente de apoio à produção agrícola – Armazens e casas de apoio

Existem ainda neste núcleo de apoio à produção, três casas de habitação:

1) casa de 2 águas, telha cimento e vãos alumínio, piso mosaico, com 2 quartos, wc, cozinha e sala conjunta. É onde vive encarregado propriedade e patenteia um razoável estado conservação

2) casa de 1 água, com vigotas betão aparente, sem forra e telha cimento, piso cimento, vãos de ferro e madeira, com 2 divisões e lareira. Em medíocre estado conservação.

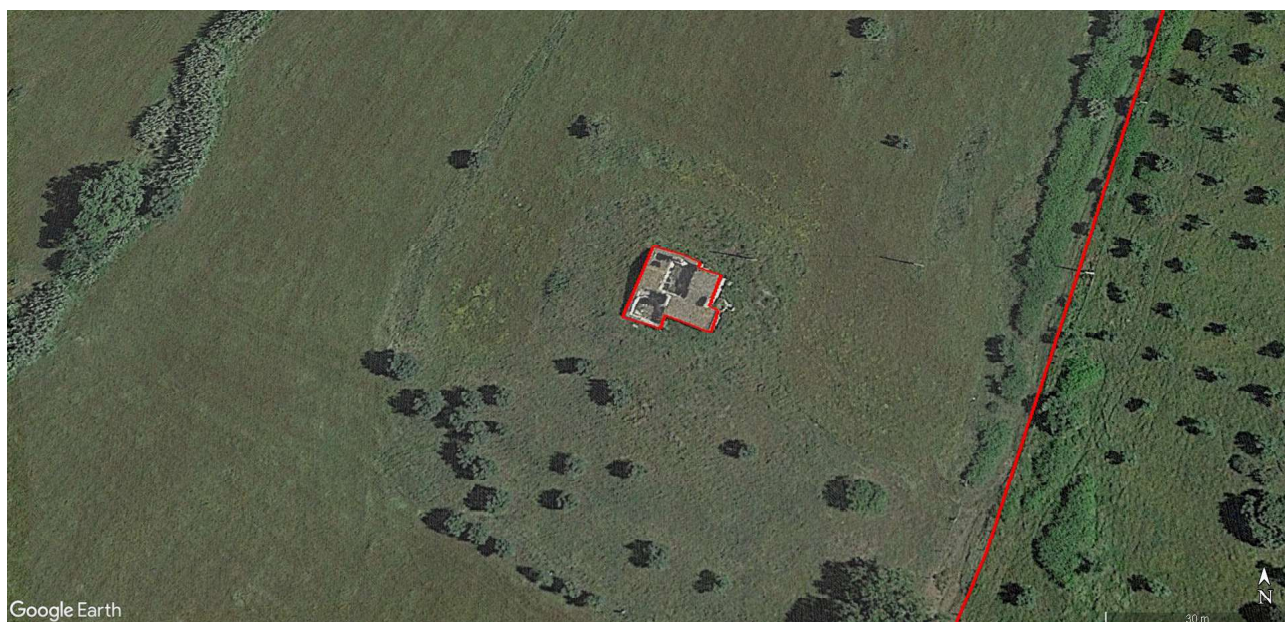
3) Casa da caça, que não foi possível visitar o interior, com 3 vãos alumínio, compartimentada em 2 quartos, sala e cozinha conjunta e WC. Tem tectos falsos e piso de mosaico. Aparenta estar em razoável estado de conservação geral.

Existem na propriedade, várias casas em ruínas, sendo uma delas a casa principal e original da quinta, com torreão e capela, em mau estado de conservação geral, com muitas partes em ruína de paredes de alvenaria mista de pedra, cal e tijolo de burro. Não foram consideradas recuperáveis.



Área da casa principal original da herdade, presentemente em estado não habitável – Artº 203 Urb.

Constatam-se áreas de construção que não foram acabadas, junto a esta casa, e que deverá ser da década de 80, e que não foram consideradas na presente avaliação, quer por não estarem registadas, quer por não possuírem condições viáveis de recuperação, com destino mais que provável para demolição.



Casario secundário da quinta – não habitável – Monte das Casas de Baixo - Artº 224 Urb.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1 Dados Legais:

Artº 1 Secção X da Matriz Rústica da Freguesia de Santiago do Escoural – 1.077.500m²

Titular: QUIZCAMP – Fabrico e Produção de Produtos Alimentares, S.A.

Local: Aldeia da Biscaia, Freguesia de Santiago do Escoural e Concelho de Montemor-o-Novo

Parte Urbana registada - 538 m², que considera os seguintes artigos urbanos:

Artº 203 Urb.:

Área de terreno: 300 m² (registada)

Área bruta privativa: 570 m² (registada)

Nº Pisos: 2

Artº 204 Urb.:

Área de terreno: 58 m² (registada)

Área bruta privativa: 58 m² (registada)

Nº Pisos: 1

Artº 224 Urb.:

Área de terreno: 180 m² (registada)

Área bruta privativa: 180 m² (registada)

Nº Pisos: 1

Parte Urbana NÃO registada – com 1.915 m², que considera as seguintes áreas:

Pavilhão A – Armazém e serviços: 1.045m²

Pavilhão B – Armazém e serviços: 625 m²

Coberto: 40 m²

Casa de apoio A: 56 m²

Casa de Apoio B: 33 m²

Casa de Apoio C: 53 m²

Pavilhão oficina: 63 m²

4.2 Classificação face aos instrumentos urbanísticos

As áreas edificadas existentes são bastante superiores às registadas pelo foram efetuadas medições em elementos geo-cartográficos tendo sido estas aferidas no local aquando da visita.

Face ao uso normal e natural, tanto das edificações principais como das de apoio, providenciando enquadramento à actividade rural dos solos que circundam esta zona urbana, nomeadamente pomares e outras culturas agro-florestais típicas de regadio, considera-se que o total das áreas edificadas constantes da propriedade estará já plasmado como consolidado no PDM de Montemor-o-Novo.

Por outro lado, não recebemos indicação oficial de potencialidade para futura ampliação das áreas existentes.

Não foi efetuado qualquer estudo ou valorização dos solos numa premissa de edificação adicional potencial, sendo os solos avaliados singelamente, de acordo com parâmetros aceites pelo mercado imobiliário local, mediante a sua utilização presente.

Deste modo, foi valorizada a propriedade pelo Método do Custo de Reposição, entrando em conta com todas as construções e equipamentos existentes à data, considerando-as como legalizadas ou legalizáveis sem custos significativos, sendo os terrenos urbanizados registados e não registados e o do Montado de Sobro e áreas não produtivas (área envolvente aos pavilhões - zona de produção) valorizados pelo Método Comparativo de Mercado, para imóveis comparáveis localmente.

Os terrenos com cultura em exploração ou com potencialidade imediata para exploração similar à cultura predominante (amendoal), foram valorizados pelo Método do Rendimento, com análise de Fluxos de Caixa Descontados, actualizados monetariamente e ao risco de investimento envolvido.

4.3 Tipo de utilização atual do imóvel

Atualmente o imóvel encontra-se apenas com a zona da exploração agrícola em uso, nomeadamente os armazéns e casas de apoio à exploração. As restantes casas não estão habitáveis sequer.

4.4 Tipo de ocupação atual do imóvel

Ocupado pelo proprietário.

4.5 Registo de informação recolhida sobre serviços associados ao imóvel:

No âmbito do atual relatório de avaliação não foram efetuados quaisquer tipos de testes ou ensaios técnicos que possibilitem perfeito conhecimento de características estruturais dos imóveis ou do estado dos serviços, assim como das canalizações de água e gás e rede elétrica interior.

4.6 Idade e Estado de Conservação

O edificado apresenta-se com diversas idades níveis de qualidade de construção, de acordo com o escalonamento dos valores de custo de reposição apresentados em quadros de cálculo anexos, sendo que se destaca a habitação principal que é composta por uma casa senhorial de 2 pisos, datada originalmente do sec. XIX, estando correntemente praticamente em ruína, sem condições de habitabilidade e absolutamente desatualizada face às exigências de funcionalidade e conforto atuais. Neste estado se encontra também o casario original de apoio à quinta (feitor, caseiros).

Pelo que referente às construções correspondentes aos artºs 203, 204 e 224, considerámos depreciação total (100%), agravada de um custo adicional de 7% para demolições e reposições de terreno/fundações para futura reedificação das construções.

Os restantes edifícios, mais actuais e de apoio à actividade agrícola, nomeadamente os pavilhões para armazém e serviços e as pequenas casas de apoio construídas em seu redor, têm sido alvo de manutenção periódica, aparentam estar funcionais e em bom estado de conservação, sendo que não considerámos depreciação física ou funcional superior ao que será de atribuir face à idade das edificações, aplicando-se um factor depreciativo 30% em geral, exceptuando-se a parte mais bem equipada dos armazéns (Pav. B) com 625m2, a qual se depreciou apenas em 20%.

4.7 Áreas e Dimensões:

Atendendo às medições efetuadas, apresentam-se os seguintes quadros de áreas:

Áreas brutas de Construção

		Zonas/pisos	Áreas de construção	Tipologia de Áreas (m2)				
				Hab primaria	Hab secundaria	Serviço	Armazém	Telh./Alp/Var
Zonas / Art's matriciais	203	Habitação	300	300				
		Habitação 1º andar	170	170				
	204	Casa da Azenha	58			58		
	224	Monte das Casas de Baixo	180		180			
	A	Pavilhão Agrícola	1,045				1,045	
	B	Pavilhão Agrícola	625			625		
	C	Coberto	40					40
	D	Pavilhão Alaias Agrícolas	63				63	
	C1	Casa de apoio	56		56			
	C2	Casa de apoio	33			33		
	C3	Casa de apoio	53		53			
	Totais		2,623	470	289	716	1,108	40

ÁREAS	Registada	Medida	
Terreno urbano total (m2)	538.00	2,453.00	Total Urbano
Área implantação (m2)	538.00	2,453.00	
Área bruta construção (m2)	808.00	2,723.00	
Terreno Total	1,077,500.00	1,077,500.00	Produtivos
Parcela rústica	1,077,500.00	1,075,047.00	
Amendoal		480,000	
Pomar - marmeleiro		10,000	
Montado - Sobro		310,000	Improdutivos
Em pousio - regadio		170,000	
Charca		2,500	
Barragem		16,000	
Envolvente dos pavilhões e estrada		24,000	
Caminhos e outros		62,017	
Pavilhão A		1,045	
Pavilhão B		625	
Coberto		40	
Casa apoio 1		56	
Casa apoio 2		33	
Casa apoio 3		53	
Oficina		63	
Depósito e eira		530	
QNSR		300	
Monte Casas de Baixo		180	
Casa Azenha		58	

Quadro de Áreas gerais da propriedade

5. CARACTERIZAÇÃO DA ENVOLVENTE

5.1 Envolvente geral e resumo geográfico e histórico da zona



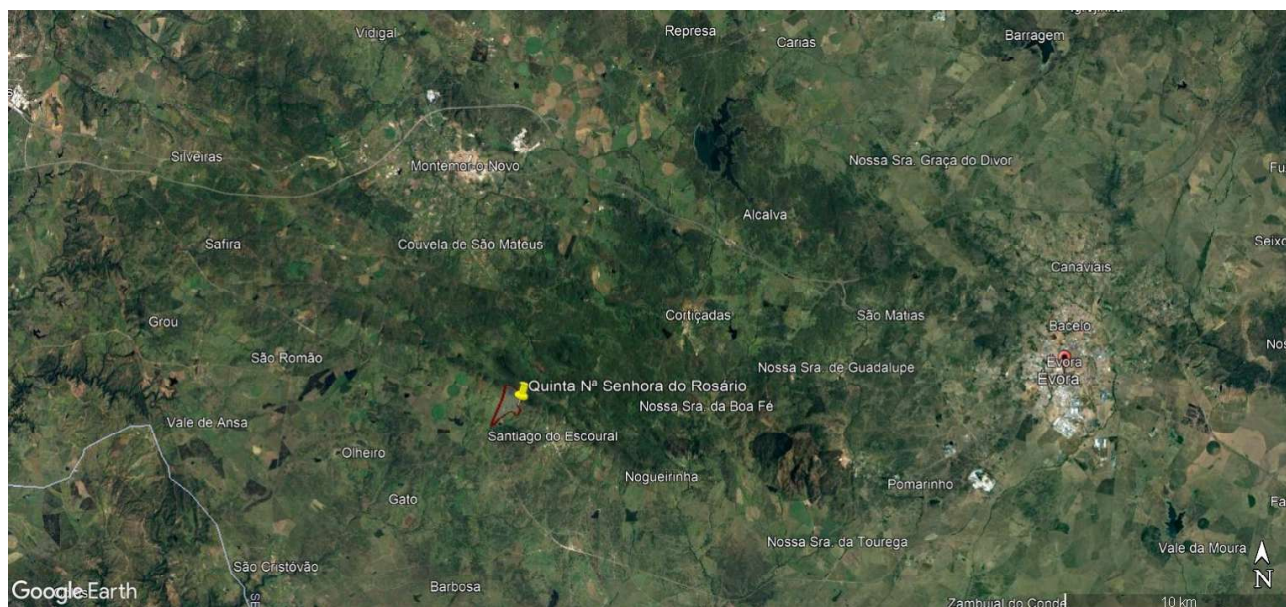
Montemor-o-Novo é uma cidade portuguesa, fazendo parte da sub-região do Alentejo Central, pertencendo à Região do Alentejo e ao Distrito de Évora. É a segunda maior cidade do Distrito com 10.842 habitantes em 2021.

É sede do **município de Montemor-o-Novo**, tendo uma área total de 1.232,97 km², 15.804 habitantes em 2021, subdividido em 7 freguesias. O município é limitado a norte pelo município de Coruche, a leste por Arraiolos e por Évora, a sul por Viana do Alentejo e por Alcácer do Sal e a oeste por Vendas Novas e Montijo.

A região por onde se estende o município é caracterizada por um clima mediterrânico. Pertence ao Distrito de Évora, distrito mais quente de Portugal no Verão, sendo os verões na região quentes e secos, por vezes com temperaturas superiores a 40 °C. Enquanto que no Inverno a temperatura pode descer abaixo dos 0 °C. A temperatura média anual é de 15,4 °C, registando-se a média máxima em Julho - 32 °C - e a média mínima em Janeiro - 3,1 °C.

Montemor-o-Novo possui ligações a Évora pela A6, da qual dista cerca de 15-20 minutos; e a Vendas Novas pela estrada nacional e pela A6, da última distando menos de 10 minutos por autoestrada. De Lisboa, dista sensivelmente 60 minutos - quer pela A6 (e ligação pela Ponte 25 de Abril), quer utilizando A6 até Vendas Novas e a N4 subsequentemente, via Ponte Vasco da Gama.

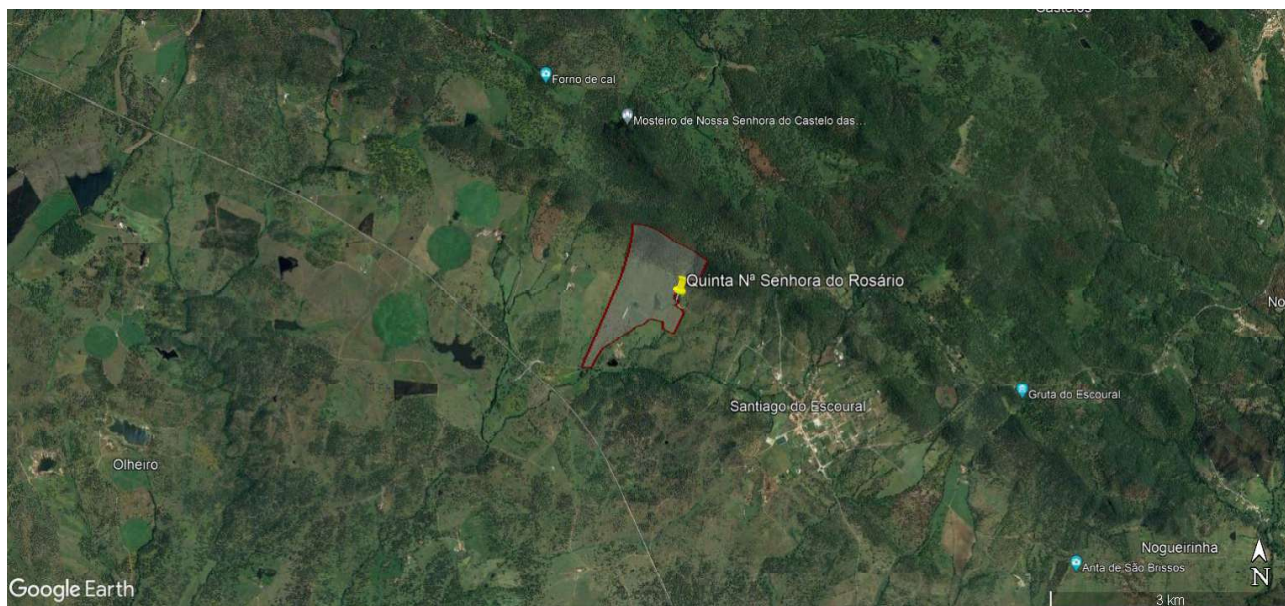
É juntamente com Évora, a cidade do Alentejo com melhores acessos à capital do país através de autocarro. No que diz respeito a transportes ferroviários, a única gare ferroviária que possui, Casa Branca, situa-se a 10 km da sede de município.



Representação geográfica da envolvente geral – Montemor-o-Novo e Évora

5.2 Envolverte Específica

O imóvel situa-se no local designado por Monte da Azenha, na Aldeia da Biscaia, sito a cerca de 2 Kms da sede de freguesia – Santiago do Escoural e cerca de 10 Kms da sede de Concelho – Montemor-o-Novo e 23 Kms da sede de Distrito - Évora, sendo uma zona caracterizada pela predominância de explorações agrícolas e agro-florestais e também de explorações agro-pecuárias, com alguma incidência de habitação unifamiliar dispersa ou edifícios mistos industriais/comerciais de pequena e média dimensão, estes nas orlas urbanas de Montemor-o-Novo e Évora.



Trata-se de uma zona que se encontra em estabilizada, com alguma carência de infra-estruturas viárias de acesso próximo.

O terreno em análise no entanto insere-se numa área mais dedicada à exploração agrícola e por sua vez integrado fisicamente numa herdade onde já se encontravam outras culturas, como o montado de sobro, sendo por esse motivo analisado à luz do seu uso natural e continuado, descartando quaisquer outros cenários ou usos alternativos, excepto os de expansão da actividade existente – exploração agro-florestal e mantendo o índice de utilização edificado presente, não tendo sido analisada qualquer potencial expansão das construções.

5.3 Mercado de propriedades similares

Oferta e Procura – Conjuntura actual – Zona de Montemor-o-Novo – terrenos urbanos

Segundo os dados decorrentes de consultas a operadores imobiliários, os valores pedidos no mercado imobiliário em 2024 para terrenos urbanos com características semelhantes às partes urbanas dos terrenos analisados, tal como em 2023, mantiveram-se entre os 50€/m² e os 55€/m² para lotes de terreno entre os 500 e os 1.500m².

O terreno de montado de sobro por analogia com culturas de densidade média e à falta de dados sobre produção, foi considerado em 1€/ m², correspondendo a 10.000€/hectare. O terreno infértil foi considerado a 0.5€/m² ou 5.000 €/ hectare.

5.4 Valorização da Exploração Agrícola - Amendoal

A exploração agrícola presente e potencial de amendoal, foi avaliada autonomamente, sendo a sua valorização espelhada e fundamentada, mediante o cálculo a partir dos rendimentos das culturas presentes e propostas, que por sua vez possuem significativo grau de rendimento e que confere valor indissociável e simbiótico à parte urbana.

De referir que ao momento, a propriedade não está a ser utilizada para outros fins que não sejam os de apoio à actividade agrícola e agro-florestal da propriedade no seu todo. No entanto, a propriedade poderá ainda ter potencial de exploração turística.

Foi ainda valorizada pela mesma abordagem do que a zona de amendoal uma zona com 18 hectares que se encontra presentemente em pousio (17 hectares) e com pomar de marmeleiros (1 hectare) de fraca expressão produtiva na sua configuração atual. Esta zona será analisada autonomamente do ponto de vista do valor potencial da exploração segundo uso alternativo, que se considera compatível com a exploração já existente, e respectivas infra-estruturas de apoio.

5.5 Considerações sobre a exploração da cultura de Amendoal

Os pomares em copa em sistema de regadio possuem densidades mais elevadas que o amendoal tradicional. As densidades podem variar entre cerca de 400 a 650 plantas por hectare e os compassos entre 6x4 e 5x3. Em geral, as variedades utilizadas nos pomares modernos são auto-férteis, de floração tardia e bastante produtivas. Esta tipologia de pomar é também caracterizada por entrar em produção bastante mais cedo que um pomar tradicional, podendo estar a produzir ao 4º ano após plantação e atingindo o ano cruzeiro entre o 6º e 7º ano.

Cultura	Proteína g/100g (*)	Produtividade Kg/ha (**)	Água utilizada m³/ha (**)	Proteína produzida por litro de água utilizado mg/L
Amêndoa	21,6	1 800 – 2 500	5 000 – 7 000 (***)	77,76 – 86,40

Mapa de produtividade da produção de miolo de amêndoa e respectivas necessidades hídricas

O setor dos frutos secos, nomeadamente da cultura do amendoal, está numa trajetória de marcada expansão, quer em área quer em produção, especialmente na região do Alentejo.

Essa região tem liderado o crescimento, sobretudo na amêndoa e noz, devido sobretudo à disponibilidade de água do Alqueva, viabilizando a instalação de vários pomares, em copa ou sebe, modernos e de regadio.

No Alentejo, mais de 80% dos amendoais instalados na última década são de regadio e, o que minimiza os impactos negativos associado ao tempo quente e seco, permitindo a sua vitalidade. De acordo com dados do Anuário Agrícola do Alqueva lançados pela EDIA, em 2020 foram inscritos 15.241 hectares de amêndoa no perímetro de rega do Alqueva, valores com tendência a crescer.

A cultura dos frutos secos e em particular a cultura do amendoal, é suscetível de aproveitamento turístico enquanto património cultural e ambiental, em especial na altura da floração atraindo visitantes e comerciantes, que aproveitam esse momento para a realização de algumas festividades anuais, feiras, certames e a famosa rota turística das amendoeiras em flor.

Esta dinâmica social imprime um forte contributo à paisagem rural, sendo mais uma externalidade positiva que advém da sua exploração.

Já no que toca aos preços de exportação e ao produtor do sector dos frutos secos e em particular da amêndoa, estes têm vindo a oscilar, sendo que presentemente se assiste a um aumento gradual e sustentado dos preços, associando este aumento de resto a toda a fileira de frutos secos.

Foram considerados asking-prices de produtor, de amêndoa em 2024 que evoluíram positivamente face aos registados no biénio 2022-2023 na ordem dos 4.2 €/kg com IVA incluído (preço final de venda de produtor ao consumidor), sendo que face à natureza da informação obtida sempre sujeita a algumas flutuações derivadas da qualidade do produto e condições de comercialização, nomeadamente volume em bulk, se optou por adoptar 95% desse valor de 4.20€/kg, sendo que retirando o IVA e deduzindo o custo suportado para o descasque, se considerou por fim, para efeitos de cálculo, um valor de 2.84 €/kg.

O investimento inicial por hectare deste tipo de explorações (amendoal) ronda em média os 8.000 a 12.000€/ hectare. Estes valores enquadram-se nos valores adoptados de 12.579 €/hectare de investimento prévio ao início de produção de frutos, os quais já incluem custos de operações.

No que toca a custos de produção, estes aproximam-se dos 2.5-3.5€/kg em Portugal.



Valores típicos de custos de exploração e do investimento inicial de amendoais

5.6 Premissas / Valores - exploração de Amendoal

Na propriedade em causa estão presentes 48 hectares de amendoal em copa de compasso 6 x 4m, que se encontram em exploração, tendo sido plantado em 2017 (há 7 anos) e dotado das variedades Belona (em camalhão) em 16 hectares, Agura em 16 hectares e Soletas em 16 hectares, ambas áreas sem camalhão.

Os inputs operacionais para a exploração encontram-se espelhados nos quadros anexos de análise de Discounted Cash Flows.

Constatou-se no entanto que no biénio 2023-2024, e apesar de níveis de pluviosidade considerados normais, as culturas voltaram a ter índices de produtividade inferiores aos inicialmente equacionados e formulados em avaliações anteriores, devido, para além de factores edafoclimáticos, à não realização de podas no ano corrente segundo informado.

Assim ajustou-se também a produtividade de anos futuros, a qual poderá vir a ser reajustada, caso existam medidas que se implementem e que venham a melhorar significativamente as condições de disponibilidade hidrológica. A produtividade estimada foi reduzida assim para 3.188 kgs por hectare na parte já em exploração e para 3.750 kgs por hectare nas zonas consideradas como áreas potenciais para a mesma cultura (amendoal).

6. FACTORES DE AVALIAÇÃO

6.1 Avaliação Quantitativa – Zonas edificadas – Método dos Custos de Reposição

A avaliação quantitativa é efetuada sob a óptica do produto devoluto em uso continuado, sendo os valores calculados, mediante a soma dos sucessivos custos necessários à replicação ao tempo presente do património edificado em análise e dos terrenos sobre o qual tenha sido erigido.

O método utilizado para esta finalidade foi o do Custo de Reposição Amortizado, sendo que para o caso específico do presente conjunto de imóveis não foi considerada a parcela referente à margem ou lucro do promotor/construtor.

Em virtude de se considerar que o património em questão apenas será viável na perspectiva de construção própria, e com um longo período de amortização (payback) dos investimentos, que não se considera compatível com uma dinâmica de mercado de curto ou médio prazo.

6.2 Avaliação Quantitativa – Terrenos – Método Comparativo de Mercado / Rendimento

- A valorização de terrenos sem produção intensiva ou com rentabilidades conhecidas (terrenos inférteis) foi realizada através da comparação direta de mercado para estimativa do valor da terra nua (ativos biológicos sem produção conhecida ou com produção residual), e pelo método do rendimento para estimativa do valor dos ativos biológicos em exploração mais intensiva, tendo por base os dados de exploração facultados.

- Estimativa do valor da terra nua, sem produção ou produção residual, através do método comparativo de mercado tendo por base a amostra recolhida devidamente homogeneizada (áreas e produção);

- O valor das parcelas de terreno urbanas foi estimado pelo método comparativo.

6.3 Valor Base para os Custos de Construção

Foram indexados os valores de Custo de Construção, aos valores previstos na portaria do DL 353/2013 com o ajuste de inflação a Setembro de 2024, de **781.09 €/m²**, em vigor para a zona correspondente à zona III, na qual o Concelho de Montemor-o-Novo se insere à luz do referido instrumento legislativo, sendo este valor uma referência comparativa para os diferentes espaços.

De acordo com uma grelha definida para os diferentes tipos de espaços edificados, foram considerados valores de reposição de **900 €/m²** para a substituição da habitação principal (115% valor-base), **600 €/m²** para as Casas de habitação de apoio, **540 €/m²** para zonas de serviço, **450 €/m²** para zonas de armazém em geral e oficina e **270€/m²** para a zona de coberto do pavilhão.

Tomando ainda o valor de **781.09€/m²** ditado pelo DL 353/2013 ajustado a 2024(Set), meramente como referência para as outras áreas, consideraram-se com um custo de **450 €/m²** a zona com melhores acabamentos e nível de equipamentos dos pavilhões agrícolas, de implementação recente.

Já as áreas e zonas exteriores e não cobertas, e equipamentos relevantes, assim como os pavimentos e vedação perimetral, e as infraestruturas urbanas que seriam atualmente necessárias para replicar a implementação do presente conjunto edificado, foram também contabilizados conforme suas características físicas, dimensão singular e uso corrente, de acordo com tabela resumida seguinte:

C - Áreas Exteriores			205,940 €
Eira	400	35.00	14,000 €
Depósito de água	130	50.00	6,500 €
Charca pequena	2,500	1.00	2,500 €
Barragem c/ captação	16,000	2.50	40,000 €
6 Furos de água com bomba			61,260 €
Central de bombagem, distribuição e quadros			51,050 €
Posto de transformação			10,210 €
Restantes equipamentos e vedações			20,420 €

Quadro de valorização das áreas exteriores e seu valor relativo face ao valor total da propriedade

Os valores unitários de custos de construção considerados caso a caso, são expressos no quadro em anexo integrante do cálculo para a determinação do valor do património pelo Método do Custo.

6.4 Depreciação Física e Funcional Geral das Edificações – Indexação aos valores legais

Atribuiu-se às construções, uma depreciação física, funcional e económica diferenciada e/ou ponderada consoante os espaços e a sua idade e estado de conservação e funcionalidade atual, face aos valores nominais de custo de construção por m², para efeitos de avaliação pelo método do Custos de Reposição, de acordo com os quadros de cálculo, correspondendo a um valor total de cerca de **925.586,00 €** correspondendo a uma percentagem global de **54.50%** incidindo sobre o custo de todo o edificado.

As percentagens de depreciação diferenciadas atribuídas a cada zona edificada, constam dos quadros de cálculo anexos. Às áreas exteriores relevantemente depreciáveis com o tempo, nomeadamente muros, vedações, depósito de água, barragem e zona pavimentada exterior, foram atribuídas depreciações diferenciadas entre 30 e 50%, que se espelham nos quadros de cálculo anexos.

6.5 Outros Custos - indirectos

Consideraram-se custos indirectos com a construção, nomeadamente de Projectos e Licenças, taxas autárquicas, gestão de obra, gestão de projectos, de acordo com valores percentuais ou absolutos apresentados nos quadros de cálculo anexos, no valor de **157.482€**, correspondendo a 8% dos custos de construção e a 3% do valor global do imóvel.

6.6 Premissas e fatores a utilizar no Método dos Cash Flows descontados - Explorações

Taxa de Actualização para cálculo do Valor Actualizado Líquido

Considerou-se uma taxa de actualização anual ponderada de **8,15%**, no horizonte temporal de desenvolvimento de exploração agrícola para as culturas consideradas, que se estima em **17 anos** (5 anos para plantação e produção intermédia, 10 anos de produção plena e 2 anos de declínio, seguido de arranque total), de acordo com a formulação de cálculo internacionalmente recomendada, a qual leva em linha de conta o factor de risco da conjuntura económica no momento e o rating de risco nacional, corrigindo-se esse factor à inflação e taxa dos títulos do tesouro a 10 anos. No caso presente, para o cálculo da taxa de actualização foi ainda ponderado a evolução das taxas diretoras num dado ciclo económico, numa base de 80%/20%, entre taxas de curto prazo mais altas e as taxas de longo prazo expectavelmente mais baixas para o final do referido ciclo económico.

6.7 Avaliação Quantitativa – terreno do amendoal e pousio com potencial para amendoal

A avaliação quantitativa do imóvel é efectuada pelo Método Residual do Solo, com base dos FLUXOS DE CAIXA DESCONTADOS AJUSTADOS AO RISCO (RADCF), de acordo com o horizonte temporal típico para as explorações em causa, e seus inputs de receitas e despesas habituais, com provisão fiscal e custos de pessoal, investimento inicial e valor residual da exploração (Exit value).

Aos valores da exploração obtidos pelos fluxos de caixa descontados, soma-se o valor da terra nua, o qual foi obtido a partir de comparação de mercado.

7. CONCLUSÃO

Tendo em consideração todas as premissas e métodos tomados para o presente relatório, é nossa estimativa que o **valor de mercado** do imóvel analisado, localizado no local designado por Herdade da Quinta de N^a. Sr^a. do Rosário, constituindo-se como a parte urbana do Artº 1 secção X, que por sua vez inclui os Artºs nºs 203, 204 e 224 urbanos, sita no Monte da Azenha, Aldeia da Biscaia, da freguesia de Santiago do Escoural e concelho de Montemor-o-Novo, em uso normal e continuado e reportando a 12 de Novembro de 2024, será de:

Método do Custo Amortizado + Método do Rendimento

Presumível Valor de Transação – Estado Atual

4.014.800 €

Valor de Avaliação atribuído ao imóvel:

4.015.000€ (Quatro milhões e quinze mil Euros).

O valor do imóvel foi avaliado pressupondo o uso natural e contínuo para as instalações existentes e explorações em curso e pressupondo um uso potencial da cultura presentemente predominante ou uso alternativo para culturas de rentabilidade equivalente ou superior, para as zonas de terrenos produtivos presentemente em pousio (zona de fenagem/pastagem).

Os valores apresentados encontram-se justificados a partir dos quadros de cálculo do Método do Custo de Reposição Amortizado, aferido pelo Método Comparativo de Mercado e Método do Rendimento para a componente dos terrenos de produção assinalados, e que se anexam.

Lisboa, 13 de Novembro de 2024

**



Dr. Rogério Nuno Ruivo Ribeiro

PAI, inscrição nº 2020/027 CMVM

Perito Avaliador Imobiliário

Técnico Responsável

ANEXOS

**QUADROS DE AVALIAÇÃO
&
FOTOS**

QUADRO RESUMO - EXPLORAÇÃO AGRÍCOLA - QUINTA Nª SRª DO ROSÁRIO - ALDEIA BISCAIA - Risk Adjusted DCF

QUADRO RESUMO DE AREAS	
Descrição	Área (m²)
Área Agrícola em exploração - Amendoal	480.000
Valor do terreno por €/m2	4,48
Produção por hectare c/ casca (kgs)	3.188

(obtido de cálculo DCF)

Produtos comercializados		Valor €/kg
Amêndoa com casca €/kg s/ IVA - valor p/ cálculo		2,84
Mido de Amêndoa c/ IVA - valores correntes mercado 2024		4,2
Factores de cálculo		
Taxa actualização anual média - ciclo económico		8,15%
Custos administrativos		3,00%
Distribuição grossista		5,00%
Taxas e impostos líquidos		10,00%

Repartição % por produtos	
100% Amêndoa c/ Casca	
Características da vinha - hectare	
Espaçamento entre linhas	4,00
Amendoeiras p/ hectare	6,00
Kgs por árvore c/ casca	417
Produção de amêndoa kgs/ha	7,65
	3,188

Ano	Fase de exploração	Maduridade Pomar	Produção (Kgs/ha)	Produção total (Kgs)	Custo Pomar €/ha	Líquida (Kgs)	Apanha €	Armazen €/kg	Custo Armazen.	Custos Administrati- vos	Distribuição	Custos operacionais	Prod. Amendoa	Rec1	Receitas Totais	Aprov. Impostos	Result. Anuais
1	Plantação	0%	0	0	10,880	0	2,014	0,00	0	0	0	524,256	0	0	0	0	-524,256
2	Formação tronco	0%	0	0	653	0	2,014	0,00	0	0	0	33,349	0	0	0	0	-33,349
3	Formação Copa	0%	0	0	653	0	2,014	0,00	0	0	0	33,349	0	0	0	0	-33,349
4	Início de prod. Frutos	25%	797	38,250	852	38,250	5,924	0,01	383	3,335	5,559	56,080	38,250	108,779	108,779	5,270	47,430
5	Prod. Intermedia frutos	50%	1,594	76,500	870	76,500	9,833	0,01	765	6,670	11,117	70,165	76,500	217,559	217,559	14,739	132,655
6	Exploração plena	75%	2,391	114,750	1,088	114,750	13,742	0,01	1,148	10,006	16,676	93,795	114,750	326,338	326,338	22,254	209,289
7	Exploração plena	100%	3,188	153,000	1,088	153,000	17,651	0,01	1,530	13,341	22,234	106,980	153,000	435,117	435,117	32,814	295,323
8	Exploração plena	100%	3,188	153,000	1,088	153,000	17,651	0,01	1,530	13,341	22,234	106,980	153,000	435,117	435,117	32,814	295,323
9	Exploração plena	100%	3,188	153,000	1,088	153,000	17,651	0,01	1,530	13,341	22,234	106,980	153,000	435,117	435,117	32,814	295,323
10	Exploração plena	100%	3,188	153,000	1,088	153,000	17,651	0,01	1,530	13,341	22,234	106,980	153,000	435,117	435,117	32,814	295,323
11	Exploração plena	100%	3,188	153,000	1,088	153,000	17,651	0,01	1,530	13,341	22,234	106,980	153,000	435,117	435,117	32,814	295,323
12	Exploração plena	100%	3,188	153,000	1,088	153,000	17,651	0,01	1,530	13,341	22,234	106,980	153,000	435,117	435,117	32,814	295,323
13	Exploração plena	100%	3,188	153,000	1,088	153,000	17,651	0,01	1,530	13,341	22,234	106,980	153,000	435,117	435,117	32,814	295,323
14	Exploração plena	100%	3,188	153,000	1,088	153,000	17,651	0,01	1,530	13,341	22,234	106,980	153,000	435,117	435,117	32,814	295,323
15	Exploração plena	100%	3,188	153,000	1,088	153,000	17,651	0,01	1,530	13,341	22,234	106,980	153,000	435,117	435,117	32,814	295,323
16	Exploração em declínio	80%	2,550	122,400	1,088	122,400	14,524	0,01	1,224	10,673	17,788	96,432	122,400	348,094	348,094	25,166	226,496
17	Exploração em declínio	40%	1,275	61,200	1,088	61,200	8,269	0,01	612	5,336	8,894	75,335	61,200	174,047	174,047	9,871	88,840
F	Exploração decrepita	0%	Exit value										1,773,816	4,568,729			360,000

QUADRO RESUMO - EXPLORAÇÃO POTENCIAL - QUINTA Nª SRª DO ROSÁRIO - ALDEIA BISCAIA - Risk Adjusted DCF

QUADRO RESUMO DE ÁREAS	
Descrição	Área (m²)
Área Agrícola em exploração - Amendeal	180,000
Valor do terreno por €/m2	2,76
Produção por hectare c/ casca (kgs)	3,750

(obtido de cálculo DCF)

Produtos comercializados		Valor €/Kg
Amêndoa com casca €/kg s/ IVA - valor p/ cálculo		2,84
Mido de Amêndoa c/ IVA - valores correntes mercado 2024		4,2
Factores de cálculo		
Taxa actualização anual média - ciclo económico		8,15%
Custos administrativos		3,00%
Distribuição grossista		5,00%
Taxas e impostos líquidos		10,00%

Repartição % por produtos	
100% Amêndoa c/ Casca	
Características da vinha - hectare	
Espaçamento na linha	4,00
Espaçamento entre linhas	6,00
Amendoeiras p/ hectare	417
Kgs por árvore c/ casca	9,00
Produção de amêndoa kgs/ha	3,750

Ano	Fase de exploração	Maturidade Pomar	Produção (Kgs/ha)	Produção total (kgs)	Custo Pomar € / ha	Produção Líquida (kgs)	Apanha €	Armazen € / kg	Custo Armazen.	Custos Administrati vos	Distribuição	Custos operacionais	Prod. Amêndoa	Rec1	Recetas Totais	Aprov. Impostos	Result. Anuais
1	Plantação	0%	0	0	10,880	0	2,014	0,00	0	0	0	197,855	0	0	0	0	-197,855
2	Formação tronco	0%	0	0	653	0	2,014	0,00	0	0	0	13,765	0	0	0	0	-13,765
3	Formação Copa	0%	0	0	653	0	2,014	0,00	0	0	0	13,765	0	0	0	0	-13,765
4	Início de prod. Frutos	25%	938	16,875	870	16,875	3,739	0,01	169	1,471	2,452	23,499	16,875	47,991	47,991	2,449	22,043
5	Prod. Intermedia frutos	50%	1,875	33,750	870	33,750	5,464	0,01	338	2,943	4,905	39,316	33,750	95,982	95,982	6,667	59,999
6	Exploração plena	75%	2,813	50,625	1,088	50,625	7,188	0,01	506	4,414	7,387	39,050	50,625	143,973	143,973	10,492	94,431
7	Exploração plena	100%	3,750	67,500	1,088	67,500	8,913	0,01	675	5,886	9,809	44,867	67,500	191,963	191,963	14,710	132,387
8	Exploração plena	100%	3,750	67,500	1,088	67,500	8,913	0,01	675	5,886	9,809	44,867	67,500	191,963	191,963	14,710	132,387
9	Exploração plena	100%	3,750	67,500	1,088	67,500	8,913	0,01	675	5,886	9,809	44,867	67,500	191,963	191,963	14,710	132,387
10	Exploração plena	100%	3,750	67,500	1,088	67,500	8,913	0,01	675	5,886	9,809	44,867	67,500	191,963	191,963	14,710	132,387
11	Exploração plena	100%	3,750	67,500	1,088	67,500	8,913	0,01	675	5,886	9,809	44,867	67,500	191,963	191,963	14,710	132,387
12	Exploração plena	100%	3,750	67,500	1,088	67,500	8,913	0,01	675	5,886	9,809	44,867	67,500	191,963	191,963	14,710	132,387
13	Exploração plena	100%	3,750	67,500	1,088	67,500	8,913	0,01	675	5,886	9,809	44,867	67,500	191,963	191,963	14,710	132,387
14	Exploração plena	100%	3,750	67,500	1,088	67,500	8,913	0,01	675	5,886	9,809	44,867	67,500	191,963	191,963	14,710	132,387
15	Exploração plena	100%	3,750	67,500	1,088	67,500	8,913	0,01	675	5,886	9,809	44,867	67,500	191,963	191,963	14,710	132,387
16	Exploração em declínio	80%	3,000	54,000	1,088	54,000	7,533	0,01	540	4,708	7,847	40,213	54,000	153,571	153,571	11,336	102,022
17	Exploração em declínio	40%	1,500	27,000	1,088	27,000	4,774	0,01	270	2,354	3,924	30,906	27,000	76,785	76,785	4,588	41,292
F	Exploração decrepita	0%	Exit value														
														721,051			
															2,015,616		
														Amendeal em exploração - em cruzeiro			
														Valor da Exploração + Terreno			
														Valor da Planificação			
														Valor Terra Nua			
														€ / m2			
														2,76			

Taxa Actualização (K)			
Kf - taxa liq. OT10 (Out24)	2,78%	Curto Prazo	2,00%
Tl - Taxa de Inflação (INE Set24)	2,20%		2,04%
Kf (ajustado = Kf / (1+Tl))	2,72%		1,96%
Moody's A3 PT = US (4,12%) + 1,46%			
Equity Risk Premium Q2-2024	5,57%	Risco PT	6,00%
K = (1+Kf ajustado) x (1+ Risco) - 1			5,91%
TAXA ACTUALIZAÇÃO			
	K=	8,44%	8,08%
		2 anos	8 anos

QUADROS DE AVALIAÇÃO - MÉTODO DO CUSTO DE REPOSIÇÃO

Artº 1 sec. X Rústico + 203, 204 e 224 Urbanos - HERD. DA QUINTA DA Nª SRª DO ROSÁRIO - ALDEIA DA BISCAIA

Áreas brutas de Construção

Zonas/pisos	Áreas de construção	Tipologia de Áreas (m2)				
		Hab primária	Hab secundária	Serviço	Armazém	Telh./Alp/Var
203	Habituação	300	300			
	Habituação 1º andar	170	170			
204	Casa da Azenha	58				
224	Monte das Casas de Baixo	180		58		
A	Pavilhão Agrícola	1,045			1,045	
B	Pavilhão Agrícola	625				
C	Coberto	40		625		40
D	Pavilhão Alfaias Agrícolas	63				
C1	Casa de apoio	56			63	
C2	Casa de apoio	33				
C3	Casa de apoio	53				
Totais		2,623	470	289	716	1,108
						40

Método do Custo de Reposição

Custos unitários de construção (Eur/m2)					Parciais	Depr. %	Depreciação €
Hab primária	Hab secundária	Serviço	Armazém	Telh./Alp/Var			
900					270,000 €	107%	-288,900 € (*)
900					153,000 €	107%	-163,710 € (*)
		540			31,320 €	107%	-33,512 € (*)
	600				108,000 €	107%	-115,560 € (*)
			450		470,250 €	30%	-141,075 €
		540			337,500 €	20%	-67,500 €
			270		10,800 €	30%	-3,240 €
			450		28,350 €	30%	-8,505 €
	600				33,600 €	30%	-10,080 €
	540				17,820 €	30%	-5,346 €
	600				31,800 €	30%	-9,540 €
Total Edifícios					1,492,440 €		-846,968 €

ÁREAS		Registada	Medida
Terreno urbano total (m2)		538,00	2,453,00
Área implantação (m2)		538,00	2,453,00
Área bruta construção (m2)		808,00	2,723,00
Total Urbano			
Terreno Total		1,077,500,00	1,077,500,00
Parcela rústica		1,077,500,00	1,075,047,00
Amendoad			480,000
Pomar - marmeleiro			10,000
Montado - Sobro			310,000
Em pousio - regadio			170,000
Charca			2,500
Barragem			16,000
Envolvente dos pavilhões e estrada			24,000
Caminhos e outros			62,017
Pavilhão A			1,045
Pavilhão B			625
Coberto			40
Casa apoio 1			56
Casa apoio 2			33
Casa apoio 3			53
Oficina			63
Depósito e eira			530
ONSr			300
Monte Casas de Baixo			180
Casa Azenha			58

Valor Custo Construção/m2 corrig. a Set 2024 (aprox) segundo a Portaria n.º 353/2013 Zona III - Concelho de Montemor-o-Novo Factor de qualidade Cq Hab variavel (ver quadro)					781,09 €	634,41 €	115%
Investimentos		A. Implant.	€/m2	Parciais	%	Depreciações	
Terreno em exploração - Amendoad		480,000	4,48	2,150,400 €	43,53%	-78,618 €	-4,200 €
Terreno Produtivo - potencial		180,000	2,76	496,800 €	10,06%	-1,950 €	-1,950 €
Montado de Sobro		310,000	1,00	310,000 €	6,27%	-12,000 €	-12,000 €
Envolvente urbana - zona de produção		24,000	0,50	12,000 €	0,24%	-3,060 €	-3,060 €
Infraestruturas e caminhos		81,047	0,50	40,524 €	0,82%	-15,315 €	-15,315 €
Terreno urbano Artº 203, 204, 224		538	50,00	26,900 €	1%	-3,063 €	-3,063 €
Terreno zona urbana a registar		1,915	25,00	47,900 €	1%	-10,210 €	-10,210 €
A - Terrenos				3,084,524 €	62%		
B - Edifícios				1,492,440 €	30%		
C - Áreas Exteriores				205,940 €	4%		
Eira		400	35,00	14,000 €	0,3%	-4,200 €	-4,200 €
Depósito de água		130	50,00	6,500 €	0,1%	-1,950 €	-1,950 €
Charca pequena		2,500	1,00	2,500 €	0,1%	-1,250 €	-1,250 €
Barragem c/ captação		16,000	2,50	40,000 €	0,8%	-12,000 €	-12,000 €
6 Furos de água com bomba				61,260 €	1,2%	-30,630 €	-30,630 €
Central de bombagem, distribuição e quadros				51,050 €	1,0%	-15,315 €	-15,315 €
Posto de transformação				10,210 €	0,2%	-3,063 €	-3,063 €
Restantes equipamentos e vedações				20,420 €	0,4%	-10,210 €	-10,210 €
A+B+C - Total de Custos c/ construção - edifícios + áreas exteriores				1,698,580 €	34%		
D - Custos indirectos - Projectos, licenças, taxas, Gestão de obra, fiscalização, custos financeiros - ponderados (10% edif / 4% ext)				157,482 €	3%		
E - Depreciação física,economica,funcional atual (*)				-925,586 €	-19%		
TOTAL EM ESTADO NOVO (A+B+C+D)				4,940,400 €	100%		
VALOR NA SITUAÇÃO ATUAL (A+B+C+D+E)				4,014,800 €			
VALOR PARA SEGURO (B+C+D)				1,855,900 €			

(*) Depreciação incluindo demolições, sobrecusto 10% Cc



Casa Original QNSR



Exterior casa principal



Fachada principal armazém apoio agrícola



Casario junto à Aldeia Biscaia



Amendoal



Amendoal



Zona montado sobro



Interior armazém principal bombagens



Interior armazém, filtros



Tanque chapa



Posto transformação



Interior armazém



Interior armazém



Interior armazém



Balneário /Wc



Interior armazém



Casario lateral armazéns



Fachada casa feitor



Cozinha casa feitor



Casa feitor - quarto



WC casa feitor



Barragem



Eira (logradouro cimentado)



Casa Apoio 3



Montado



Amendoal



Annex III.11

Nurseries – Oyster Production – Setúbal

Relatório de Avaliação

Quinta Nossa Senhora do Rosário, Lda



Canes e Alcaçarenha - Setúbal
Exploração de culturas marinhas

Eng. Bruno Fagundes
PAI/2016/0112

Dr. Nuno Ribeiro
PAI/2020/027

A - Metodologia do Serviço

<u>Tópico</u>	<u>Estrutura do Serviço</u>	<u>Página</u>
-	Capa	1
A	Metodologia do Serviço	2
B	Elemento(s) de Identificação	3
C	Resumo da Avaliação	3
D	Descrição do(s) Prédio(s)	4
E	Critério do(s) Método(s) de Avaliação	5
F	Método(s) de Avaliação	6, 7, 8, 9, 10
G	Levantamento de Mercado	11
H	Conclusão	12
I	Mapa(s) de Localização	13
J	Reportagem Fotográfica	14, 15, 16, 17
L	Patologia(s) e Observações Técnica(s)	18
M	Declaração(s) e Elemento(s) de Responsabilidade	19, 20
N	Documentação do(s) Prédio(s)	21, 22

B - Elemento(s) de Identificação

Identificação das entidades intervenientes na Avaliação

Cliente Quinta Nossa Senhora do Rosário, Lda.
Titular do imóvel Quinta Nossa Senhora do Rosário, Lda.

Perito Avaliador Dr. Nuno Ribeiro Perito Avaliador Eng Bruno Fagundes
Nº Registo na CMVM PAI/2020/027 Nº Registo na CMVM PAI/2016/0112

Finalidade da Avaliação Investimento

Pressupostos

Não existem pressupostos especiais.

Inspeção Interior

Identificação do(s) Prédio(s)

Artigo(s) Matricial Art R- 7 ; Art R- 3
Fração / Secção Secção F1; Secção F1
Utilização do Imóvel Exploração de culturas marinhas

Morada do Imóvel Canes e Alcaçarenha
Freguesia do Imóvel U.F. Gâmbia, Pontes e Alto da Guerra
Concelho do Imóvel Setúbal
Distrito do Imóvel Setúbal

Datas

Data de Contrato de Prestação de Serviço	11 de setembro de 2024
Data de Aceitação do Serviço	11 de setembro de 2024
Data da Visita ao local	31 de outubro de 2024
Data de conclusão do Serviço	11 de novembro de 2024
Data de Avaliação Anterior	21 de novembro de 2023

C - Resumo da Avaliação

Em resumo, após analisada(s) as considerações, documentação do(s) prédio(s), observações técnicas e metodologia(s) aplicada(s), estimámos o(s) seguinte(s) valor(es):

Dois Milhões Trezentos e noventa e oito mil e setecentos euros

Valor pelo Discounted Cash Flow	2 398 700,00 €
Valor pelo Método de Custo	2 398 700,00 €
Valor pelo Método de Mercado	2 398 700,00 €
Valor pelo Método de Rendimento	2 398 700,00 €
Valor de Seguro	1 759 540,00 €

D - Descrição do(s) Prédio(s)

Identificação do(s) Prédio(s)

Tipo de Imóvel	Exploração de culturas marinhas
Artigo Matricial	Art R-7 ; Art R-3
Fração autónoma	-
Secção Cadastral	Secção F1; Secção F1
Morada do Imóvel	Canes e Alcaçarenha
Freguesia do Imóvel	U.F. Gâmbia, Pontes e Alto da Guerra
Concelho do Imóvel	Setúbal
Distrito do Imóvel	Setúbal
Certidão de Registo Nº	49/19881202 ; 198/19900328
2ª Conservatória de	Setúbal
Uso/ Utilização	Terreno
Coordenadas	38,541435 N -8,777582 W
Confrontações - Norte	Esteiro de Vale de Judeus /Herdade de Vale dos Judeus
Confrontações - Sul	Esteiro de Vale de Judeus /Herdade de Vale dos Judeus
Confrontações - Nascente	Esteiro de Vale de Judeus e Herdade do Negro /Marinha D. Filipa
Confrontações - Poente	Pontal da Mitrena /Marinha Paiva no Pelágio

Área de Terreno	Art 7 - 68.750m2 ; Art 3 - 56.875m2
Área de Implantação	Art 7 - 50.008,20 m2 ; Art 3 - 48.135,20 m2
Área de Bruta de Construção	Art 7 - 100,00 m2; Art 3 - N/A
Área Bruta Privativa	Art 7 - 100,00 m2; Art 3 - N/A
Número de Pisos - Acima	Art 7 - 1; Art 3 - N/A
Número de Pisos - Abaixo	Art 7 - N/A; Art 3 - N/A

Localização do(s) Prédio(s)

Imóvel situado em Vale de Judeus, zona rural na envolvente da cidade de Setúbal, com acessos por terrenos rústicos afectos a salinas e a aquaculturas.
Zona de exploração marinha.

Descrição do(s) Prédio(s)

Terrenos rústicos destinados à exploração de culturas biogenéticas marinhas, denominados por Art 7 - Canes e Art 3 - Alcaçarenha. Os terrenos estão a ser explorados para a produção de ostras, no entanto de acordo com as licenças de exploração podem ser cultivadas outras espécies.

O art 7, Canes, tem uma área de 68.750m2, na qual estão implantados 10 tanques independentes, rodeados por valas de admissão, e com uma zona de deposição de lamas, com uma área útil de 50.008,20m2 de tanques. O art 3, Alcaçarenha, tem 56.875m2, e é composto por 5 tanques de produção, também estes rodeados por valas de admissão e uma zona de trabalho. Tem área útil de 48.135,20m2 de tanques.

Zona Envolvente	Rural	Facilidade de Acesso	Média
Enquadramento Paisagístico	Bom	Serviços e Comércio	Inexistentes
Valor Comercial	Fraco	Água, Gás, Electr. Saneament	Inexistentes
Tenden. Desenvolv. Urbano	Consolidada	Transportes Públicos	Inexistentes

E - Critério do(s) Método(s) de Avaliação

Síntese de Significado de Método de Mercado

Método Comparativo ou também designado por método directo, sintético, empírico ou de comparação, exige o tratamento selectivo dos dados recolhidos no mercado que integra o bem. Ou seja, baseia-se na comparação do bem em análise com valores idênticos obtidos no mercado, em que se insere, comprovados por transacções já realizadas.

Síntese de Significado de Método de Custo ou Reposição

O valor do imóvel será estimado como o valor que teria se fosse construído de novo, com os mesmos materiais e sujeito aos efeitos de vetustez visíveis à data de avaliação, que depreciará o seu valor. Ao valor agregado dos custos de construção e do terreno, adicionando a margem de lucro do promotor obtemos o seu valor.

Síntese de Significado de Método de Rendimento

É um método de actualização das rendas futuras dos imóveis. Neste método, a propriedade é encarada como um bem produtivo, capaz de produzir uma renda, com determinado nível de proveito e, portanto, de rendimento, podendo tratar-se de um prédio urbano ou de um prédio rústico. O valor de mercado baseado na renda presente é interpretado como a soma máxima que um investidor conhecedor das actuais condições do imóvel, especialmente relacionadas com a sua ocupação presente e rendimento gerado com a renda praticada, estaria disposto a desembolsar com a sua aquisição.

Síntese de Significado de Discounted Cash Flow (DCF)

O fluxo de caixa descontado (DCF) é um método de avaliação usado para estimar o valor de um investimento com base em seus fluxos de caixa futuros esperados. A análise do DCF tenta descobrir o valor de um investimento hoje, com base nas projeções de quanto dinheiro ele irá gerar no futuro.

Métodos Utilizados na Presente Avaliação

----- Método de Mercado -----	----- Método de Discounted Cash Flow -----
----- Método de Custo ou reposição -----	----- Método de Rendimento -----

Notas Relevantes no Presente Relatório

Consideramos que o mais apropriado neste caso, seja a utilização do método de Discounted Cash Flow e do método de rendimento, em virtude de existir um contrato de Concessão de 25 anos, Propriedade do “fundo” e arrendada aos actuais arrendatários por 6.000 euros mês.

F - Método(s) de Avaliação

Quadro de Áreas e Descrição (Registadas)

<u>Artigo</u>	<u>Descrição de Utilização</u>	<u>Área Bruta</u>
7F1	Armazém de Apoio	100 m2
7F1	Mezaninne	45 m2
7F1	Painéis Fotovoltaicos	24 un
7F1	Vedação de rede	1350 ml
3F1	Vedação de rede	1250 ml
7F1	Armação para Ostras	50008,20 m2
3F1	Armação para Ostras	48135,20 m2
<u>Artigo - Terreno</u>	<u>Tipo de Terreno</u>	<u>Área de Terreno</u>
7F	Rustico	68750 m2
3F	Rustico	56875 m2

F - Método(s) de Avaliação

Cálculo de Método de Mercado (Áreas Registadas)

<u>Artigo</u>	<u>Área Bruta</u>	<u>Descrição</u>	<u>Valor €/m2</u>	<u>Valor de Mercado</u>
7F1	100 m2	Armazém de Apoio	625 €/m2	62 500,00 €
7F1	45 m2	Mezaninne	600 €/m2	27 000,00 €
7F1	24 un	Painéis Fotovoltaicos	1000 €/m2	24 000,00 €
7F1	1350 ml	Vedação de rede	14,5 €/ml	19 575,00 €
3F1	1250 ml	Vedação de rede	14,5 €/ml	18 125,00 €
7F1	50008,2 m2	Armação para Ostras	16,5 €/m2	825 135,30 €
3F1	48135,2 m2	Armação para Ostras	16,5 €/m2	794 230,80 €

<u>Artigo</u>	<u>Área Terreno</u>	<u>Tipo</u>	<u>Valor €/m2</u>	<u>Valor de Mercado</u>
7F	68750 m2	Rustico	5 €/m2	343 750,00 €
3F	56875 m2	Rustico	5 €/m2	284 375,00 €

Valor de Mercado

2 398 700,00 €

F - Método(s) de Avaliação

Cálculo do Método de Custo ou Reposição (Áreas Registadas)

<u>Artigo</u>	<u>Área Bruta</u>	<u>Descrição</u>	<u>Valor €/m2</u>	<u>Valor de Mercado</u>
7F1	100 m2	Armazém de Apoio	550 €/m2	55 000,00 €
7F1	45 m2	Mezaninne	500 €/m2	22 500,00 €
7F1	24 un	Painéis Fotovoltaicos	950 €/un	22 800,00 €
7F1	1350 ml	Vedação de rede	14,5 €/ml	19 575,00 €
3F1	1250 ml	Vedação de rede	14,5 €/ml	18 125,00 €
7F1	50008,2 m2	Armação para Ostras	16 €/m2	800 131,20 €
3F1	48135,2 m2	Armação para Ostras	16 €/m2	770 163,20 €

<u>Artigo</u>	<u>Área Terreno</u>	<u>Tipo</u>	<u>Valor €/m2</u>	<u>Encargos</u>	<u>Valor de Mercado</u>
7F	68750 m2	Rustico	5 €/m2	0,0%	343 750,00 €
3F	56875 m2	Rustico	5 €/m2	0,0%	284 375,00 €
				7,5%	

Total de Custos de Construção

1 708 294,40 €

Custos Indirectos (Projetos, Licenças, Outros)

5%

85 414,72 €

Encargos de Venda

3,0%

51 248,83 €

Margem do promotor

8,3%

199 131,53 €

Presumível Valor de Transação a Novo

2 672 200,00 €

Depreciação Física, Funcional, Económica

13,4%

273 497,24 €

Orçamento de Obras ou Construção

Não

- €

Presumível Valor de Transação Atual

2 398 700,00 €

Valor pelo Método de Custo ou Reposição

2 398 700,00 €

F - Método(s) de Avaliação

Cálculo do Método de Rendimento (Áreas Registadas)

<u>Artigo</u>	<u>Área Bruta</u>	<u>Descrição</u>	<u>Valor €/m2</u>	<u>Valor de Renda</u>
7F1	100 m2	Armazém de Apoio	20,75 €/m2	2 075,00 €
7F1	45 m2	Mezaninne	31,11 €/m2	1 400,00 €
7F1	24 un	Painéis Fotovoltaicos	21,88 €/un	525,00 €
7F1	1350 ml	Vedação de rede	0,19 €/ml	250,00 €
3F1	1250 ml	Vedação de rede	0,20 €/ml	250,00 €
7F1	50008,2 m2	Armação para Ostras	0,01 €/m2	750,00 €
3F1	48135,2 m2	Armação para Ostras	0,02 €/m2	750,00 €

<u>Artigo</u>	<u>Área Terreno</u>	<u>Tipo</u>	<u>Valor €/m2</u>	<u>Encargos</u>	<u>Valor de Renda</u>
7F	68750 m2	Rustico	5 €/m2	0,0%	343 750,00 €
3F	56875 m2	Rustico	5 €/m2	0,0%	284 375,00 €
				7,5%	

<u>Taxa de Actualização</u>	2,93%	<u>Sub-Total (Renda Mensal)</u>	6 000,00 €
-----------------------------	-------	---------------------------------	------------

<u>Encargos Anuais</u>	1 750,00 €	<u>Rendimento Anual</u>	70 250,00 €
------------------------	------------	-------------------------	-------------

<u>Valor pelo Método de Rendimento</u>	2 398 700,00 €
--	----------------

F - Método(s) de Avaliação

Cálculo do Discounted Cash Flow - Exploração

Peso Médio da Ostra (Produto final) kg
Preço de Juvenis/ sementes (€/un)
Taxa de Atualização

0,090
0,008 €
15%

Tempo a Desenvolver	Anos									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Receitas										
Canes										
Introdução de Juvenis (Un)	1250000	1875000	2812500	3750000	3750000	3750000	3750000	3750000	3750000	3750000
Taxa de Mortalidade (%)	50%	50%	50%	45%	45%	45%	40%	40%	40%	35%
Prod. Efectiva Anual (kg)	56250	84375	126563	185625	185625	185625	202500	202500	202500	219375
Preço de venda (€/Kg)	8,84 €	8,84 €	8,84 €	8,84 €	8,84 €	8,84 €	8,84 €	8,84 €	8,84 €	8,84 €
Vendas (€)	496 969 €	745 453 €	1 118 180 €	1 639 997 €	1 639 997 €	1 639 997 €	1 789 087 €	1 789 087 €	1 789 087 €	1 938 178 €
Alcaçarenha										
Introdução de Juvenis (Un)	850000	1275000	1912500	2550000	2550000	2550000	2550000	2550000	2550000	2550000
Taxa de Mortalidade (%)	50%	50%	50%	45%	45%	45%	40%	40%	40%	35%
Prod. Efectiva Anual (kg)	38250	57375	86063	126225	126225	126225	137700	137700	137700	149175
Preço de venda (€/Kg)	8,84 €	8,84 €	8,84 €	8,84 €	8,84 €	8,84 €	8,84 €	8,84 €	8,84 €	8,84 €
Vendas (€)	337 939 €	506 908 €	760 362 €	1 115 198 €	1 115 198 €	1 115 198 €	1 216 579 €	1 216 579 €	1 216 579 €	1 317 961 €
Total de Receitas	834 908 €	1 252 361 €	1 878 542 €	2 755 195 €	2 755 195 €	2 755 195 €	3 005 667 €	3 005 667 €	3 005 667 €	3 256 139 €
Custos										

Canes										
Juvenis / Sementes (€)	10000	15000	22500	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000
Materiais e Combustível	84485	126727	190091	278799	278799	278799	304145	304145	304145	329490
Honorários	124242	186363	279545	409999	409999	409999	447272	447272	447272	484545
Administração	49697	74545	111818	164000	164000	164000	178909	178909	178909	193818
Sub-Total (€)	268 424 €	402 636 €	603 953 €	882 798 €	882 798 €	882 798 €	960 325 €	960 325 €	960 325 €	1 037 853 €
Alcaçarenha										
Juvenis / Sementes (€)	6800	10200	15300	20400	20400	20400	20400	20400	20400	20400
Materiais e Combustível	57450	86174	129262	189584	189584	189584	206819	206819	206819	224053
Honorários	84485	126727	190091	278799	278799	278799	304145	304145	304145	329490
Administração	33794	50691	76036	111520	111520	111520	121658	121658	121658	131796
Sub-Total (€)	182 528 €	273 792 €	410 688 €	600 303 €	600 303 €	600 303 €	653 021 €	653 021 €	653 021 €	705 740 €
Total de Custos	450 952 €	676 428 €	1 014 642 €	1 483 101 €	1 483 101 €	1 483 101 €	1 613 347 €	1 613 347 €	1 613 347 €	1 743 592 €

Infraestruturas	Áreas de Produção	Valor de Infraestruturas (estimado)	Receitas Líquidas a 10Anos
Canes	50008,20	825 135 €	Canes 900 325,50 €
Alcaçarenha	48135,20	794 231 €	Alcaçarenha 612 221,34 €
Sub-Total	98143,40	1 793 709,12 €	Presumível Valor de Transação

Imóveis	(Valor Terreno)	Infraestruras
Canes	343 750,00 €	825 135 €
Alcaçarenha	284 375,00 €	794 231 €

2 398 700 €
1 258 918 €
1 139 828 €

G - Levantamento de Mercado

Amostra	Levantamento de Mercado		Terreno Rustico		Venda	
	Tipologia	Localização	ABP/ AT	ABD	Valor Pedido	€/m2
A)	-	Comporta	170 000		2 400 000,00 €	14,12 €
B)	-	Comporta	183 000		1 950 000,00 €	10,66 €
C)	-	Sado	74 367		3 000 000,00 €	40,34 €
D)	-	Sado	448 000		1 950 000,00 €	4,35 €
E)	-	Sado	90 006		600 000,00 €	6,67 €

Link's das amostras

A)	https://www.idealista.pt/imovel/32918020/
B)	https://www.idealista.pt/imovel/32596273/
C)	https://www.idealista.pt/imovel/33430060/
D)	https://www.idealista.pt/imovel/33008674/
E)	https://www.idealista.pt/imovel/33001048/

Homogeneização (Superior <1; similar =1; Inferior >1)

	Margem de Negociação	Localização	Área	Conservação	Acessos	(Viveiros)	Coefficiente Global	€/m2
A)	0,95	0,9	0,7	0,85	0,9	0,9	0,41	5,8 €
B)	0,95	0,9	0,9	0,9	0,85	0,9	0,53	5,6 €
C)	0,95	0,9	0,6	0,65	0,5	0,9	0,15	6,1 €
D)	0,95	0,9	0,9	1	1	0,9	0,69	3,0 €
E)	0,95	0,9	1	1	1	0,9	0,77	5,1 €

Quadro Final - Levantamento de mercado

Tipo de Imóvel	Valor Máximo	Valor Mínimo	Valor Médio	Desvio Padrão	Valor Adoptado	Renda (€/m2)
Terreno Rustico	6 €	3 €	5,13 €	1,2	5,00 €	

H - Conclusão

Resumo - Quadro de valores

<u>Valor pelo Método de Mercado</u>	2 398 700,00 €
<u>Valor pelo Método de Custo</u>	2 398 700,00 €
<u>Valor pelo Método de Rendimento</u>	2 398 700,00 €
<u>Valor pelo Discounted Cash Flow</u>	2 398 700,00 €
<u>Valor Seguro</u>	1 759 543,23 €

I - Mapa(s) de Localização

Mapas de Localização



Local Canes e Alcaçarenha



Concelho Setúbal

J - Reportagem Fotográfica

Reportagem Fotográfica



1 Imóvel



2 Imóvel



3 Zona de Apoio



4 Armazem de Apoio



5 Imóvel



6 Imóvel



7 Imóvel



8 Imóvel

J - Reportagem Fotográfica

Reportagem Fotográfica



9 Imóvel



10 Imóvel



11 Imóvel



12 Imóvel



13 Imóvel



14 Imóvel



15 Imóvel



16 Imóvel

L - Patologia(s) e Observações Técnica(s)

Patologias do Imóvel

As infraestruturas estão em bom estado operacional.

Observações Técnicas

De acordo com as informações prestadas pelo cliente e pela consulta de dados de mercado, aferimos que a espécie em exploração pode ser adquirida por 8.000€ /milhão de unidades de juvenis ou sementes (fase de embrião da ostra), que se desenvolvem no período de 12 meses até atingirem o tamanho/peso comercial de 90g.

Explicação de cálculo de DCF (Caso se verifique)

Dados recolhidos da exploração :

Em visita a exploração, obtivemos os dados que se seguem e que permitiram montar o discounted Cash Flow de Exploração que se anexa.

Assim, - Os juvenis/sementes tem uma mortandade de 50% no 1ºano, no seu ciclo de produção que é 12 meses, enquanto na França é de 3 anos, o que indicia que as condições naturais do Sado são muito boas, para este tipo de atividade. Cultivo de ostras triplóide (estéril e de laboratório), com uma produção de 150 toneladas ano, nos 10ha Canes e 4ha de Alcaçarenha, tendo por base 2,5 milhões de sementes.

O cliente estima chegar ao ano cruzeiro em 2024 produzindo 400 ton/ano. Cada milhão sementes ostras custam 8€, o que dá 8.000 euros, 1 milhão ostras de 4 mm Preço actual venda 4€/kg, sendo que cada Kg custa a produzir 1 euro. Custo operacional representa 15% ano

Notas da Aquicultura de Ostras

O mercado europeu entrou em colapso. Pouco ou nada se vende desde o natal passado, e vai repetir a mesma situação este ano. No ano passado a França teve um surto de Norovirus, que levou algumas pessoas para o hospital. Houve de imediato uma contratação no mercado e, pior, a China fechou as portas.

O resultado é que há, pela primeira vez, excesso de ostra e não se vê forma de a escoar. Como não se vende, também não se coloca juvenis.

Os preços variam desde os 0,80€/kg até aos 3,2 para a ostra de melhor qualidade.

Uma vez que não se sabe quando é que isto vai mudar (há cadeias de restaurante e de distribuição que optaram por simplesmente não vender mais ostra), estarão a tentar entrar no mercado extra comunitário. Os preços em Singapura começam nos 13€/kg para as ostras mais pequenas e ao contrário da Europa, o preço aumenta conforme o tamanho.

Mas para os tanques, os clientes, estarão a desenvolver uma estratégia diferente que não passa pela comercialização da ostra, mas sim que funcionam como recifes artificiais, que geram BIOCRÉDITOS. Isto é uma combinação de créditos de carbono, créditos de nitrogénio e mais alguns parâmetros. O processo já está, aparentemente, certificado e já estarão a falar com a empresa que faz isso.

M - Declaração(s) e Elemento(s) de

Declaração

O(s) perito(s) Avaliador(es), Dr. Nuno Ribeiro e Eng. Bruno Fagundes, inscrito(s) na CMVM (Comissão do Mercado de Valores Mobiliários) com o(s) Nº(s) PAI/2020/027 e PAI/2016/0112, na qualidade de Perito(s) Avaliador(es), como resumo de avaliação, declara que o presente relatório foi elaborado tendo em conta todos os pressupostos constantes no mesmo e em particular as disposições gerais anexas.

- De acordo com a declaração anexa a este relatório de avaliação, relativamente ao imóvel objecto de avaliação, não existe nem existiu qualquer envolvimento material anterior, da parte do(s) Perito(s) signatário(s), o qual actua(m) de forma idónea na matéria em causa. As nossas avaliações são confidenciais e são elaborados para uso exclusivo do seu destinatário e servem apenas para os fins a que se referem. Não aceitamos, desta forma, qualquer responsabilidade face a terceiros. Assim, nem a totalidade nem parte deste relatório, poderá ser incluída em qualquer tipo de publicação, circular, declaração ou divulgação a terceiros, sem a nossa prévia autorização manifestada por escrito, sobre a forma ou contexto em que a mesma deverá figurar.

- Aceitamos como estando completa e correcta toda a informação que nos for fornecida pelo Cliente ou pelas fontes indicadas pelo Cliente quanto a detalhes sobre a posse, situação dos arrendatários, prazos, melhorias efectuadas pelos arrendatários, planos urbanísticos e outras de relevante interesse, conforme referido no nosso relatório.

Base da Avaliação

Valor de Mercado. O imóvel foi avaliado individualmente e não como parte de uma carteira imobiliária. A avaliação foi preparada com base no “Valor de Mercado” definido como a estimativa do montante mais provável em termos monetários pelo qual, à data da avaliação, o imóvel poderá ser trocado num mercado livre, aberto e competitivo e após adequada exposição, reúna todas as condições para uma venda normal entre um vendedor e um comprador que actuem de livre vontade, com prudência, plena informação e interesse equivalente e assumindo que o preço não é afectado por estímulos específicos ou indevidos”.

Considerações Ambientais

O(s) Perito(s) Avaliador(es) não tiveram acesso a nenhum estudo ambiental relativo ao imóvel em avaliação. Assim, a avaliação baseia-se no pressuposto de que a propriedade não está afectada por nenhum tipo de contaminação ambiental.

M - Declaração(s) e Elemento(s) de

Planeamento Urbano

O(s) Perito(s) Avaliador(es) não realizou qualquer investigação adicional relativa ao planeamento urbano, tendo partido do pressuposto de que a propriedade se encontra em conformidade com toda a legislação referente ao planeamento urbano, segurança e construção.

Condições do Local

Não foram efectuadas investigações no local para determinar se as condições do solo e construção são as adequadas, nem procedemos a qualquer inspecção arqueológica, ambiental ou geotécnica. Salvo informação em contrário, baseámos a nossa avaliação no pressuposto que todos estes aspectos estão adequados às construções e usos existentes.

Materiais Perigosos

Não foi realizada qualquer inspecção destinada a apurar se na construção, ou em posteriores alterações da mesma, foram utilizados materiais perigosos, tais como betão armado com elevado teor de alumínio, aditivos com cloreto de cálcio ou outros materiais nocivos. Para efeitos desta avaliação, assumiu-se o pressuposto da não existência destes materiais.

Perito(s) Avaliador(es)

Cliente Quinta Nossa Senhora do Rosário, Lda.

Perito Avaliador Dr. Nuno Ribeiro
Nº Registo na CMVM PAI/2020/027
Apólice - Seguro de RC 64420080
Seguradora Fidelidade
Data de Validade de RC 18 de fevereiro de 2023



Perito Avaliador Eng Bruno Fagundes
Nº Registo na CMVM PAI/2016/0112
Apólice - Seguro de RC RC65346899
Seguradora Fidelidade
Data de Validade de RC 6 de junho de 2024



N - Documentação do(s) Prédio(s)

Documento

Certidão de Registo Art 3F1

2ª Conservatória do Registo Predial
de Setúbal

Freguesia Gâmbia-Pontes-Alto da Guerra

198/19900328



Certidão Permanente

Código de acesso: FL-2186-60553-151207-002230

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 2230, Livro N.º: 16

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

DENOMINAÇÃO: ALÇAÇARENHA

SITUADO EM: Vale de Judeu

ÁREA TOTAL: 56875 M2

ÁREA DESCOBERTA: 56875 M2

MATRIZ n.º: 3

SECÇÃO N.º: F1

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Marinha:

Confrontações: Norte - Herdade Vale do Judeu; Sul - Esteiro Vale de Judeu; Nascente - Marinha D. Filipa; Poente - Marinha Paiva no Pelágio.

O(A) Conservador(a)

Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Óbidos

AP. 1278 de 2017/09/07 12:31:38 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2017/09/07 12:31:38 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** OYSTERWORLD, LDA

NIPC 510600158

Sede: Praceta das Várzeas, n.º 14, Carnaxide e Queijas, Oeiras

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** LOPO JOSÉ DE OLIVEIRA VAZ PIMENTA ROCHA

NIF 163736570

O(A) Ajudante, em substituição

Ana Paula Lourenço Afonso de Moura Mendes

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

2ª C.R.P. Setúbal

Informação em Vigor

Página - 1 -

www.predialonline.mj.pt

2021/02/11 18:42:14 UTC

www.casapronta.mj.pt

N - Documentação do(s) Prédio(s)

Documento

Certidão de Registo Art 7F1

2ª Conservatória do Registo Predial
de Setúbal

Freguesia Gâmbia-Pontes-Alto da Guerra

49/19881202



Certidão Permanente

Código de acesso: FL-2186-60545-151207-004660

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 4660, Livro N.º: 22

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

DENOMINAÇÃO: MARINHA DENOMINADA CANES

SITUADO EM: Gâmbia-Pontes-Alto da Guerra

ÁREA TOTAL: 68750 M2

ÁREA DESCOBERTA: 68750 M2

MATRIZ n.º: 7

SECÇÃO N.º: F1

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Marinha denominada "Canes", pertencente ao grupo Vale de Judeus, explorada a moda de Setúbal.
Confrontações: Norte - Esteiro de Vale de Judeus; Sul - Herdade dos Muros; Nascente - Esteiro do Vale de Judeus e herdade do Negro; Poente - Pontal da Mitrena.

O(A) Conservador(a)

Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Óbidos.

AP. 351 de 2013/05/02 10:39:37 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2013/05/02 10:39:37 UTC

CAUSA : Compra por Negociação Particular em Processo de Execução

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** OYSTERWORLD, LDA

NIPC 510600158

Sede: Rua do Giestal, n.º 6, Alcântara, Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** LUÍS ISIDRO DOS SANTOS FERNANDES

NIF 134696670

** MARIA DE FÁTIMA BANDEIRA GOMES FERNANDES

NIF 134696689

Processo de execução n.º 16525/06.6TBSTB do Tribunal Judicial de Setúbal - Vara de Competência Mista

2ª C.R.P. Setúbal

Informação em Vigor

Página - 1 -

www.predialonline.mj.pt

2021/02/11 18:39:58 UTC

www.casapronta.mj.pt



Annex III.12

Estate – Vineyard and Winery – Évora

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL DE TERRENO E EXPLORAÇÃO VITÍCOLA



ARTIGOS Nº 221, 282 E 283 SECÇÃO 006, E ARTIGO Nº 1817

ALDEIAS DE MONTOITO, MONTOITO, REDONDO

REPORTANDO A:

- NOVEMBRO DE 2024 -

ÍNDICE

<u>RESUMO E OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO</u>	3
<u>METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO</u>	3
<u>RESUMO DOS VALORES DE AVALIAÇÃO</u>	4
<u>DECLARAÇÕES DO TÉCNICO INTERVENIENTE</u>	5
<u>DEFINIÇÃO USADA PARA O VALOR DE MERCADO – PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO</u>	6
<u>MÉTODO DO RENDIMENTO</u>	6
<u>MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO</u>	7
<u>MÉTODO DO INVESTIMENTO / CUSTO DE REPOSIÇÃO AMORTIZADO</u>	7
<u>1. OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO</u>	8
<u>2. DADOS DOS IMÓVEIS</u>	8
<u>2.1. DADOS FORNECIDOS PELO CLIENTE E DILIGÊNCIAS</u>	8
<u>2.2. DADOS PROCESSADOS</u>	8
<u>3. CONSIDERAÇÕES E PRESSUPOSTOS</u>	9
<u>4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL</u>	10
<u>4.1) CARACTERÍSTICAS EDIFICAÇÕES:</u>	10
<u>4.2) ÁREAS:</u>	11
<u>5. CARACTERIZAÇÃO DA ENVOLVENTE</u>	12
<u>5.1 ENVOLVENTE GERAL DA ZONA</u>	12
<u>5.2. ENVOLVENTE ESPECIFICA</u>	12
<u>5.3 MERCADO IMOBILIÁRIO – PROSPECÇÃO MERCADO</u>	13
<u>6. FACTORES DE AVALIAÇÃO</u>	14
<u>6.1. AVALIAÇÃO QUALITATIVA</u>	14
<u>6.2. AVALIAÇÃO QUANTITATIVA</u>	14
<u>7. CONCLUSÃO</u>	15
<u>ANEXOS</u>	16

RESUMO E OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Procede-se no presente relatório de avaliação, à estimativa do **Valor de Mercado Corrente** de um imóvel, Quinta de Sabicos, que matricialmente abrange 4 artigos 221, 282 E 283 SECÇÃO 006, E 1817, situado Aldeias de Montoito, zona de baixa densidade urbana, freguesia de Montoito, Concelho de Redondo e Distrito de Évora.

Pretende-se no presente relatório de avaliação, fornecer informação objetiva e fundamentada relativamente ao valor do património imobiliário que poderia ser obtido, caso o imóvel fosse colocado no mercado imobiliário ao momento da avaliação, em condições normais de mercado.

A presente avaliação foi requerida, para fins contabilísticos, nomeadamente para atualização do ativo imobiliário em análise, correspondendo ao Presumível Valor de Transação da área urbana e rústica atrás identificada, de propriedade plena da requerente, **Quinta Nossa Senhora do Rosário, Lda**

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Face às características do imóvel, a **Metodologia de Avaliação** compreende a utilização dos seguintes métodos de avaliação, que serão adiante descritos na generalidade.

- Método do Rendimento: Deverá ser o valor obtido por este método a ter-se por referência, dado tratar-se de uma renda efetiva e actual, sendo o mesmo, aferido e complementado pelos métodos seguintes:

- Método do Investimento / Custo de Reposição Amortizado

- Método Comparativo de Mercado

RESUMO DOS VALORES DE AVALIAÇÃO

Valor pelo Método Rendimento	1.555.000 €
Valor pelo Método Comparativo de Mercado	1.400.000 €
Valor p/ Método do Investimento / CRA	1.400.000 €

Valor de Avaliação atribuído ao imóvel :

1.555.000€ (Um Milhão, Quinhentos e Cinquenta e Cinco Mil Euros)

O valor do imóvel foi avaliado pressupondo o uso natural e continuado para as instalações existentes e exploração em curso.

Os valores apresentados encontram-se justificados a partir dos quadros de cálculo do Método do Rendimento, aferido pelo Método Comparativo de Mercado e Método Investimento / Custo de Reposição.

DATAS RELEVANTES P/ EFEITOS DE CONFORMIDADE:

- Reporta à data de:	6 Novembro de 2024
- Avaliação anterior:	20 Novembro de 2023

Declarações do técnico interveniente

1. Os métodos e procedimentos utilizados na presente avaliação, seguem as instruções dos regulamentos da CMVM referente a critérios de avaliação a observar pelos peritos avaliadores de imóveis, nomeadamente os dispostos no Anexo ao **Decreto Lei nº153/2015 de 14 de Setembro**.

2. Foi técnico interveniente no presente relatório:

- Dr. Rogério Nuno Ruivo Ribeiro, Perito Avaliador Imobiliário, inscr. nºPAI/2020/027 CMVM, apólice de seguro de Responsabilidade Civil decorrente da actividade, RC64420080 FIDELIDADE.

possuindo as competências adequadas para o efeito e finalidade presente, sendo que o técnico responsável pela presente avaliação, alarga-as ainda à portabilidade ou certificação do presente relatório perante as entidades do sistema financeiro, segurador ou ressegurador nacional, sendo que nenhum dos técnicos intervenientes padece de quaisquer incompatibilidades previstas no **Artº19 do DL153/2015**.

3. O técnico interveniente que assina a presente avaliação, não possui interesse presente, passado ou futuro nos bens, frutos e/ou negócios avaliados e os seus honorários não são dependentes das conclusões do relatório, sendo antes decorrentes de contratação efetuada previamente à emissão do presente documento;

4. Já tinha sido efetuada visita de inspeção física do imóvel e da sua envolvente específica e foi prospeccionado o mercado relacionado com o sector do mesmo. Não foram realizados ou obtidos ensaios estruturais das edificações ou da estabilidade dos solos onde as mesmas foram edificadas, excluindo-se garantias do seu estado, sendo qualquer parecer de valorização, segurança e estado das construções, baseada na experiência profissional conjunta do técnico interveniente.

5. A documentação e todas as informações técnicas e legais fornecidas foram da responsabilidade do requerente, assim como a premissa de agregar ou desagregar artigos matriciais conforme seu uso presente ou futuro foi de sua iniciativa, dirimindo responsabilidade em considerar cenários alternativos e/ou autónomos.

6. O relatório foi elaborado para uso exclusivo do requerente e para os efeitos mencionados, sendo a sua publicação ou reprodução, ou uso diverso do contratado, interditos sem autorização expressa;

7. As análises e conclusões estão limitadas apenas pelos pressupostos considerados, podendo vir a ser alteradas mediante novos dados de que venhamos a ter conhecimento ou pressupostos que possam ser validados segundo parecer melhor esclarecido.

8. A presente avaliação pressupõe que o imóvel é livre de quaisquer ónus, encargos ou compromissos, excepto os indicados no presente relatório, e que está licenciado para o uso a que se destina, e que reúne condições para uma transação não forçada e em tempo útil;

9. Os procedimentos utilizados na avaliação respeitam a legislação nacional aplicável e de acordo com os **IVS – International Valuation Standards**.

Definição usada para o Valor de Mercado – Presumível Valor de Transação

O valor de mercado é a estimativa do montante presumível pelo qual, à data da avaliação, um ativo, após um período que se considere normal e adequado de comercialização, poderá ser transacionado a valores correntes no mercado de imóveis comparáveis, entre um vendedor e um comprador decididos a tal, sendo que ambas as partes dispuseram e atuaram de forma esclarecida e prudente, sem qualquer tipo de coação (definição segundo os *IVS – International Valuation Standards*).

MÉTODO DO RENDIMENTO

Método do Rendimento - Nesta metodologia determina-se o valor de um imóvel a partir da relação entre o rendimento possível ou efetivo de ser obtido e a remuneração que o investidor pretende e consegue obter no mercado.

Utilizou-se uma Capitalização Direta, onde o valor do imóvel é traduzido pelo quociente entre o rendimento efetivo ou potencial (considerado constante e perpétuo) e uma taxa ou “yield” adequada, determinada em função da relação entre os valores de renda e venda verificados no mercado imobiliário em que o imóvel se insere.

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

O **Método Comparativo de Mercado**, permite calcular o valor de um imóvel, de acordo com critérios de equivalência de características, analisando os valores médios de transacção de imóveis numa dada zona, recolhidos “in loco” e através dos canais de informação e bases de dados disponíveis no Mercado.

Sendo um método comparativo, a sua fiabilidade depende do volume e do adequado tratamento da informação obtida, da correcta relação entre imóveis e da dimensão do mercado local, sendo menos eficaz em zonas de Mercado reduzido ou imóveis de difícil enquadramento, para os quais não existam suficientes dados de oferta ou de transacção disponíveis.

No **Método de Mercado** a propriedade a avaliar é comparada com outros imóveis semelhantes e que exerçam a mesma função, transaccionados há pouco tempo no local ou em zonas equiparáveis. Os valores conhecidos são ajustados para tornar pertinente a comparação, sendo consideradas as variáveis dimensão, localização, infraestruturas existentes, estado de conservação e outras que possam ser de alguma forma relevantes.

MÉTODO DO INVESTIMENTO / CUSTO DE REPOSIÇÃO AMORTIZADO

A avaliação quantitativa baseia-se no **Método do Custo de Reposição Amortizado**. Este método consiste no valor a novo dos imóveis previstos de construir, e parte do pressuposto que um comprador, conhecedor e informado, não estaria disposto a pagar mais pela propriedade do que o custo de produzir outra com idêntica utilidade, deduzido do montante relativo à depreciação e/ou obsolescência funcional, física e económica verificadas, e somado de uma dada margem de lucro do promotor.

O **Método do Investimento**, utiliza uma estrutura similar e complementa o Método dos Custos, incluindo na sua formulação uma parcela adicional que reflecte a rentabilidade de um dado projecto, designada por Margem ou Lucro do promotor. A margem de rentabilidade, dependerá das características do projecto e de factores diversos como a localização, horizonte temporal de implementação, relação entre a oferta e a procura, grau de risco, conjuntura geral e os ciclos económicos.

O **Método do Custo de Reposição**, permite avaliar um imóvel através do somatório dos valores investidos, nomeadamente os custos de aquisição dos terrenos ou quota-parte afecta, os custos de edificação directos a novo, os custos indirectos, nomeadamente projectos, licenças, impostos e taxas camarárias, gestão e fiscalização de obra, bem assim como eventuais encargos financeiros e deduzindo as depreciações aplicáveis ao imóvel, de ordem física, funcional, ou de conjuntura económica, de acordo com a idade do imóvel, estado de conservação, localização, tipologia, qualidade das soluções construtivas, materiais empregues, funcionalidade dos equipamentos presentes e enquadramento no Mercado local.

Por **depreciação funcional** entende-se a relativa actualização referente a tecnologias e equipamentos e/ou acabamentos. Repor a utilidade entende-se por repor o espaço físico necessário à capacidade de produção ou exploração existente.

Por **depreciação física** entende-se o nível de conservação dos imóveis. Um imóvel tem uma vida útil limitada e passado esse tempo entende-se que não se torna economicamente aconselhável manter o imóvel, dados os custos de manutenção esperados. A depreciação física afecta todos os imóveis. Se o estado de conservação for pior do que seria de esperar para a sua idade, o factor terá de ser tomado em consideração.

A **depreciação económica** está dependente de factores socio-económicos que dizem respeito à capacidade de um imóvel de servir de suporte a uma actividade económica capaz de criar valor acrescentado.

Muitos imóveis possuem características específicas, não reproduzíveis nem inteiramente aceites ou enquadráveis de forma directa pelo mercado, e este Método pode revelar-se muito eficaz também em zonas de auto-construção onde o mercado local é pouco significativo, em imóveis antigos, degradados ou restaurados, de construção não convencional ou em empreendimentos de natureza social e outros, sem fins de comercialização.

1. OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO

O presente relatório tem como objectivo emitir uma estimativa actualizada do **Valor de Mercado** de uma propriedade com uma área agregada registada de **180.207,6 m2** maioritariamente ocupada por vinha, sito em Aldeias de Montoito e denominada Quinta de Sabicos.

2. DADOS DO IMÓVEL

2.1 Dados fornecidos e diligências:

- Identificação do imóvel para reavaliação.
- Cadernetas Prediais
- Prospeção do mercado local
- Não foram apresentadas certidões matriciais, elementos desenhados ou licenças utilização.

2.2 Dados processados

Foi realizado um levantamento específico das variáveis consideradas pertinentes para o processo de avaliação, nomeadamente:

- Valores e áreas de produtos imobiliários equiparáveis e em localizações similares;
 - Consulta das bases de dados internas e externas de Mercado.
 - Análise "*in loco*" e avaliação qualitativa do imóvel em avaliação;
-

3. CONSIDERAÇÕES E PRESSUPOSTOS

A elaboração do presente relatório teve por base a avaliação efectuada anteriormente, onde constatamos no terreno as características pedológicas, culturas vigentes, edificações, etc.

Na zona em análise existe algum mercado de transações e de colocação de produto no mercado, e quer os valores transacionados quer os pedidos, podem-se aferir e usar num modelo determinístico de valorização dos terrenos em questão, despeito a heterogeneidade das amostras, quer de dimensão, quer instalações existentes ou não, etc.

As áreas que serviram de suporte aos cálculos, foram não só as que constam nos elementos matriciais entregues, mas também, no que se refere às vinhas, as informadas pelo arrendatário e aferidas através de método expedito, via google earth.

Os valores de avaliação apresentados pressupõem que o imóvel se encontra devidamente legalizado. Foi, ainda, considerado que não incidem sobre o imóvel quaisquer ónus ou encargos, não tendo sido verificada a respetiva situação jurídica ou fiscal.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O objecto de avaliação é um imóvel predominantemente destinado ao cultivo de vinha irrigada, como tal suscetível de utilização agrícola intensiva, e em que as necessidades hídricas são asseguradas por 3 poços e 1 canal, com água proveniente da barragem da Vigia.

De apoio a esta actividade, existe um armazém /adega e demais edificações de apoio e complementares, em bom estado de conservação geral e devidamente equipadas para o propósito a que se destinam.

Do outro lado da rua, o artigo 221, tem ainda um terreno, que forma um pátio murado, com uma alpendurada e barracão de construção rudimentar, sendo o espaço utilizado para parquear as máquinas, equipamentos e alfaia.

A propriedade apresenta uns declives suaves, sendo pouco ondulada, e em que a vinha tem uma extensão de cerca 14,5 ha. A idade média da mesma está entre os 18 e 20 anos, sendo conduzida por prumos metálicos e aramada, em que as castas varietais predominantes são Cabernet Sauvignon, Aragonez, Shiraz, tinta Caiada, Trincadeira e ainda Chardonnay (casta branca).

Por sua vez, revela-se importante reiterar, que os cerca de 4,5 ha de vinha que já não tinham sido explorados há 2 anos, situados mais a Norte na propriedade, e que já tinham sido arrancados e terra mobilizada, continuam por replantar de vinha nova, se possível enquadráveis no Programa Vitis.

O terreno encontra-se devidamente delimitado por muros e/ou vedação de paus tratados com rede.

4.1. Características edificações

As construções existentes continuam a evidenciar globalmente um bom estado de conservação geral, conforme referimos seguidamente:

Alpendurada de uma água com cobertura em telha cerâmica (onde se encontram depósitos inox com sistema frio) e laboratório, em alvenaria de tijolo cerâmico rebocado, com wc e lavabos, estes com piso mosaico cerâmico e tecto falso, tendo a alpendurada o piso cimentado.

Contigua a este conjunto, temos a adega/armazém, em alvenaria tijolo rebocado, chão cimento (com malha sol) com cobertura em chapa assente em estrutura de vigas de ferro, e isolada interiormente a chapa isotérmica, com luminosidade natural assegurada por vãos de alumínio, e artificial por cassetes de luz superiores. No interior desta edificação, existe ainda uma câmara frigorífica, de temperatura controlada, onde os vinhos estagiam e são mantidos. O acesso é assegurado por 3 portões automáticos (um é interior).

Existe ainda uma 2ª casa, utilizada para armazenar produtos enologia, rolhas, rótulos, etc, com vãos de alumínio e portão automático, cobertura em telha cerâmica assente em vigotas e BPE e lage aligeirada de abobadilha.

Por sua vez e ainda neste conjunto principal, resta caracterizar uma outra edificação, utilizada como sala de provas, loja e zona administrativa/escritórios. A sala provas é no alpendre, com estrutura mista de madeira e ferro, coberto a chapa isotérmica e chão de lage de xisto, fechada a vidro e tecto forrado a ripa madeira, climatizada com dois aparelhos AC.

No interior encontra-se compartimentada em loja, 2 escritórios, cozinha e wc, com chão tijoleira e mosaico.

O logradouro é maioritariamente em terra, com uma zona de pátio exterior em lages de xisto e zona ajardinada junto a zona provas vinhos.

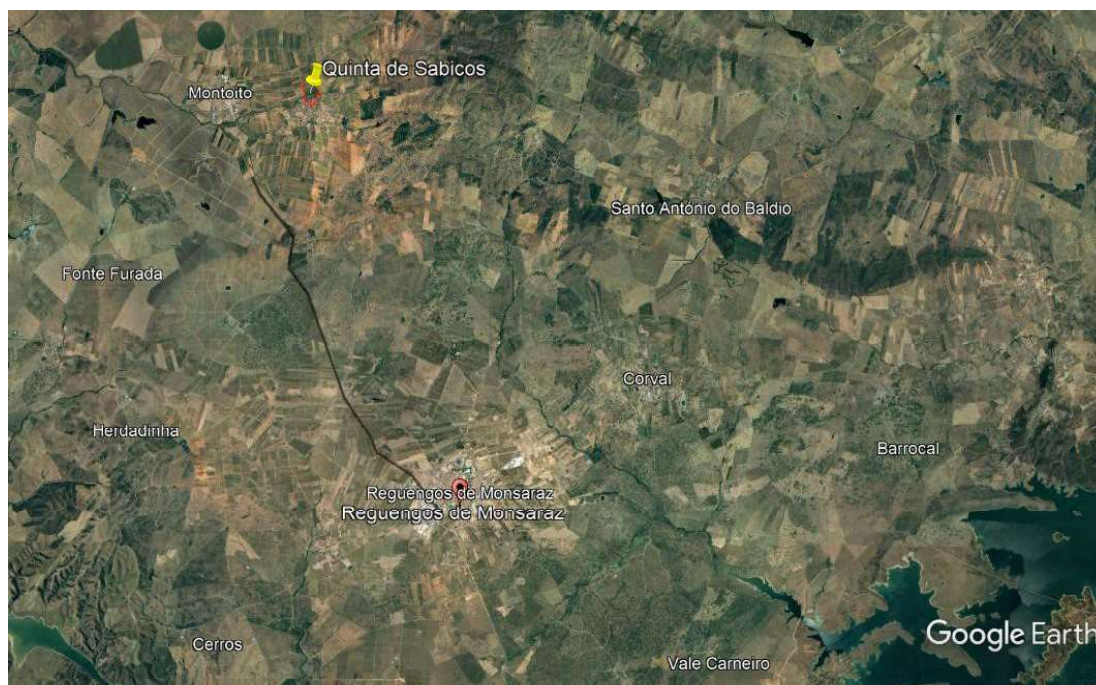
Confinante com este artigo 221, a Este, temos os artigos 282 e 283, sem qualquer ocupação cultural, com poço e olival disperso.

4.2. Áreas

Características	Área Bruta
ARTIGO 221, SECÇÃO 006	17,45 ha – 174.500 m ²
ARTIGO 282, SECÇÃO 006	0,225 ha – 2.250 m ²
ARTIGO 283, SECÇÃO 006	0,25 ha – 2.500 m ²
ARMAZÉM/ADEGA	715 m ²
OUTROS ANEXOS	101 m ²
ESCRITÓRIO / LOJA / SALA PROVAS	142 m ²
VINHA EM PRODUÇÃO	10 ha – 100.000 m ²
ÁREA DESTINADA VINHA NOVA	4,5 ha – 45.000 m ²
TERRENO, CAMINHOS, LOGRADOUROS	34.250 m ²
TOTAIS	180.208 m ²

5. CARACTERIZAÇÃO DA ENVOLVENTE

5.1 Envoltente geral da zona



O concelho do Redondo, e concretamente freguesia Reguengos Monsaraz, são uma zona eminentemente agrícola, e em que a proximidade com o Alqueva impactou positivamente em toda a região, dado que a garantia de água permitiu alavancar o valor fundiário dos terrenos, refletida numa valorização transversal de todos eles, urbanos e rústicos, mais evidente nestes por via de novas culturas intensivas agora cultivadas.

Por outro lado, o sector turístico também veio a beneficiar, de toda esta nova dinâmica, com o surgimento de novos projetos ligados sobretudo ao agro e enoturismo.

5.2. Envoltente Específica



O imóvel situa-se na localidade de Aldeias de Montoito, que dista 2 km da sede Freguesia, Montoito e cerca de 11 km de Reguengos de Monsaraz, numa zona de baixa densidade habitacional, que combina propriedades de menor dimensão, com algumas de média e grande dimensão, e onde a vinha tem um papel crucial e estruturante na zona.

A zona está devidamente infraestruturada, predominando moradias unifamiliares de piso térreo.

5.3 Mercado Imobiliário

Prospecção de Mercado

Foi efectuada uma prospecção de mercado, de forma a obter valores de venda de propriedades equiparáveis na zona, no intuito de concluir quais os valores reais que melhor se ajustam ao imóvel sujeito a avaliação.

Procurou-se assim desta forma, concluir qual a situação de oferta e procura para produtos imobiliários semelhantes e comparáveis ao imóvel em questão.

Foram consultados diversos agentes do mercado imobiliário e referem-se, de seguida, alguns dos imóveis encontrados e considerados mais significativos:

	Descrição dos Imóveis	Áreas (ha)	Asking Price (€)	Unidade €/ha
1	Herdade Reguengo Monsaraz, com 15,6 ha, parcialmente irrigada, com furos e poço, com barracão e equipamentos incluídos; previsto abastecimento água Alqueva 2025. <u>Terreno à venda, Velhos, São Manços e São Vicente do Pigeiro, Évora — idealista</u>	15,6	850.000	54.500
2	Vinha 33 ha, 3 charcas irrigam 50%, abrangida pelo perímetro rega Alqueva, bons acessos, 5 minutos núcleo habitacional. <u>Terreno à venda em Reguengos de Monsaraz, Reguengos de Monsaraz — idealista</u>	33	829.000	25.120
3	14 ha de vinha, contigua em 4 parcelas, com furo para irrigar, inclui equipamentos/alfaia. <u>140 000 m², terreno para comprar - São Bento do Cortiço e Santo Estêvão, Estremoz, Évora - 17322648 • www.imovirtual.com</u>	14	480.000	34.300
4	Vinha Reguengos Monsarraz 3,6 ha. https://www.idealista.pt/imovel/30831893/	3,6	150.000	41.666
5	Vinha c/ 2 anos de 3,12 ha, a 2 km Reguengos Monsaraz,. <u>31,17 m², terreno para comprar - Reguengos de Monsaraz, Évora - 18068618 • www.imovirtual.com</u>	3,12	120.000	38.460
6	Vinha 7,35 ha, irrigada plantada entre 2007 e 2021, Reguengos Monsaraz, possibilidade construção casa, com barracão e pequena charca. <u>73 500 m², terreno para comprar - Rua da Chaminé, Reguengos de Monsaraz - 18528906 • www.imovirtual.com</u>	7,35	450.000	61.200

Média: 42.550€ Máxima : 61.200€ Mínimo : 25.120€

6. FACTORES DE AVALIAÇÃO

6.1 Avaliação Qualitativa

Pontos Fortes	Pontos Fracos
☒ Zona vitícola reconhecida ☒ Garantia de água ☒ Zona estabilizada, potencial desenvolvimento ☒ Proximidade Alqueva	☒ Idade e dimensão vinha ☒ Crescimento limitado ☒ Concorrência existente ☒ 4,5ha ainda por plantar

6.2 Avaliação Quantitativa

A avaliação quantitativa do imóvel é efectuada pelo Método Rendimento e aferido por dois outros métodos.

- Método Comparativo Mercado

- Método Custo de Reposição Amortizado

7. CONCLUSÃO

Tendo em consideração todas as premissas e métodos utilizados para o presente relatório, é nossa estimativa que o **Valor de Mercado** do imóvel analisado, e reportando a 10 de Novembro de 2024, será de:

Método do Rendimento

Presumível Valor de Transação

1.555.000 €

Valor de Avaliação atribuído ao imóvel:

1.555.000€ (Um Milhão, Quinhentos e Cinquenta e Cinco Mil Euros)

Lisboa, 10 de Novembro de 2024



Dr. Nuno Ruivo Ribeiro

PAI nº 2020/027 inscrito na CMVM

Técnico Responsável

ANEXOS

QUADROS DE AVALIAÇÃO

MÉTODO DO RENDIMENTO

Renda potencial (Rp): €/mês €/m² Custo das obras a efetuar (I): €
Renda efetiva (Re): 9 349 €/mês 22,2 €/m² N.º anos até o fim do contrato: 12,0
Taxa de encargos (te): 3,00%
Yield de mercado (y): 7,00% Valor do imóvel (V = - I + RL anual / t): 1 554 605 €

VALOR RENDA ANUAL: 112.187 EUROS

MÉTODO CUSTO REPOSIÇÃO AMORTIZADO

QUADRO DE AVALIAÇÃO - VALOR DE CUSTO CORRENTE E SUBSTITUIÇÃO DE FACTORES										
novembro 24										
Quinta de Sabicos	Áreas de Construção e Vinha			Valor Corrente construção e plantação, incl. encargos indirectos		Taxa de Depreciação	Custos das Obras de renovação e conservação, Taxas		Valor Patrimonial das construções no estado actual	
Aldeias de Montolito Freguesia Montolito e Concelho Redondo	Implantação, I Solo m²	Bruta, Ab m²	Util, AU m²	Unitário C/m², AB	Total C		Unitário euros/m², AB	Total Euros	Total Euros	Unitário C/m², AB
Quinta de Sabicos										
Vinha em produção	100 000	100 000	100 000	3,00	300 000	10%	0	30 000	270 000	3
Terreno p/ replantação Vinha	45 000	45 000	45 000	1,70	76 500	10%	0	7 650	68 850	1,53
Adega / Armazém	715	715	715	350	250 250	20%	70	50 050	200 200	280
Outros anexos	101	101	101	500	50 500	20%	100	10 100	40 400	400
Sala provas / escritório	142	142	142	700	99 400	20%	140	19 880	79 520	560
							#DIV/0!			#DIV/0!
SUBTOTAL DE EDIFÍCIOS E ESTRUTURAS	958	958			776 650			117 680	658 970	
Terreno, caminhos, logradouro e outras benfeitorias	33 762			1,00	33 762				55 722	
Outras zonas logradouro (junto adega e sala provas)	488			45	21 960				714 692	
VALOR DO SOLO TOTAL AFECTO	180 208			2,25					405 468	
MARGEM DE LUCRO E RISCO				25,00%					280 040	
VALOR DE MERCADO - Considerando o imóvel livre e disponível										
										1 400 000 Euros

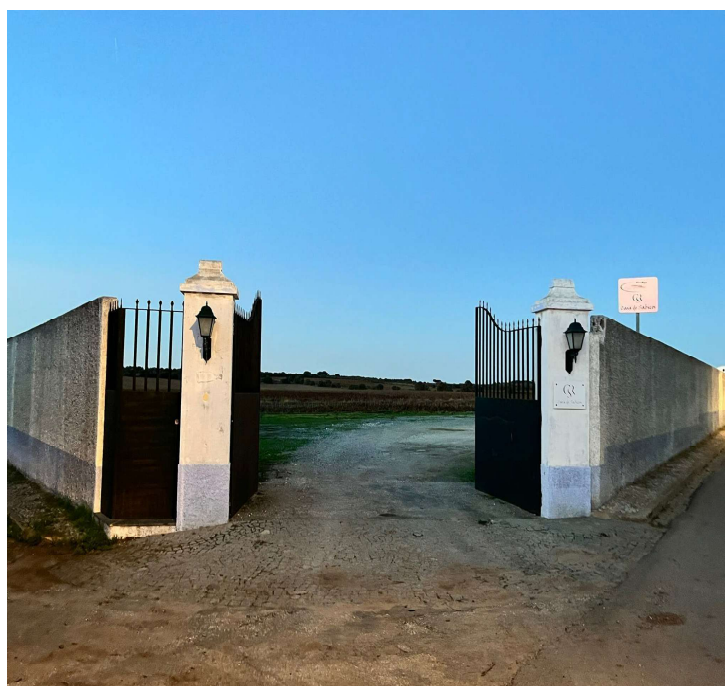
* Áreas estimadas com base na documentação fornecida.

Método Comparativo de Mercado

QUADRO DE AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO DA PROPRIEDADE BASEADO NA COMPARAÇÃO DE MERCADO							
novembro 24							
Quinta de Sabicos	Áreas de Construção		Valor Potencial de Mercado		Custo Total das beneficiações decorrentes	Valor de Mercado	Valor de Mercado
Aldeias de Montoito Freguesia Montoito e Concelho Redondo	Bruta, Ab m²	Util, AU m²	Unitário €/m² .AU	Total €	Total €	Total €	Total €
Quinta de Sabicos							
Vinha em produção	100 000	100 000	3,20	320 000	-66 896	386 896	
Terreno p/ replantação Vinha	45 000	45 000	2,5	112 500	-17 059	129 559	
Adega / Amazém	715	715	700	500 500	-55 803	556 303	1 073 000
Outros anexos	101	101	1080	109 080	-11 261	120 341	
Sala provas / escritório	142	142	1300	184 600	-22 165	206 765	327 000
TOTAL	145 958			1 226 680	-173 183	1 399 863	1 400 000
VALOR DE MERCADO - Considerando o imóvel livre e disponível							
1 400 000 Euros							

ELEMENTOS FOTOGRÁFICOS





PORTÃO ENTRADA



ACESSO ADEGAS E CASARIO



VINHA



VINHA



VINHA E ACESSOS, PÁTEO ADEGA



TERRENO VINHA ARRANCADA



EXTERIOR ADEGA



EXTERIOR ADEGA



ARMAZÉM (CÂMARA FRIGORÍFICA)



INTERIOR ADEGA



INTERIOR ADEGA



FACHADA SALA PROVAS, LOJA E ESCRITÓRIO



SALA PROVAS



LOJA



PÁTEO E ENTRADA, PERSPETIVA INTERIOR



ESCRITÓRIO



ART 283



ART 282



ACESSO ART 222 E 283



ENTRADA PARCELA TERRENO ART 221, SECÇÃO 006
