



### **Annex III.17**

Private Car Park – Lisbon



## Relatório e Avaliação Imobiliária

**88 Lugares de Estacionamento  
Rua Soeiro Gomes**

**Lisboa**

**Novembro 2024**

---

## 1. Resumo Avaliação

---

<b>Imóvel</b>	<b>88 Lugares de Estacionamento</b>	
<b>Morada</b>	<b>Rua Socorro Gomes nº 6 - Lisboa</b>	
<b>Áreas</b>	Área de Construção	1 225 m <sup>2</sup>
	Nº de Lugares de Estacionamento	88 m <sup>2</sup>
<b>Valores</b>		
	- Método de Custos Construção	1 558 000 €
	- Método de Mercado	1 541 000 €
	- Método do Rendimento	1 541 000 €
	<b>Valor de Mercado Actual</b>	<b>1 541 000 €</b>
	<b>Lugar de Estacionamento</b>	<b>17 500 €</b>



---

## 2. Dados Avaliação

---

### 2.1. Solicitante e Destinatário da Avaliação

**FII Growth**

### 2.2. Entidade detentora do imóvel

Desconhecida. Não efetuamos diligencias no Registo da Conservatória do Registo Predial para a comprovação da propriedade do imóvel. Tal não faz parte do âmbito desta avaliação.

### 2.3. Identificação do Avaliador

Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar (PAI/2009/0015) registado na CMVM como perito avaliador de imóveis

Contrato de Prestação de Serviços	25/09/2024
Solicitação da Avaliação/Vistoria	25/09/2024
Relatório de Avaliação	18/10/2024
Avaliação anterior (se aplicável)	Não Aplicável
Entrega do Relatório de Avaliação	18/10/2024

---

### 3. Índice

---

1. RESUMO AVALIAÇÃO .....	1
2. DADOS AVALIAÇÃO.....	2
2.1. Solicitante e Destinatário da Avaliação .....	2
2.2. Entidade detentora do imóvel.....	2
2.3. Identificação do Avaliador .....	2
3. ÍNDICE .....	3
4. PRESSUPOSTOS ESPECIAIS AVALIAÇÃO .....	4
5. DESCRIÇÃO DO PATRIMÓNIO EM AVALIAÇÃO .....	5
5.1. Localização do Património .....	5
5.2. Descrição do Património .....	5
5.3. Inserção nos Instrumentos de Planeamento Urbano .....	5
5.4. Envolvente Urbana .....	6
5.5. Localização .....	7
6. AVALIAÇÃO DO PATRIMÓNIO .....	8
6.1. Áreas de Avaliação.....	8
6.2. Método dos Custos de Construção.....	9
6.3. Método de Mercado .....	10
6.4. Método do Rendimento.....	11
7. ENQUADRAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	12
8. PROSPECÇÃO DE MERCADO .....	14
9. CONCLUSÃO DO VALOR DA PROPRIEDADE.....	21
10. FOTOGRAFIAS .....	22
11. DOCUMENTOS .....	24
12. ANEXO PRESSUPOSTOS .....	30
13. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.....	32
14. DECLARAÇÃO .....	36

---

## 4. Pressupostos Especiais Avaliação

---

### Valor de Avaliação

A avaliação teve como objetivo a determinação do Valor de Mercado do Imóvel.

### Métodos de Avaliação

Método do Custo de Construção

Método de Mercado

Método do Rendimento

### Áreas

Estimados por métodos expeditos

Plantas fornecidas

### Documentos Oficiais

CPU de Algumas das fracções

### Vistoria

A elaboração do presente relatório foi antecedida de uma visita ao imóvel pelo o interior e exterior de forma a verificar as características físicas e tipológicas do edifício em avaliação.

Não efetuamos ensaios estruturais nem ambientais.

### Arrendamentos

Arrendatário	Valor Renda
Caixa de Crédito Agrícola 18 Lugares	1.555,92€/mês
3 Lugares Arrendados	85€ a 100€/mês

### Outros

A avaliação partiu do pressuposto de que o imóvel se encontra legalizado e que cumpre toda a legislação em vigor.

---

## **5. Descrição do Património em Avaliação**

---

### **5.1. Localização do Património**

O imóvel em avaliação são 88 lugares de estacionamento, na Rua Soeiro Gomes, nº 6, na freguesia das Avenidas Novas e concelho de Lisboa.

### **5.2. Descrição do Património**

O imóvel em avaliação são 88 lugares de estacionamento.

As garagens situam-se nas 3 caves, com 1 lugar na cave -1, 29 na cave -2 e 58 na cave -3.

A garagem apresenta-se ampla, com espaço de manobra entre pilares. O prédio tem segurança de portaria.

Os lugares estão todos marcados. O pavimento da garagem é em tinta epóxi de boa qualidade e apresenta-se em bom estado de conservação.

O prédio tem cerca de 15 anos e apresenta uma muito boa qualidade de construção e conservação.

### **5.3. Inserção nos Instrumentos de Planeamento Urbano**

Na presente avaliação consideramos que o imóvel se apresenta legal e que respeita toda a legislação em vigor.

#### **5.4. Envolvente Urbana**

Lisboa é a capital e maior cidade de Portugal, com uma população estimada de 548.703 habitantes em 2022 dentro dos seus limites administrativos numa área de cerca de 100 quilómetros quadrados.

Lisboa é reconhecida como uma cidade global de nível alfa devido à sua importância nas finanças, comércio, moda, mídia, entretenimento, artes, comércio internacional, educação e turismo. Está entre as duas cidades portuguesas (sendo a outra o Porto) reconhecidas como cidade global, sendo também sede de três empresas do Global 2000 (Grupo EDP, Galp Energia e Jerónimo Martins).

É um dos grandes centros económicos da Europa, com um setor financeiro em crescimento, sendo que o índice PSI faz parte da Euronext, a maior bolsa de valores da Europa continental. A região de Lisboa tem um PIB por paridade do poder de compra per capita mais elevado do que qualquer outra região portuguesa. A cidade ocupa o 40º lugar de maior rendimento bruto do mundo e, com quase 21 mil milionários residentes, é a 11ª cidade europeia em número de milionários e a 14ª em número de bilionários. A maior parte das sedes das empresas multinacionais portuguesas estão localizadas na região de Lisboa.

Na gíria popular, os naturais ou habitantes de Lisboa são chamados "alfacinhos". A origem da palavra é desconhecida. Supõe-se que o termo se explica pelo facto de existirem hortas nas colinas da primitiva cidade de Lisboa, onde verdejavam "plantas hortenses utilizadas na culinária, na perfumaria e na medicina", vendidas na cidade. A palavra alface provém do árabe e poderá indicar que o cultivo da planta começou aquando da ocupação da Península Ibérica pelos Muçulmanos. Há também quem sustente que, num dos cercos de que a cidade foi alvo, os habitantes da capital portuguesa tinham como alimento quase exclusivo as alfaces das suas hortas. O certo é que a palavra ficou consagrada e que os grandes da literatura portuguesa convencionaram tomar por alfacinha um lisboeta.

## 5.5. Localização



---

## 6. Avaliação do Património

---

### 6.1. Áreas de Avaliação

Na tabela seguinte apresenta-se um resumo das áreas de construção do imóvel.

**88 Lugares de Estacionamento**  
**Rua Soeiro Gomes nº 6 - Lisboa**

88 Lugares de Estacionamento	Áreas	
	Construção (m <sup>2</sup> )	Locável (m <sup>2</sup> )
Cave - 1 - 1 Lugar de Estacionamento	14	1
Cave - 2 - 29 Lugar de Estacionamento	404	29
Cave - 3 - 58 Lugar de Estacionamento	807	58
<b>Total</b>	<b>1 225</b>	<b>88</b>

As áreas de avaliação foram medidas de acordo com o RGEU.

## 6.2. Método dos Custos de Construção

Foram utilizados considerando a utilização das diversas áreas, os materiais de construção, os seguintes valores unitários:

Métodos dos Custos de Construção									
88 Lugares de Estacionamento Rua Socorro Gomes nº 6 - Lisboa									
88 Lugares de Estacionamento	Áreas		Custos de Construção Directos		Custos Recuperação		Valor de Mercado		
	Construção (m <sup>2</sup> )	Locável (m <sup>2</sup> )	A. Coberta (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	Depreciação taxa % (€/m <sup>2</sup> ABC)	Unitário (€)	Parcial Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Parcial (€)	
88 Lugares de Estacionamento									
Cave - 1 - 1 Lugar de Estacionamento	14	1	400	5 568	0	0	400	5 568	
Cave - 2 - 29 Lugar de Estacionamento	404	29	400	161 477	0	0	400	161 477	
Cave - 3 - 58 Lugar de Estacionamento	807	58	400	322 955	0	0	400	322 955	
<b>Total</b>	<b>1 225</b>	<b>88</b>		<b>490 000</b>			<b>0</b>	<b>-</b>	<b>490 000</b>
<b>Custos Indirectos</b>									
Projectos Técnicos (Arq., Especialidades)			5,0%	24 500					24 500
Taxas e Licenças Camararias			5,0%	24 500					24 500
Fiscalização e Gestão do Projeto			5,0%	24 500					24 500
<b>Total Custos Indirectos</b>			<b>15,0%</b>	<b>73 500</b>					<b>73 500</b>
<b>Total Custos Obra</b>				<b>563 500</b>					<b>563 500</b>
Terreno	1 225			600,00 [€/m <sup>2</sup> ]					735 000
Margem Promotor					20%				259 700
<b>Valor de Mercado</b>							<b>€ 1 558 000</b>		

Assim obtém-se o valor de 1.558.000€, que corresponde ao valor do imóvel calculado pelo método do custo.

### 6.3. Método de Mercado

Foram utilizados considerando a utilização das diversas áreas, os materiais de construção, os seguintes valores unitários:

Método de Mercado								
88 Lugares de Estacionamento Rua Soeiro Gomes nº 6 Lisboa								
88 Lugares de Estacionamento	Construção	Áreas	Locávcl Unidade	Valor Mercado a Novo	Custos de Recuperação		Valor de Mercado	
				Unitário (€)	Total (€/m <sup>2</sup> ABC)	Unitário (€)	Unitário 0	Total (€)
<b>88 Lugares de Estacionamento</b>								
Cave - 1 - 1 Lugar de Estacionamento			1	17 500	17 500	0	18 000	18 000
Cave - 2 - 29 Lugar de Estacionamento			29	17 500	507 500	0	17 517	508 000
Cave - 3 - 58 Lugar de Estacionamento			58	17 500	1 015 000	0	17 500	1 015 000
<b>Total</b>			88	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>1 540 000</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>Valor de Mercado</b>								<b>€ 1 541 000</b>

Assim obtém-se o valor de 1.541.000€, que corresponde ao valor do imóvel calculado pelo método do custo.

## 6.4. Método do Rendimento

Foram utilizados considerando a utilização das diversas áreas, os seguintes valores unitários:

Método do Rendimento								
88 Lugares de Estacionamento Rua Soeiro Gomes nº 6 - Lisboa								
88 Lugares de Estacionamento	Áreas Locável	Valor de Mercado - Rend. Potencial			Valor de Mercado	(€)	Renda Potencial Atu.	
		Renda Mensal (€/m <sup>2</sup> ABC)	(€)	Yield %				
88 Lugares de Estacionamento								
Cave - 1 - 1 Lugar de Estacionamento	1	98	98	6,50%	18 000	18 000	18 000	98
Cave - 2 - 29 Lugar de Estacionamento	29	95	2 752	6,50%	17 517	508 000	508 000	2 752
Cave - 3 - 58 Lugar de Estacionamento	58	95	5 498	6,50%	17 500	1 015 000	1 015 000	5 498
Total		88	8 347		1 541 000		1 541 000	8 347 €
Valor de Mercado								

A renda a receber neste imóvel é de cerca de 8.347€ por mês.

A taxa de capitalização utilizada foi de 6.5%.

O valor obtido para o imóvel por este método é de 1.541.000€.

---

## 7. Enquadramento do Mercado Imobiliário

---

O que esperar do **setor imobiliário** em Portugal em 2024? "Antecipa-se uma evolução distinta ao longo do ano e influenciada pelas expectativas de redução das **taxas de juro** de referência pelo Banco Central Europeu (BCE) na primavera – com o primeiro semestre a ser ainda caracterizado por alguma estagnação, seguido de uma retoma gradual no segundo semestre".

### Escritórios

- A maioria das empresas está a adotar um modelo híbrido de trabalho, o que impacta a forma como desenham os seus espaços (com sistemas rotativos de ocupação, mais zonas colaborativas e implementação estratégias que incentivem um espírito comunitário);
- Antecipa-se um aumento moderado da procura, assim como uma maior exigência de qualidade dos espaços. Já as **rendas** de mercado deverão estabilizar em todas as zonas

### Retalho

- As grandes insígnias apostam cada vez mais na integração da responsabilidade social e sustentabilidade nos seus conceitos, inclusive através da adoção de práticas para diminuir a pegada de carbono e maior promoção de equidade social e bem-estar das comunidades envolvidas na cadeia de produção;
- O conceito de athleisure, que combina desporto e lazer, com uma componente muito focada na moda e bem-estar, é cada vez mais procurado pelos consumidores;
- As lojas pop-up como ferramenta de marketing ganham força, ao auxiliarem as marcas a testar novos conceitos e produtos, com o objetivo claro de atrair novos consumidores e fidelizar ainda mais os existentes através da inovação.

### Industrial & Logística

- Há mais **empresas** a concluírem que o upgrade para novos espaços logísticos é mais eficiente do ponto de vista operacional, ao mesmo tempo que consolidam a sua operação, garantido espaço de forma antecipada;
- Portugal deverá beneficiar do aumento do 'nearshoring', ou seja, a intenção de se instalarem novas indústrias na Europa para responder às necessidades locais e internacionais; assim como da contínua expansão dos **Data Centres**;
- Começa a haver disponibilidade para pagar um premium por espaços modernos e com credenciais de sustentabilidade, num contexto em que ocupantes e investidores procuram sobretudo este tipo de imóveis.

### Hotelaria

- A competitividade de Portugal enquanto destino turístico mantém-se. Face à relação qualidade-preço comparativamente a outros destinos europeus, deverá continuar a observar-se um crescimento dos turistas estrangeiros;
- O **turismo** de negócio encontra-se em recuperação, com os operadores a reportar aumentos neste segmento;
- A **hotelaria** está a estabelecer-se enquanto classe base de investimento, com a diversidade de conceitos e modelos de negócio a atrair investidores institucionais.

### Residencial

- No caso da **compra e venda de casas**, como a procura vai manter-se bem acima da oferta, o estrangulamento do mercado residencial deverá agravar-se, com o Programa Mais Habitação a falhar na implementação de medidas que motivem a construção nova para o segmento médio. Por outro lado, o fim dos benefícios fiscais para Residentes Não Habituais poderá contribuir para uma quebra da procura entre os segmentos altos;
- No caso do **arrendamento**, irá continuar a contrair, com o excessivo impacto fiscal e desadequado quadro legal a continuarem a inviabilizar a promoção de raiz de produtos específicos para arrendamento para o segmento médio.

#### Residências de Estudantes / CoLiving

- A procura por residências de estudantes ou conceitos mais diferenciados de co-living por parte de ocupantes e investidores vai continuar a aumentar, com os promotores a procurarem soluções cada vez maiores e mais apelativas, e que sirvam como alternativas válidas ao segmento residencial mais tradicional.

#### Residências Séniors

- O aumento da oferta continua a ser insuficiente, incentivando ao desenvolvimento de residências assistidas para idosos de iniciativa privada e com serviços de qualidade.

#### Promoção imobiliária

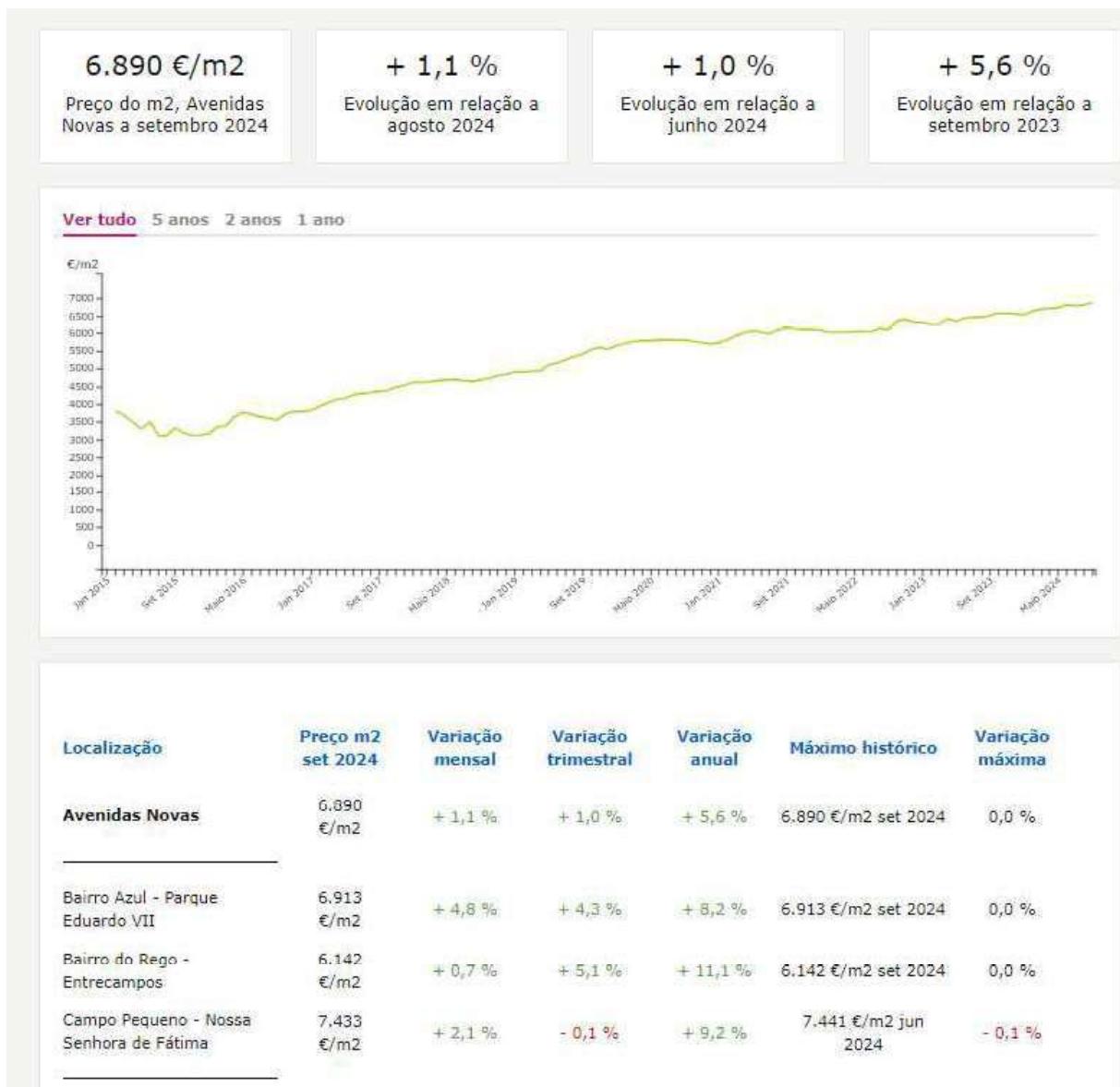
- A entrada em vigor do simplex urbanístico e a forma como o mesmo vai ser posto em prática é a grande interrogação do momento. A nova lei, sendo bastante revolucionária, está a ser encarada com prudência, antecipando-se um período de adaptação e de revisão para todos os envolvidos, que se espera não muito longo;
- A escassez de promoção de **habitação** para o segmento médio vai continuar na ordem do dia, sendo que a falta de oferta vai continuar a ser afetada pela elevada carga fiscal, pela inexistência de incentivos à construção, pelos elevados **custos de construção** e pelas altas taxas de juros para as famílias, que deverão manter-se nos próximos meses.

#### Investimento em imobiliário comercial

- As estimativas rondam um valor de 2.000 milhões de euros, sendo possível identificar, neste momento, transações em diversas fases de negociação, e com conclusão prevista para este ano, na ordem dos 1.800 milhões de euros;
- Por segmentos, estima-se uma recuperação significativa dos escritórios, agregando entre 40-50% do volume total, seguido de hotelaria com 25-30%;
- A este valor previsto poderá vir ainda acrescer um volume considerável de transações atualmente suspensas (mas com possibilidade de conclusão até ao final de ano), assim como as usuais operações off-market.
- Antecipa-se ainda uma retoma progressiva do protagonismo dos grandes **investidores internacionais**, assim como algum alívio no acesso à dívida bancária e refinanciamento.

## 8. Prospecção de Mercado

Foi efectuada uma prospecção de mercado de forma a obter valores de imóveis semelhantes, na mesma zona onde se insere o imóvel em avaliação, de modo a podermos concluir quais os valores reais que melhor se ajustam ao imóvel objecto de avaliação. Podemos ainda desta forma concluir qual a situação de oferta e procura para produtos imobiliários semelhantes e comparáveis ao estudo.



Referem-se de seguida alguns dos exemplos encontrados e considerados mais significativos:



7 fotos

Mapa

## Garagem à venda na rua Soeiro Pereira Gomes s/n

Entrecampos, Avenidas Novas [Ver mapa](#)

**199.900 €**

Capacidade para 2 carros ou mais | 125 m<sup>2</sup>

[Guardar favorito](#)

[Excluir](#)

[Partilhar](#)

[Escrever uma nota pessoal \(só tu a poderás ver\)](#)

### Comentário do anunciante

Disponível em: [Português](#) | [English](#) | [Outras línguas](#)

Localização: Rua Soeiro Pereira Gomes, 8, Avenidas Novas, Lisboa. A todos os proprietários de carros de luxo ou de coleção e não só. Caso desejam ter um repouso digno da vossa frota e juntarem-se a outros veículos excepcionais, eis a oportunidade. Vendem-se 10 lugares de estacionamento no condomínio de luxo Jardins de São

 **Garagem em Laranjeiras, São Domingos de Benfica**  
**20.000 €**  
 Capacidade para carro grande  
 Lugar de estacionamento na Rua General Firmino Miguel, em Lisboa. Bom potencial para rentabilização. ref: 128219.

[Contactar](#) [Ver telefone](#) 

 **Garagem em Laranjeiras, São Domingos de Benfica**  
**16.000 €**  
 Capacidade para carro grande  
 Lugar de estacionamento na Rua General Firmino Miguel, em Lisboa, encontra-se arrendada por 65€/mês. Taxa de rendimento proporcionada na ordem dos 5% ref: 128222.

[Contactar](#) [Ver telefone](#) 

 **Garagem na rua Soeiro Pereira Gomes, Entrecampos, Avenidas Novas**  
**17.900 €**  
 Capacidade para carro grande  
 Lugar de estacionamento situado em zona central da cidade de Lisboa com 12,5m<sup>2</sup>. Inserido em empreendimento situado numa zona consolidada da cidade, caracterizada por uma ocupação maioritariamen...

[Contactar](#) [Ver telefone](#) 

 **Garagem na avenida 5 de Outubro, s/n, Entrecampos, Avenidas Novas**  
**47.500 €** 54.920 € -14%  
 Capacidade para carro grande  
 Parqueamento para Venda nas Avenidas Novas no Empreendimento Linea Residences. Localizado num condomínio novorresidencial na Avenida 5 de Outubro. Capacidade para carro e moto. 12,50 m<sup>2</sup>. Segurança...

[Contactar](#) [Ver telefone](#) 

 **Garagem na ruá Soeiro Pereira Gomes, Entrecampos, Avenidas Novas**  
**27.000 €**  
 Capacidade para carro grande  
 7 Lugares de Estacionamento no centro de Lisboa (Avenidas Novas) €27.000 cada (Negociáveis).

[Contactar](#) [Ver telefone](#) 



Garagem na rua general firmino Miguel, Laranjeiras, São Domingos de Benfica

**14.000 €**

Capacidade para carro grande

Parqueamentos para venda no Grenpark em Lisboa. Investimento:



Garagem em Sete Rios, São Domingos de Benfica

**kw PRO**  
KELLERWILLIAMS

**29.900 €**

Capacidade para carro grande

Lugar de garagem de 12,5 m<sup>2</sup> situado na Avenida Madame Curie (perpendicular à Av. Columbano Bordalo Pinheiro) a 500m da Praça de Espanha, com as seguintes características: - Capacidade para carro grande -...



Garagem na rua Julieta Ferrão, 1600 -131, Entrecampos, Avenidas Novas

**20.000 €**

Capacidade para carro e moto

com entrada pela Rua Souza Lopes / Av. Alvaro Pais, em Lisboa. Situados num prédio de escritórios com segurança, video-vigilância e controlo de acessos, muito perto da estação de Entrecampos, Av. 5 de Outubro,...



Garagem na rua Soeiro Pereira Gomes, 6 nr, Entrecampos, Avenidas Novas

**45.000 €**

Capacidade para carro grande

zona de carros de luxo guardados.



Garagem na rua General Firmino Miguel, 14, Laranjeiras, São Domingos de Benfica

**18.500 €**

Capacidade para carro grande

Vende-se parqueamento com 12,5m<sup>2</sup> no piso -5 do condomínio de luxo Green Park, São Domingos de Benfica, Lisboa. A garagem tem segurança 24h, é ampla e muito fácil de circular e estacionar. É ideal para um uso diári...



Garagem na rua General Firmino Miguel, 14, Laranjeiras, São Domingos de Benfica

**25.000 €**

Capacidade para carro grande





**Garagem na avenida 5 de Outubro, Entrecampos, Avenidas Novas**

**150** €/mês ~~200~~ ↓ 25%

Capacidade para carro grande

\*\*Garagem para Arrendamento na Av. 5 de Outubro - Edifício Linea Residence\*\* Apresentamos uma excelente oportunidade de arrendamento de garagem localizada na prestigiada Av. 5 de Outubro, nas proximidades da...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



**Garagem, Praça Nuno Rodrigues dos Santos, Laranjeiras, São Domingos de Benfica**

**100** €/mês

Capacidade para carro pequeno

Arrenda-se lugar de Parqueamento localizado nas Laranjeiras. Para mais informações contacte-nos! Funnyhouse a sua imobiliária de confiança! \*As informações aqui disponibilizadas são de cariz meramente...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



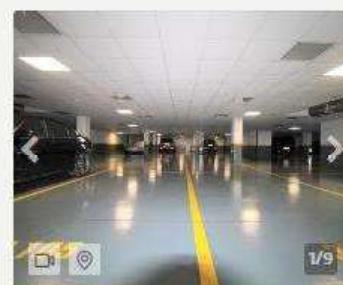
**Garagem na avenida 5 de Outubro, Entrecampos, Avenidas Novas**

**150** €/mês ~~200~~ ↓ 25%

Capacidade para carro e moto

Sobre a localização: Na Av. 5 de Outubro, perto do que era a antiga Feira Popular, no Edifício Linea Residence. Sobre o parqueamento: Parqueamento desenhado no chão, situado no piso -4 de um edifício contemporâneo...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



**Garagem em Entrecampos, Avenidas Novas**

**120** €/mês

Capacidade para carro e moto

JARDINS DE S. LOURENÇO / BOLSA DE LISBOA - Rua Soeiro Pereira Gomes. Excelente parqueamento, para carro de grandes dimensões ou carro médio + mota, usufruindo de amplas zonas de circulação/manobra,...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



**Garagem na rua Joly Braga Santos, Laranjeiras, São Domingos de Benfica**

**75** €/mês

Capacidade para carro grande

Arrenda-se parqueamento em frente ao metro das Laranjeiras. Espaço coberto, fácil e muito seguro.

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



**Garagem na avenida da República, 101, Campo Pequeno, Avenidas Novas**

**120** €/mês ~~180~~ ↓ 8%

Capacidade para carro grande

Avenidas novas, av. República. Prédio com portaria e videovigilância.

[Contactar](#)

**Garagem em Entrecampos, Avenidas Novas**  
**150 €/mês**  
 Capacidade para carro grande  
 LUGAR DE ESTACIONAMENTO (3.024) - CARRO GRANDE - RUA SOEIRO PEREIRA GOMES 6 - LISBOA Localizado no Piso -3 em edifício com segurança privada e vigilância por vídeo 24/7. Acesso muito fácil tanto para entrar...



[Contactar](#) [Ver telefone](#)

**Garagem na rua Soeiro Pereira Gomes, s/n, Entrecampos, Avenidas Novas**  
**100 €/mês**  
 Capacidade para carro grande  
 Lugar de parqueamento com 12,5m<sup>2</sup> inserido no Empreendimento Jardins de São Lourenço, em Entrecampos - Possui vigilância 24 horas. - Proximidade ao Hospital de Santa Maria, Embaixadas dos Estados Unidos e Brasil...



[Ver telefone](#)

**Garagem na rua Soeiro Pereira Gomes, s/n, Entrecampos, Avenidas Novas**  
**100 €/mês**  
 Capacidade para carro grande  
 Estacionamento para arrendamento nos Jardins de São Lourenço Situa-se no piso - 2; os acessos são otimos, a entrada e saída do estacionamento é bastante larga, permite ter carros grandes e altos. O edifício tem portaria...



[Contactar](#) [Ver telefone](#)

**Garagem na rua Soeiro Pereira Gomes, s/n, Entrecampos, Avenidas Novas**  
**150 €/mês**  
 Capacidade para carro grande  
 Tenho para arrendar este amplo lugar de estacionamento coberto, num edifício de prestígio localizado na Rua Soeiro Pereira Gomes. Para mais informações contacte-me! I have to rent this ample parking space, in a...



[Contactar](#) [Ver telefone](#)

**Garagem na rua Soeiro Pereira Gomes, 6, Entrecampos, Avenidas Novas**  
**120 €/mês**  
 Capacidade para carro grande  
 Lugar de estacionamento no piso 0, junto à entrada. Muito bons acessos, segurança 24h. Proximidade hospital de Santa Maria e cidade universitária. Próximo de transportes.



[Contactar](#)

**Garagem na rua General Firmino Miguel, 14, Laranjeiras, São Domingos de Benfica**  
**140 €/mês**  
 Capacidade para carro grande - 02 out  
 Alugo lugares de garagem grandes (18 m<sup>2</sup>), no condomínio Green Park. Vigilância e porteiro 24h. Possibilidade de instalação de carregador para VE.



[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Garagem na rua Soeiro Pereira Gomes, 1, Entrecampos, Avenidas Novas

**150** €/mês

Capacidade para carro grande

Good parking place Vidéosurveillance.

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Garagem em Entrecampos, Avenidas Novas

**150** €/mês

Capacidade para carro grande

LUGAR DE ESTACIONAMENTO (2.016) - CARRO GRANDE - RUA SOEIRO PEREIRA GOMES 6 - LISBOA Localizado no piso -2 em edifício com segurança privada e vigilância por vídeo 24/7. Acesso muito fácil tanto para entrar...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



---

## 9. Conclusão do Valor da Propriedade

---

Dado o exposto anteriormente e tendo em conta a localização do imóvel, suas características, e actual situação do mercado imobiliário, actualmente fixa-se para o mesmo os seguintes valores:

Valor de Mercado Actual	1 541 000 €
-------------------------	-------------

Lugar de Estacionamento	17 500 €
-------------------------	----------

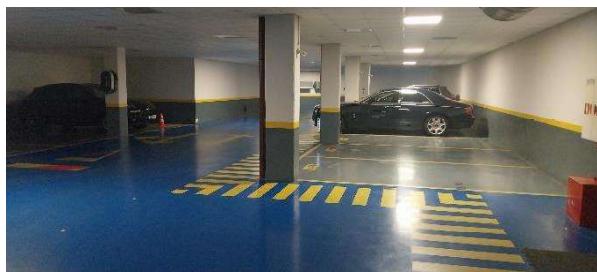
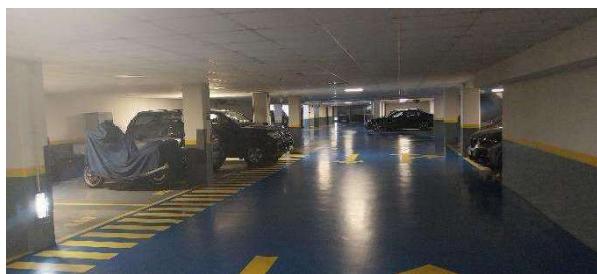
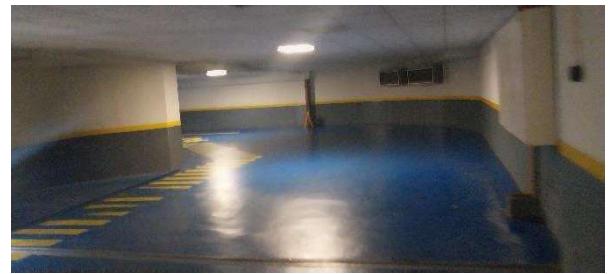


---

---

## 10. Fotografias

---



---

## **11. Documentos**

---

+	1.	-1	EG	L-1241	33.	-3	LT	L-3051	65.	-3	OR	L-3189
	2.	-2	EL	L-2014	34.	-3	LU	L-3052	66.	-3	PG	L-3231
	3.	-2	FM	L-2015	35.	-3	LV	L-3053	67.	-3	PH	L-3232
	4.	-2	FT	L-2025	36.	-3	LW	L-3054	68.	-3	PJ	L-3234
	5.	-2	GL	L-2049	37.	-3	LX	L-3055	69.	-3	PQ	L-3249
	6.	-2	HN	L-2094	38.	-3	LY	L-3056	70.	■■■	■■■	■■■
	7.	-2	IH	L-2132	39.	-3	MG	L-3072				
	8.	-2	IL	L-2133	40.	-3	MH	L-3073				
	9.	-2	IL	L-2140	41.	-3	MN	L-3087				
	10.	-2	IQ	L-2155	42.	-3	MO	L-3088				
	11.	-2	IT	L-2171	43.	-3	MU	L-3100				
	12.	-2	JC	L-2209	44.	-3	MV	L-3101				
	13.	-3	IG	L-3001	45.	-3	MW	L-3102				
	14.	-3	KH	L-3002	46.	-3	MK	L-3103				
	15.	-3	KI	L-3003	47.	-3	ND	L-3116				
	16.	-3	KJ	L-3004	48.	-3	NE	L-3117				
	17.	-3	KK	L-3005	49.	-3	NF	L-3118				
	18.	-3	KL	L-3006	50.	-3	NI	L-3123				
	19.	-3	KQ	L-3014	51.	-3	NJ	L-3124				
	20.	-3	KR	L-3015	52.	-3	NS	L-3139				
	21.	-3	KS	L-3016	53.	-3	NT	L-3140				
	22.	-3	LB	L-3025	54.	-3	NU	L-3141				
	23.	-3	LC	L-3026	55.	-3	NV	L-3142				
	24.	-3	LD	L-3027	56.	-3	NW	L-3143				
	25.	-3	LE	L-3028	57.	-3	NX	L-3144				
	26.	-3	LF	L-3029	58.	-3	NY	L-3145				
	27.	-3	LG	L-3030	59.	-3	OA	L-3147				
	28.	-3	LH	L-3031	60.	-3	OB	L-3148				
	29.	-3	LI	L-3032	61.	-3	OC	L-3149				
	30.	-3	LU	L-3033	62.	-3	OE	L-3151				
	31.	-3	LP	L-3041	63.	■■■	OF	L-3152				
	32.	-3	LS	L-3050	64.	■■■	OF	L-3153				

PISO 2 - 18 lugares - Alugados ao Crédito Agrícola

10/01/2016

TOTAL: 88 lugares



**AT**  
autoridade  
tributária e aduaneira

**CADERNETA PREDIAL URBANA**

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3255 - LISBOA-10

#### **IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**

**DISTRITO:** 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 57 - AVENIDAS NOVAS

**ARTIGO MATRICIAL:** 2246 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : LISBOA sob o registo nº: 3381

#### **TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS**

**DISTRITO:** 11 - LISBOA **CONCELHO:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 23 - NOSSA SENHORA DE FATIMA

(EXTINTA) **Tipo:** URBANO

**Artigo:** 2128

#### **LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO**

**Av./Rua/Praça:** Rua Soeiro Pereira Gomes, nºs 6 a 6-C e nº 10 a 10-S **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1600-198  
**LISBOA**

#### **CONFRONTAÇÕES**

**Norte:** - **Sul:** - **Nascente:** - **Poente:** -

#### **DESCRIÇÃO DO PRÉDIO**

**Tipo de Prédio:** Prédio em Regime de Prop. Horiz.

**Nº de pisos do artigo:** 14

#### **ÁREAS (em m<sup>2</sup>)**

**Área total do terreno:** 10.332,8500 m<sup>2</sup> **Área de implantação do edifício:** 10.076,8500 m<sup>2</sup> **Área bruta privativa total:** 46.939,3100 m<sup>2</sup> **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m<sup>2</sup>

#### **FRACÇÃO AUTÓNOMA: GF**

#### **LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO**

**Av./Rua/Praça:** Rua Soeiro Pereira Gomes, nºs 6 a 6-C e nº 10 a 10-S **Lugar:** Lisboa **Código Postal:** 1600-198  
**LISBOA**

**Andar/Divisão:** -2

#### **ELEMENTOS DA FRACÇÃO**

**Afectação:** Estacionamento coberto e fechado **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 0,0400 **Nº de pisos da fracção:** 1

#### **ÁREAS (em m<sup>2</sup>)**

**Área do terreno integrante:** 0,0000 m<sup>2</sup> **Área bruta privativa:** 12,5000 m<sup>2</sup> **Área bruta dependente:** 0,0000 m<sup>2</sup>

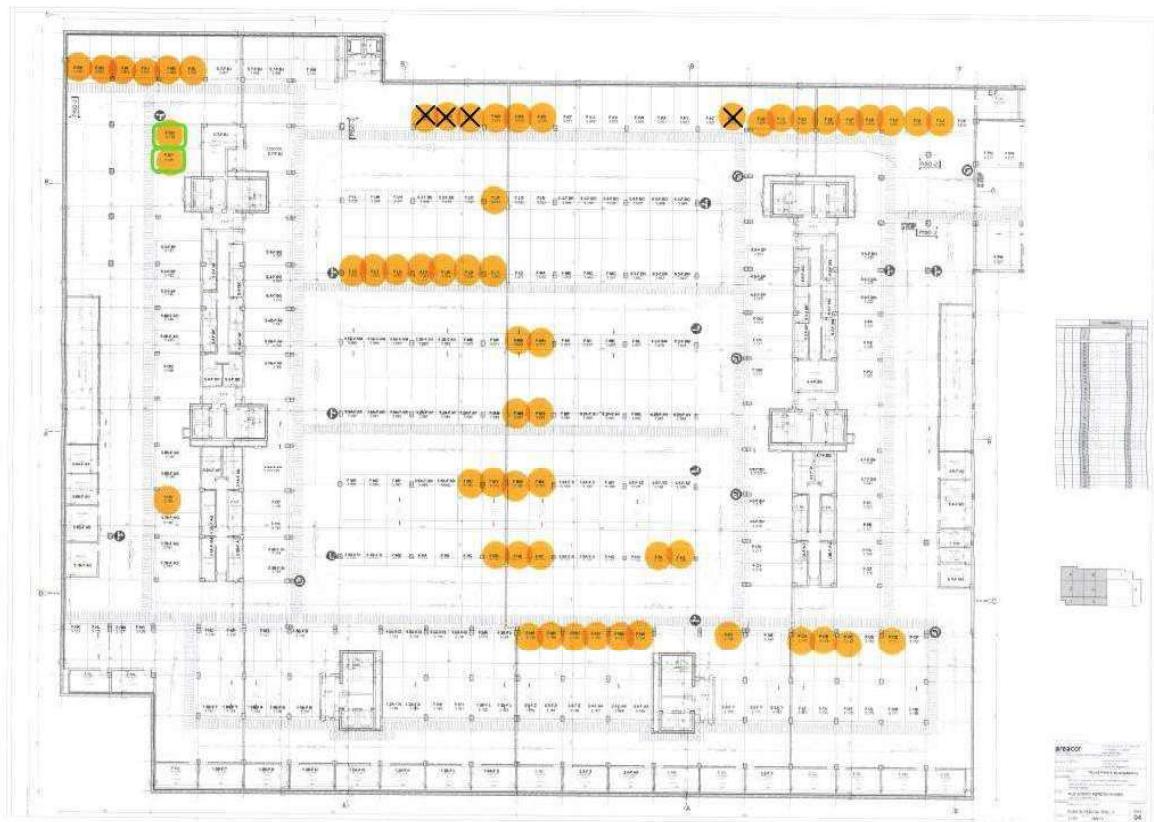
#### **DADOS DE AVALIAÇÃO**

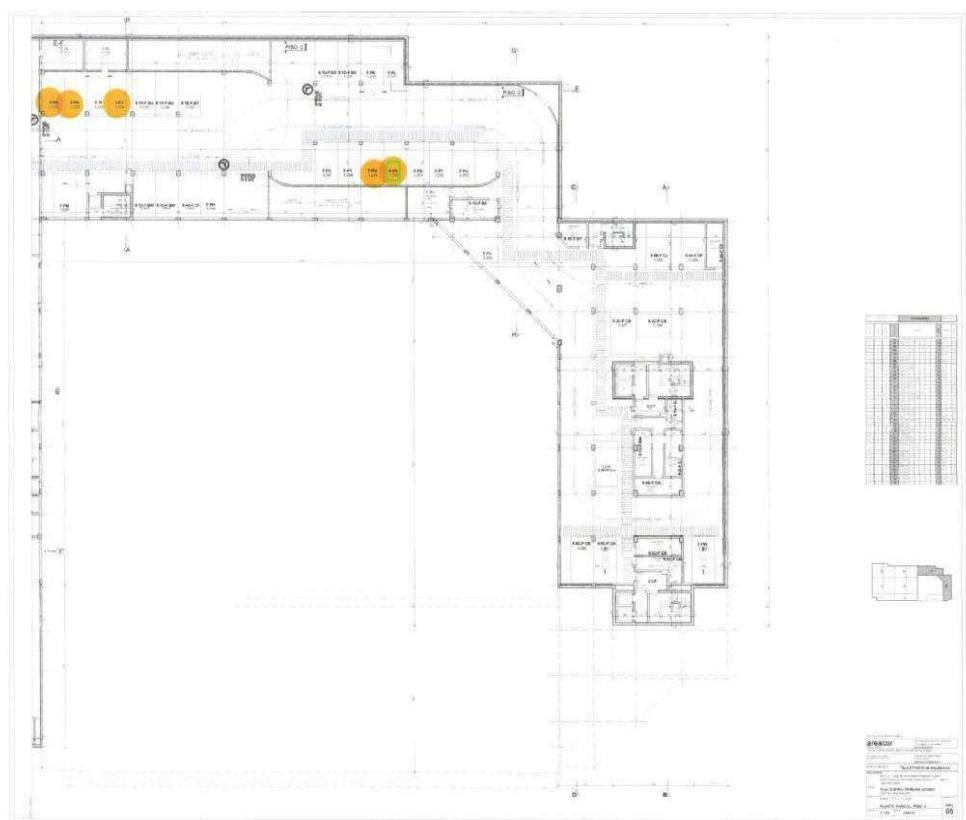
**Ano de inscrição na matriz:** 2010 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €7.146,63 **Determinado no ano:** 2022

**Tipo de coeficiente de localização:** Habitação **Coordenada X:** 110.732,00 **Coordenada Y:** 197.911,00 **Mod 1**



— 3





---

## **12. Anexo Pressupostos**

---

### **1. Finalidade da Avaliação**

De acordo com as vossas instruções, o objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado do imóvel.

### **2. Moeda**

A moeda de avaliação é o Euro (€)

### **3. Base de Valor**

De acordo com as vossas instruções a nossa opinião de valor foi emitida na seguinte base: Valor de Mercado, que é definido como "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador, em que ambos, de livre vontade, actuaram de forma esclarecida, prudente, e não coagidos".

### **4. Base da Vistoria**

Para o trabalho de Avaliação é realizada uma visita ao local interior e exterior, com vista a conhecer as características físicas do local.

Não foi realizado ou obtido qualquer ensaio estrutural, pelo que não se pode emitir nenhuma garantia sobre o estado das estruturas.

Não foi realizado nenhum ensaio ambiental, pelo que não se pode emitir nenhuma garantia sobre as condições ambientais.

São levados a cabo estudos de mercado na envolvente do imóvel e contactados mediadores e outros players locais, tendo sido compilada e analisada toda a informação recolhida.

Os valores obtidos foram validados por comparação com a nossa base de dados interna.

### **5. Pressupostos**

Os pressupostos são questões que são razoáveis para a aceitar como factos no contexto da atribuição de valor, sem investigação ou verificação específica.

Na avaliação é considerado que o activo em avaliação se encontra livre e disponível e sem qualquer Ónus ou Encargos e com a situação jurídica e fiscal regularizada. Não se encontra no âmbito desta avaliação a verificação destes pressupostos.

Na avaliação consideramos que o imóvel possui todas as licenças necessárias para o seu uso e que estas se encontram dentro da legislação em vigor. Não se encontra no âmbito desta avaliação a verificação destes pressupostos.

Na avaliação consideramos que o imóvel se encontra em propriedade plena. Não se encontra no âmbito desta avaliação a verificação destes pressupostos.

### **6. Pressupostos Especiais**

Os pressupostos especiais da avaliação são descritos no início do relatório. São pressupostos que podem afectar o valor do imóvel. Recomendamos a sua leitura com muita atenção.

## **7. Restrições ao Uso**

O presente relatório é para uso exclusivo do solicitante, no âmbito da finalidade referida no ponto anterior. O presente relatório deverá ser entendido e interpretado no seu conjunto. Qualquer outra interpretação, resultante da análise de partes isoladas do mesmo, poderá estar desvirtuada e afastar-se da conclusão real decorrente da leitura do relatório na sua globalidade. Quer a totalidade, quer parte deste relatório ou referências ao mesmo não podem ser incluídas em qualquer tipo de publicação, circular, ou declaração, nem divulgada oralmente a terceiros, sem a autorização por escrito, da Negócio Definitivo ou de Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar, com indicação da forma e do contexto em que a mesma deverá figurar. Esta aprovação é necessária independentemente de se fazer ou não referência ao nome da entidade que procedeu à avaliação, e de os relatórios serem ou não usados em conjunto com outros.

## **8. Normas de Avaliação**

A avaliação é realizada de acordo com as European Valuations Standards, EVS 2020 do TEGoVa - The European Group Valuers Associations.

## **9. Seguro**

Seguro de Responsabilidade Civil, de Perito Avaliador de Imóveis dos Fundos de Investimento imobiliário, apólice nº 0153.10002599 da Generali, Companhia de Seguros.

## **10. Limites de Responsabilidade**

Confirmamos que não temos qualquer envolvimento material que possa dar origem a um conflito de interesses, quer com a propriedade quer com o proprietário. Portanto, estamos posicionados para fornecer uma avaliação objetiva e imparcial. Confirmamos que não receberemos qualquer outro benefício ou compensação por este trabalho, para além dos honorários profissionais acordados, que são devidos independentemente dos resultados ou conclusões do nosso relatório.

## **11. Tratamento Reclamações**

A negócio Definitivo Lda e/ou Perito Avaliador Luís Barata de Tovar, declaram que não ignoram qualquer queixa ou reclamação como forma de melhorar o serviço.

## **12. Conflitos de Interesse**

Confirmamos que não temos qualquer envolvimento material que possa dar origem a um conflito de interesses, quer com a propriedade quer com o proprietário. Portanto, estamos posicionados para fornecer uma avaliação objetiva e imparcial. Confirmamos que não receberemos qualquer outro benefício ou compensação por este trabalho, para além dos honorários profissionais acordados, que são devidos independentemente dos resultados ou conclusões do nosso relatório.

## **13. Capacidade Técnica**

Declaramos que temos a capacidade técnica necessária e suficiente para a realização desta avaliação, tendo realizado de forma competente, com integridade, objectividade, precisão de valores todo o trabalho efectuado.

---

## 13. Métodos de Avaliação

---

Na avaliação patrimonial, foi utilizado pelo menos um dos seguintes métodos:

**Método Comparativo** A abordagem de avaliação segundo este método baseia-se no princípio da substituição, ou seja, no fato de um comprador plenamente informado não estar disposto a pagar mais por um imóvel, do que o preço de aquisição de outro comparável e com semelhante utilidade.

O processo de avaliação, decorrente da utilização do método, baseia-se na recolha exaustiva de informação relativa a dados de mercado ou transações recentes, ocorridas na área de localização do património imobiliário a avaliar e/ou cujo tipo e características sejam comparáveis com o objeto em análise. Frequentemente, o âmbito da avaliação recai sobre património imobiliário que apresenta características muito específicas ou se encontra localizado numa área geográfica, na qual não se verifica a existência de um mercado, estabilizado e sustentado, de imóveis com características comparáveis, tornando-se nestes casos apropriado o alargamento geográfico do estudo, de forma a obter informação comparativa que permita assegurar uma caracterização adequada e fiável do mercado em análise. Assim, o ato de estimar o valor de património imobiliário através do Método Comparativo apresenta como ponto basilar a análise de transações de imóveis comparáveis, salvaguardando, no entanto, a possibilidade de existência de aspetos, que apesar de não desvirtuarem essa comparabilidade, se assumem como diferenciadores, em maior ou menor medida, obrigando portanto à introdução de ajustamentos na análise.

### **Método do Rendimento ou Atualização das Rendas Futuras**

Segundo este método, o valor do património imobiliário corresponde ao valor atual de todos os direitos a benefícios futuros decorrentes da sua posse. A expectativa de rendimento induz o investidor a aplicar os seus próprios fundos na posse de determinado património imobiliário, dependendo assim o respetivo valor da capacidade de gerar rendimento. Importa referir que a abordagem preconizada neste método assume que a gestão e exploração do imóvel se baseiam em princípios de legalidade, racionalidade e competência. Desta forma, a análise do património imobiliário apresenta como objetivo a determinação da respetiva capacidade em gerar fluxos de receitas, bem como a periodicidade de ocorrência dos mesmos, inferindo ainda todas as despesas inerentes. Genericamente, a possibilidade de gerar rendimento a partir de um imóvel pode residir na sua cedência a uma determinada entidade mediante o pagamento de um montante definido, situação que geralmente assume a figura do arrendamento, ou por outro lado corresponder à respetiva exploração enquanto unidade económica autónoma, na qual os bens imóveis se perspetivam como específicos e indissociáveis do negócio a considerar.

No sentido de converter os rendimentos futuros num valor atual, podem considerar-se duas alternativas de capitalização, nomeadamente a capitalização direta, que converte uma estimativa de um só período (base mais comum: ano ou mês) numa indicação de valor, e a capitalização baseada na yield, que converte rendimentos futuros num valor atual através da aplicação de uma taxa de rentabilidade apropriada. De forma a concretizar este método de capitalização, deve selecionar-se um período adequado para a realização da análise, tendo em conta a vida útil expectável para o imóvel e a forma de aproveitamento do

mesmo, prever todos os cash-flows futuros ou padrões de cash-flow, de entre os quais poderá fazer parte um montante destinado a refletir o valor residual do imóvel (valor de mercado verificado, ou reportado, ao fim da vida útil ou fim do período de análise) e escolher uma taxa de capitalização adequada, convertendo os rendimentos futuros num valor atual, através do desconto individual de cada fluxo de caixa por aplicação de uma taxa de capitalização que reflita o rendimento padrão. No caso de o património imobiliário em avaliação ser indissociável da exploração económica de um determinado negócio, poderão ainda ser analisados fluxos de caixa determinados com base em rácios médios de proveitos e custos do sector de atividade na qual se integre a dita exploração, com o objetivo de calcular um valor indicativo do imóvel associado à exploração do negócio (valor indicativo de exploração). Os valores considerados serão sujeitos a correções razoáveis quando a localização ou as características específicas do imóvel possam influenciar claramente a obtenção de proveitos superiores ou inferiores à média, ou as perspetivas económicas do sector modifiquem a probabilidade de obter os proveitos líquidos previstos. Quando os dados efetivos da exploração do imóvel se manifestem significativamente inferiores aos rácios médios, dever-se-á corrigir o valor dos fluxos de caixa atendendo a esses dados responsáveis pelo desvio.

**Método do Rendimento através do Discounted Cash Flow**, tem normalmente por base o princípio da maior e melhor utilização do imóvel, sempre enquadrada pela legislação vigente (e aplicável ao imóvel, ainda que com caráter específico) e racionalidade, tendo em conta o mercado imobiliário no qual se integre o respetivo desenvolvimento. A sua aplicação permite determinar o valor de mercado de um imóvel passível de desenvolvimento urbanístico, como por exemplo um terreno edificável ou um imóvel a reabilitar, como o valor mais provável de transação para o mesmo, à data da avaliação, entre o seu detentor e um promotor imobiliário médio. O valor de mercado do imóvel será calculado com base no respetivo desenvolvimento urbanístico mediante uma perspetiva dinâmica, ou seja, através da projeção dos fluxos decorrentes da realização do projeto, composto nomeadamente pelas receitas geradas na sua comercialização/exploração e custos inerentes a todas as obras de infraestruturação e construção (ou remodelação), e exploração, com inclusão necessária da totalidade de gastos indiretos correspondentes. As receitas consideradas serão estimadas com recurso ao Método Comparativo e/ou do Rendimento, sendo que os custos correspondentes a trabalhos de construção serão estimados com base no Método do Custo, tendo presente as características da economia.

### **Método do Custo ou de Substituição**

O método do custo baseia-se na premissa de que um agente de mercado informado apenas estaria disposto a pagar por um imóvel, que mantenha as características e utilidade originais, o montante correspondente ao custo corrente de substituição do imóvel em análise. O custo corrente referido poderá ser determinado segundo duas óticas, nomeadamente numa perspetiva de substituição, ou seja, proceder à substituição do imóvel através do recurso a tecnologias e materiais de construção atuais com manutenção das características do imóvel, ou numa perspetiva de reposição, proceder à reprodução do imóvel observando a manutenção da sua utilidade, respetivas características e materiais incorporados. O custo associado à substituição é fundamentalmente composto pelo valor da parcela de terreno e montante global despendido com a construção: Valor do Terreno - o valor do terreno é obtido através de Comparação de Mercado tendo em conta a sua

localização, características geomorfológicas e edificabilidade potencial; Custo de Construção: Custos diretos (com IVA) de infraestruturação e construção das edificações, de acordo com a sua utilidade e características genéricas das suas áreas, incluindo os trabalhos realizados ao nível dos arranjos exteriores e beneficiações de ordem diversa. Custos indiretos decorrentes da construção, nomeadamente estudos e projetos especializados, gestão e fiscalização de obra, licenças e taxas aplicáveis e custos associados à comercialização.

Numa perspetiva de integração no mercado imobiliário pode ser ainda considerado um montante adicional, designado por margem de lucro: Margem de Lucro - Para além dos fatores estritamente necessários à realização da substituição pretendida, nomeadamente a aquisição do terreno e custeio dos vários fatores diretos e indiretos envolvidos na construção, considera-se um montante adicional destinado a refletir a margem de lucro do projeto, apenas exigível por parte do seu promotor quando se preveja que o imóvel possua características facilmente enquadráveis num mercado imobiliário sustentado. A margem considerada, que deverá ser balizada pelas condicionantes do mercado imobiliário local e ter em conta as características do património imobiliário, será aplicada sob a forma percentual ao investimento realizado (de forma genérica composto por terreno e construção) Quando o património em análise já apresenta desgaste decorrente da antiguidade e/ou utilização, ou se encontra de alguma forma desadequado do mercado imobiliário, é considerado o conceito de depreciação, que pretende traduzir a diferença entre o valor a novo de determinado património imobiliário e o respetivo valor no estado atual.

Assim, a depreciação consiste numa perda genérica de utilidade originada pela ocorrência conjunta ou isolada de a) deterioração física,  
b) obsolescência funcional  
c) obsolescência económica.

- a) A obsolescência física corresponde à inibição total ou parcial da utilidade de um imóvel decorrente do desgaste estrutural ou dos diversos materiais incorporados, causado pela utilização, exposição aos elementos naturais, falhas motivadas por utilização indevida e deficiente construção e/ou conservação.
- b) A obsolescência funcional traduz-se pela perda de valor resultante do desenvolvimento científico-tecnológico ou alteração de fatores sociais. Assim, as alterações referidas podem provocar a necessidade de realizar mudanças no layout existente, processos construtivos ou materiais incorporados, resultando na desadequação do imóvel devido a capacidade/construção excessiva, inadequação face às atuais atividades desenvolvidas, falta de utilidade ou custos variáveis demasiado elevados.
- c) A obsolescência económica corresponde à perda de valor resultante de condições económicas externas, como sejam a evolução da economia, redução da procura de um produto, disponibilidade de matérias-primas, serviços de transporte ou até mesmo a extinção da atividade para a qual o imóvel apresentava utilidade.

Desta forma, e com vista à determinação de uma estimativa de valor, o método do custo segue os seguintes passos:

1. Estimativa do valor do terreno, considerando-o livre e desocupado, através do Método Comparativo;

2. Estimativa dos custos de construção/substituição das edificações e beneficiações;
3. Estimativa da depreciação a aplicar, em função das características atuais, às edificações e beneficiações;
4. Dedução do montante relativo à depreciação (simples ou acumulada) à globalidade dos custos estimados para a realização das edificações e beneficiações;
5. Finalmente, o valor do terreno é adicionado ao valor líquido de depreciação, correspondente às beneficiações e edificações, sendo ainda acrescido o montante relativo à margem de lucro do promotor, tendo presentes as condicionantes do mercado local e tipo de imóvel em análise, resultando assim no valor total do património imobiliário objeto da avaliação.

A margem de lucro referida deve refletir uma dedução, em medida adequada, caso haja depreciação a considerar na parcela correspondente a infraestruturas ou construção.

Assim, este método de avaliação considera o custo corrente e global (custos diretos e indiretos) de construção/substituição de edificações e beneficiações, sendo o valor obtido deduzido de um montante correspondente à depreciação acumulada e acrescido do valor do terreno (obtido através de Comparação de Mercado) e de um montante relativo à remuneração exigível pelo promotor designada por margem de lucro. De forma a determinar os valores relativos a beneficiações e construção, são consultadas acessoriamente publicações correntemente disponíveis e ainda uma base de dados própria, composta por informação solicitada a variados agentes do mercado e de comprovada dispersão geográfica, permitindo o ajustamento dos valores à economia local. Importa referir que a inclusão do terreno na formação do valor do imóvel não é teoricamente aplicável quando o proprietário do terreno não for o mesmo das restantes partes componentes do imóvel. No entanto, e tendo em conta os casos específicos de arrendamento ou direito de superfície vigentes por prazo dilatado, estes serão tratados de forma semelhante ao caso da propriedade.

---

#### **14. Declaração**

---

Eu, Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar, perito avaliador de Imóveis de imóveis, inscrito na CMVM com o nº AVFII/09/015, na Ordem dos Avaliadores com o nº 351, não se encontra, abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artigo 19.º da lei 153/2015.

Mais declara que a presente avaliação foi realizada de acordo com todos os parâmetros legais da lei 153/2015.

O Valor proposto sem quaisquer reservas, excetuando as relativas aos pressupostos referidos anteriormente;

O perito avaliador declara que efetuou a avaliação de acordo com as exigências legais.



Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar

**Luis Barata de Tovar**

Telefone: +351 931 613 292

[luisbaratatovar@gmail.com](mailto:luisbaratatovar@gmail.com)  
[www.negociodefinitivo.com](http://www.negociodefinitivo.com)

Avenida da República nº 2260  
4410-097 São Félix da Marinha (VN Gaia)



**Membro da Ordem dos Avaliadores nº 351**



**AVFII/09/015**



### **Annex III.18**

Industrial Estate – Minho



## Relatório e Avaliação Imobiliária

### Loteamento Industrial Minho Park

Monção

Dezembro 2024

## 1. Resumo Avaliação

Imóvel	Loteamento Industrial - Minho Park	
Morada	Monção	
Áreas	Área de Construção Potencial	145 292 m <sup>2</sup>
	Área de Terreno	560 471 m <sup>2</sup>
Valores	- Método do Valor Residual do Solo (Após Conclusão Loteamento)	23 247 000 €
	- Método do Valor Residual do Solo (Após Conclusão das Obras Construção Edifícios)	79 918 000 €
	- Valor Actual do Loteamento	11 640 000 €
	% de Obra Realizada	57,63%
	Valor de Mercado Após Conclusão do Loteamento (Lotes)	23 247 000 €
Valor de Mercado Após Conclusão do Loteamento (Armazéns)		79 918 000 €
Valor Actual do Loteamento		11 640 000 €



---

## 2. Dados Avaliação

---

### 2.1. Solicitante e Destinatário da Avaliação

**FII Growth**

### 2.2. Entidade detentora do imóvel

Desconhecida. Não efetuamos diligencias no Registo da Conservatória do Registo Predial para a comprovação da propriedade do imóvel. Tal não faz parte do âmbito desta avaliação.

### 2.3. Identificação do Avaliador

Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar (PAI/2009/0015) registado na CMVM como perito avaliador de imóveis

Contrato de Prestação de Serviços	25/09/2024
Solicitação da Avaliação/Vistoria	25/09/2024
Relatório de Avaliação	07/04/2025
Avaliação anterior (se aplicável)	Não Aplicável
Entrega do Relatório de Avaliação	07/04/2025

---

### **3. Índice**

---

1. RESUMO AVALIAÇÃO .....	1
2. DADOS AVALIAÇÃO.....	2
2.1. Solicitante e Destinatário da Avaliação .....	2
2.2. Entidade detentora do imóvel .....	2
2.3. Identificação do Avaliador .....	2
3. ÍNDICE .....	3
4. PRESSUPOSTOS ESPECIAIS AVALIAÇÃO.....	4
5. DESCRIÇÃO DO PATRIMÓNIO EM AVALIAÇÃO .....	5
5.1. Localização do Património .....	5
5.2. Descrição do Património .....	5
5.3. Inserção nos Instrumentos de Planeamento Urbano .....	5
5.4. Envolvente Urbana.....	6
5.5. Localização .....	7
6. AVALIAÇÃO DO PATRIMÓNIO .....	10
6.1. Áreas de Avaliação.....	10
6.2. Método dos Custos de Construção.....	12
6.3. Método do Valor Residual do Solo .....	14
7. ENQUADRAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	17
8. PROSPECÇÃO DE MERCADO .....	19
9. CONCLUSÃO DO VALOR DA PROPRIEDADE.....	33
10. FOTOGRAFIAS .....	34
11. DOCUMENTOS .....	37
12. ANEXO PRESSUPOSTOS .....	44
13. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.....	46
14. DECLARAÇÃO .....	50

---

## 4. Pressupostos Especiais Avaliação

---

### **Valor de Avaliação**

A avaliação teve como objectivo a determinação do Valor de Mercado do Imóvel.

### **Métodos de Avaliação**

Método do Valor Residual do Solo

(Este método engloba o método dos Custos/Mercado/Rendimento)

### **Áreas**

Cadernetas Prediais Urbanas

Registo da CRP

Quadro Síntese Loteamento/Planta

Loteamento

### **Documentos Oficiais**

### **Vistoria**

A elaboração do presente relatório foi antecedida de uma visita ao imóvel pelo interior e exterior de forma a verificar as características físicas e tipológicas do edifício em avaliação.

Não efetuamos ensaios estruturais nem ambientais.

### **Arrendamentos**

### **Em construção**

### **Outros**

A avaliação partiu do pressuposto de que o imóvel se encontra legalizado e que cumpre toda a legislação em vigor.

---

## 5. Descrição do Património em Avaliação

---

### 5.1. Localização do Património

O imóvel em avaliação é um loteamento industrial em construção que se localiza a cerca de 2 km do centro de Monção, no concelho de Monção.

### 5.2. Descrição do Património

O Minho Park é um parque industrial com cerca de 60 hectares com cerca de 80 lotes para indústria, armazenagem e comércio.

Terá cerca de 1.014 lugares de estacionamento (840 viaturas ligeiras e 174 viaturas pesadas).

Terá áreas de lazer e desporto.

Actualmente e aquando da vista ao local estava em obras de construção das infraestruturas. A % de obra considerada foi de 58%. A data do Auto de Obra é de 28-11-2024.

O imóvel localiza-se numa zona estratégica pela sua localização, próximo do Porto de Vigo e Viana do Castelo, do polígono industrial de Porrinho, apresenta potencial para ser rapidamente um polo muito interessante da zona

Os vários polos industriais, Valença, Cerveira e Monção apresentam ocupações muito interessantes e com o aparecimento de várias unidades industriais ao longo dos últimos anos.

### 5.3. Inserção nos Instrumentos de Planeamento Urbano

Na presente avaliação consideramos que o imóvel se apresenta legal e que respeita toda a legislação em vigor.

## 5.4. Envolvente Urbana

Monção é uma vila raiana portuguesa localizada na sub-região do Alto Minho, pertencendo à região do Norte e ao distrito de Viana do Castelo.

É sede do município de Monção que tem uma área urbana de 8,68 km<sup>2</sup>, num total de 211,31 km<sup>2</sup>, subdividido em 24 freguesias, e 17.818 habitantes em 2021 e uma densidade populacional de 84 habitantes por km<sup>2</sup>.

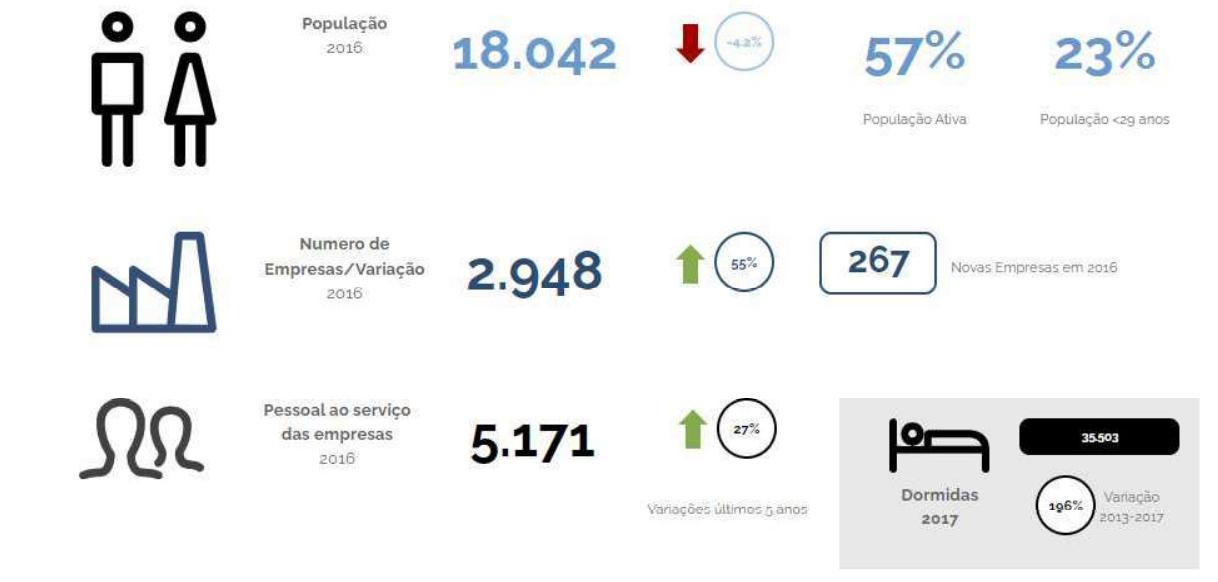
O município é limitado a norte pela região espanhola da Galiza, a leste pelo município de Melgaço, a sul por Arcos de Valdevez, a sudoeste por Paredes de Coura e a oeste por Valença.

O ponto mais alto do município localiza-se em Santo António de Val de Poldros, a 1114 metros de altitude.

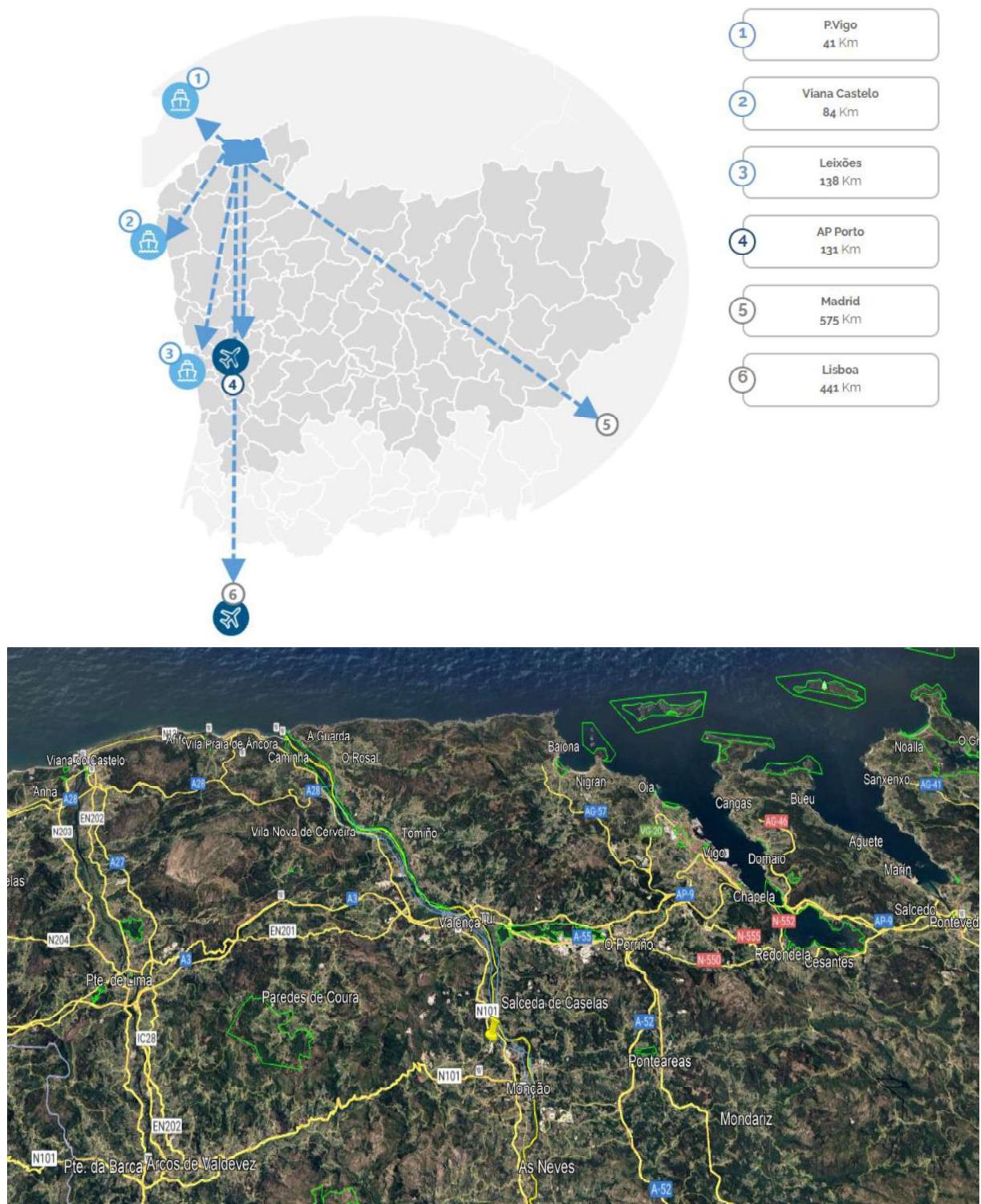
Está localizado a dois quilómetros do município galego de Salvaterra do Minho, ao qual está ligado por uma ponte sobre o rio Minho.

Monção teve carta de foral de D. Afonso III datada de 12 de Março de 1261.

			
<b>Autoestrada</b>	<b>Aeroporto</b>	<b>Porto Marítimo</b>	<b>Terminal Ferroviário</b>
Autoestrada A3 15 Km /15 Min	Aeroporto de Vigo 41 Km /33 Min	Porto de Vigo 52 Km /46 Min	Terminal Ferroviário de Porriño 19 Km /21 Min
Aeroporto Francisco Sá Carneiro 129 Km /77 Min	Aeroporto Francisco Sá Carneiro 129 Km /77 Min	Porto de Mar de Viana do Castelo 80 Km /58 Min	Porto de Leixões 135 Km /83 Min
			
<b>Creche</b>	<b>Ensino Superior</b>	<b>Posto de Correio</b>	<b>Alojamento</b>
Jardim de Infância da Santa Casa da Misericórdia de Monção - Barreiras, Monção 4 Km /6 Min	Escola Superior de Ciências Empresariais (ESCE - IPVC) - Avenida Pinto Mota, Valença 13 Km /12 Min	Loja CTT em Parceria - Cálculo XXI , Avenida da Boavista, Edifício Senco nº 180, Mamedo 3 Km /5 Min	Hotel Fonte da Vila, Antiga Estrada Melgaço - Monção 3 Km /5 Min
Escola Superior de Desporto e Lazer (ESDL - IPVC) - Melgaço 25 Km /21 Min	Escola Superior Gallaecia - Largo das Oliveiras 30 Km /30 Min	Loja CTT em Parceria - Papelaria Rochalves, Agente Payshop - Urbanização do Boavista, Mamedo 3 Km /6 Min	Vila Esteves Hotel B&B, Rua General Pimenta de Castro - Monção 4 Km /7 Min
Escola Superior Gallaecia - Largo das Oliveiras 30 Km /30 Min	Posto CTT de Monção - Praça de República nº 3 4 Km /7 Min		



## 5.5. Localização





---

## 6. Avaliação do Património

---

### 6.1. Áreas de Avaliação

Na tabela seguinte apresenta-se um resumo das áreas de construção do imóvel.

Descrição	Área Terreno (m <sup>2</sup> )
Área de Terreno Total	560 471
Área de Intervenção	51 180
Área Total dos Lotes	289 100
Área de Construção	155 659
Áreas Colectivas do Parque	218 974
Áreas de Equipamentos	2 106
Área Total de Implantação	7 851

As áreas de avaliação foram medidas de acordo com o RGEU.

Lote	Área do Lote	Tipologia	Áreas Construção	Garagens	Escritórios	Área Total
A1.1	6 757	Armazém	3 000	0	400	3 400
A1.2	6 151	Armazém	3 000	0	0	3 000
A1.3	6 469	Armazém	3 000	0	0	3 000
A2.1	6 492	Armazém	3 000	0	400	3 400
A2.2	5 902	Armazém	3 000	0	0	3 000
A2.3	6 195	Armazém	3 000	0	0	3 000
A3.1	6 431	Armazém	3 000	0	400	3 400
A3.2	5 847	Armazém	3 000	0	0	3 000
A3.3	6 431	Armazém	3 000	0	0	3 000
B1.1	6 435	Armazém	3 000	0	400	3 400
B1.2	5 850	Armazém	3 000	0	0	3 000
C1.1	3 696	Industrial	2 010	0	514	2 524
C1.2	3 528	Industrial	2 010	0	514	2 524
C1.3	2 580	Industrial	1 800	0	480	2 280
C1.4	2 976	Industrial	1 650	0	460	2 110
C2.1	3 528	Industrial	2 010	0	514	2 524
C2.2	3 442	Industrial	2 010	0	514	2 524
C2.3	2 520	Industrial	1 800	0	480	2 280
C2.4	2 940	Industrial	1 650	0	460	2 110
C3.1	3 442	Industrial	2 010	0	514	2 524
C3.2	3 528	Industrial	2 010	0	514	2 524
C3.3	2 520	Industrial	1 800	0	480	2 280
C3.4	2 520	Industrial	1 800	0	480	2 280
C3.5	2 413	Industrial	1 450	0	431	1 881
C3.6	2 805	Industrial	1 605	0	436	2 041
C4.1	4 788	Industrial	2 010	0	514	2 524
C4.2	4 332	Industrial	2 010	0	514	2 524
C4.3	4 374	Industrial	1 800	0	480	2 280
C4.4	4 066	Industrial	1 800	0	480	2 280
C5.1	4 332	Industrial	2 010	0	514	2 524
C5.2	4 788	Industrial	2 010	0	514	2 524
C5.3	3 962	Industrial	1 800	0	480	2 280
C5.4	4 361	Industrial	1 800	0	480	2 280
C6.1	4 788	Industrial	2 010	0	514	2 524
C6.2	4 318	Industrial	2 010	0	514	2 524
D1.1	2 192	Industrial	450	450	235	685
D1.2	2 407	Industrial	450	450	235	685
D2.1	2 218	Industrial	450	450	235	685
D2.2	1 168	Industrial	450	450	235	685
D2.3	1 132	Industrial	450	450	235	685
D2.4	1 960	Industrial	450	450	235	685
D3.1	2 365	Industrial	525	525	260	785
D3.2	1 936	Industrial	525	525	260	785
D4.1	1 620	Industrial	525	525	260	785
D4.2	1 479	Industrial	525	525	260	785
D5.1	2 352	Industrial	525	525	260	785
D5.2	1 317	Industrial	525	525	260	785
D5.3	1 231	Industrial	525	525	260	785
D5.4	1 599	Industrial	525	525	260	785
D6.1	2 388	Industrial	525	0	260	785
D6.2	675	Industrial	525	0	260	785
D6.3	975	Industrial	525	0	260	785
D6.4	975	Industrial	525	0	260	785
D6.5	975	Industrial	525	0	260	785
D6.6	1 881	Industrial	525	0	260	785
D7.1	1 965	Industrial	600	0	287	887
D7.2	1 200	Industrial	600	0	287	887
D7.3	1 200	Industrial	600	0	287	887
D7.4	1 800	Industrial	600	0	287	887
D8.1	2 471	Industrial	1 225	0	436	1 661
D8.2	3 750	Industrial	1 225	0	436	1 661
D9.1	4 362	Industrial	1 750	0	541	2 291
D9.2	4 002	Industrial	1 750	0	541	2 291
D10.1	3 575	Industrial	1 225	0	436	1 661
D10.2	2 659	Industrial	1 225	0	436	1 661
E1.1+H	8 617	Serviços	1 481	0	678	2 158
E1.2+E1.3	3 693	Serviços	450	0	465	915
E1.4	2 629	Serviços	450	0	465	915
E2.1	2 252	Serviços	525	0	540	1 065
E2.2	2 352	Serviços	525	0	540	1 065
F	5 066	Serviços	2 065	2 295	1 115	3 180
G	8 754	Serviços	1 167	0	1 167	2 334
I	7 830	Serviços	2 439	0	2 439	4 878
J	4 146	Serviços	1 029	0	1 029	2 058
K	1 905	Serviços	200	0	200	400
L	7 619	Serviços	1 000	0	1 000	2 000
M	3 192	Serviços	300	0	300	600
O	2 688	Serviços	990	0	990	1 980
P	12 072	Serviços	300	0	300	600
Q	33 236	Apoio	0	0	0	0
V	4 983	Apoio	0	0	0	0
W	2 027	Apoio	0	0	0	0
PT1	84	Infraest.	0	0	0	0
PT2	101	Infraest.	0	0	0	0
PT3	137	Infraest.	0	0	0	0
RA2	771	Infraest.	0	0	0	0
U						
N	930	Apoio	0	0	0	0
T	3 203	Apoio	0	0	0	0
U	5 015	Apoio	0	0	0	0
P	0	Apoio	0	0	0	0
Q	0	Apoio	0	0	0	0
V	0	Apoio	0	0	0	0
W	0	Apoio	0	0	0	0
PT1	84	Infraest.	0	0	0	0
PT2	101	Infraest.	0	0	0	0
PT3	137	Infraest.	0	0	0	0
RA2	771	Infraest.	0	0	0	0

Totais 111 645 9 195 33 647 145 292

## 6.2. Método dos Custos de Construção

Foram utilizados considerando a utilização das diversas áreas, os materiais de construção, os seguintes valores unitários:

Descrição	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	Áreas Construção (m <sup>2</sup> )	Garagens (m <sup>2</sup> )	Escritórios (m <sup>2</sup> )	Infraestruturas	tru	Vendas	
Área de Terreno Total	560 471					130 €	160 €	
Área de Intervenção	51 180							
Área Total dos Lotes	289 100							
Área de Construção	155 659							
Áreas Colectivas do Parque	218 974							
Áreas de Equipamentos	2 106							
Área Total de Implantação	7 851							
Lote	Área do Lote	Tipologia	Áreas Construção	Garagens	Escritórios	Área Total	20 196 167 €	23 246 688 €
A1.1	6 757	Armazém	3 000	0	400	3 400	442 000 €	544 000 €
A1.2	6 151	Armazém	3 000	0	0	3 000	390 000 €	480 000 €
A1.3	6 469	Armazém	3 000	0	0	3 000	390 000 €	480 000 €
A2.1	6 492	Armazém	3 000	0	400	3 400	442 000 €	544 000 €
A2.2	5 902	Armazém	3 000	0	0	3 000	390 000 €	480 000 €
A2.3	6 195	Armazém	3 000	0	0	3 000	390 000 €	480 000 €
A3.1	6 431	Armazém	3 000	0	400	3 400	442 000 €	544 000 €
A3.2	5 847	Armazém	3 000	0	0	3 000	390 000 €	480 000 €
A3.3	6 431	Armazém	3 000	0	0	3 000	390 000 €	480 000 €
B1.1	6 435	Armazém	3 000	0	400	3 400	442 000 €	544 000 €
B1.2	5 850	Armazém	3 000	0	0	3 000	390 000 €	480 000 €
C1.1	3 696	Industrial	2 010	0	514	2 524	328 000 €	403 840 €
C1.2	3 528	Industrial	2 010	0	514	2 524	328 000 €	403 840 €
C1.3	2 580	Industrial	1 800	0	480	2 280	296 000 €	364 800 €
C1.4	2 976	Industrial	1 650	0	460	2 110	274 000 €	337 600 €
C2.1	3 528	Industrial	2 010	0	514	2 524	328 000 €	403 840 €
C2.2	3 442	Industrial	2 010	0	514	2 524	328 000 €	403 840 €
C2.3	2 520	Industrial	1 800	0	480	2 280	296 000 €	364 800 €
C2.4	2 940	Industrial	1 650	0	460	2 110	274 000 €	337 600 €
C3.1	3 442	Industrial	2 010	0	514	2 524	328 000 €	403 840 €
C3.2	3 528	Industrial	2 010	0	514	2 524	328 000 €	403 840 €
C3.3	2 520	Industrial	1 800	0	480	2 280	296 000 €	364 800 €
C3.4	2 520	Industrial	1 800	0	480	2 280	296 000 €	364 800 €
C3.5	2 413	Industrial	1 450	0	431	1 881	245 000 €	300 960 €
C3.6	2 805	Industrial	1 605	0	436	2 041	265 000 €	326 560 €
C4.1	4 788	Industrial	2 010	0	514	2 524	328 000 €	403 840 €
C4.2	4 332	Industrial	2 010	0	514	2 524	328 000 €	403 840 €
C4.3	4 374	Industrial	1 800	0	480	2 280	296 000 €	364 800 €
C4.4	4 066	Industrial	1 800	0	480	2 280	296 000 €	364 800 €
C5.1	4 332	Industrial	2 010	0	514	2 524	328 000 €	403 840 €
C5.2	4 788	Industrial	2 010	0	514	2 524	328 000 €	403 840 €
C5.3	3 962	Industrial	1 800	0	480	2 280	296 000 €	364 800 €
C5.4	4 361	Industrial	1 800	0	480	2 280	296 000 €	364 800 €
C6.1	4 788	Industrial	2 010	0	514	2 524	328 000 €	403 840 €
C6.2	4 318	Industrial	2 010	0	514	2 524	328 000 €	403 840 €
D1.1	2 192	Industrial	450	450	235	685	89 000 €	109 600 €
D1.2	2 407	Industrial	450	450	235	685	89 000 €	109 600 €
D2.1	2 218	Industrial	450	450	235	685	89 000 €	109 600 €
D2.2	1 168	Industrial	450	450	235	685	89 000 €	109 600 €
D2.3	1 132	Industrial	450	450	235	685	89 000 €	109 600 €
D2.4	1 960	Industrial	450	450	235	685	89 000 €	109 600 €
D3.1	2 365	Industrial	525	525	260	785	102 000 €	125 600 €
D3.2	1 936	Industrial	525	525	260	785	102 000 €	125 600 €
D4.1	1 620	Industrial	525	525	260	785	102 000 €	125 600 €
D4.2	1 673	Industrial	525	525	260	785	102 000 €	125 600 €

D5.1	2 352	Industrial	525	525	260	785	102 000 €	125 600 €
D5.2	1 317	Industrial	525	525	260	785	102 000 €	125 600 €
D5.3	1 231	Industrial	525	525	260	785	102 000 €	125 600 €
D5.4	1 999	Industrial	525	525	260	785	102 000 €	125 600 €
D6.1	2 388	Industrial	525	0	260	785	102 000 €	125 600 €
D6.2	975	Industrial	525	0	260	785	102 000 €	125 600 €
D6.3	975	Industrial	525	0	260	785	102 000 €	125 600 €
D6.4	975	Industrial	525	0	260	785	102 000 €	125 600 €
D6.5	975	Industrial	525	0	260	785	102 000 €	125 600 €
D6.6	1 881	Industrial	525	0	260	785	102 000 €	125 600 €
D7.1	1 965	Industrial	600	0	287	887	115 000 €	141 920 €
D7.2	1 200	Industrial	600	0	287	887	115 000 €	141 920 €
D7.3	1 200	Industrial	600	0	287	887	115 000 €	141 920 €
D7.4	1 800	Industrial	600	0	287	887	115 000 €	141 920 €
D8.1	2 471	Industrial	1 225	0	436	1 661	216 000 €	265 760 €
D8.2	3 750	Industrial	1 225	0	436	1 661	216 000 €	265 760 €
D9.1	4 362	Industrial	1 750	0	541	2 291	298 000 €	366 560 €
D9.2	4 002	Industrial	1 750	0	541	2 291	298 000 €	366 560 €
D10.1	3 575	Industrial	1 225	0	436	1 661	216 000 €	265 760 €
D10.2	2 659	Industrial	1 225	0	436	1 661	216 000 €	265 760 €
E1.1+H	8 617	Serviços	1 481	0	678	2 158	281 000 €	345 328 €
E1.2+E1.3	3 693	Serviços	450	0	465	915	119 000 €	146 400 €
E1.4	2 629	Serviços	450	0	465	915	119 000 €	146 400 €
E2.1	2 252	Serviços	525	0	540	1 065	138 000 €	170 400 €
E2.2	2 352	Serviços	525	0	540	1 065	138 000 €	170 400 €
F	5 066	Serviços	2 065	2 295	1 115	3 180	413 000 €	508 800 €
G	8 754	Serviços	1 167	0	1 167	2 334	303 000 €	373 440 €
I	7 830	Serviços	2 439	0	2 439	4 878	634 000 €	780 400 €
J	4 146	Serviços	1 029	0	1 029	2 058	268 000 €	329 280 €
K	1 905	Serviços	200	0	200	400	52 000 €	64 000 €
L	7 619	Serviços	1 000	0	1 000	2 000	260 000 €	320 000 €
M	3 192	Serviços	300	0	300	600	78 000 €	96 000 €
O	2 688	Serviços	990	0	990	1 980	257 000 €	316 800 €
P	12 072	Serviços	300	0	300	600	78 000 €	96 000 €
Q	33 236	Apoio	0	0	0	0	720 167 €	
V	4 983	Apoio	0	0	0	0	162 000 €	
W	2 027	Apoio	0	0	0	0	65 750 €	
PT1	84	Infraest.	0	0	0	0	2 750 €	
PT2	101	Infraest.	0	0	0	0	3 250 €	
PT3	137	Infraest.	0	0	0	0	4 500 €	
RA2	771	Infraest.	0	0	0	0	25 000 €	
N	930	Apoio	0	0	0	0	30 250 €	
T	3 203	Apoio	0	0	0	0	104 000 €	
U	5 015	Apoio	0	0	0	0	163 000 €	
P	0	Apoio	0	0	0	0	- €	
Q	0	Apoio	0	0	0	0	- €	
V	0	Apoio	0	0	0	0	- €	
W	0	Apoio	0	0	0	0	- €	
PT1	84	Infraest.	0	0	0	0	2 750 €	
PT2	101	Infraest.	0	0	0	0	3 250 €	
PT3	137	Infraest.	0	0	0	0	4 500 €	
RA2	771	Infraest.	0	0	0	0	25 000 €	

Totais 111 645 9 195 33 647 145 292 20 196 167 € 23 246 688 €

Assim obtém-se o valor de 23.246.000€, que corresponde ao valor do imóvel calculado pelo método do custo.

### 6.3. Método do Valor Residual do Solo

Foram utilizados considerando a utilização das diversas áreas, os materiais de construção, os seguintes valores unitários:

QUADRO SINTESE									
Descrição	Área Terreno	Áreas Construção	Garagens	Escritórios	Infraestruturas	Vendas	Renda	Taxa 7,0%	
	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )					
Área de Terreno Total	560 471					250 €	550 €	2,99 €	
Área de Intervenção	51 180								
Área Total dos Lotes	289 100								
Área de Construção	155 659								
Áreas Colectivas do Parque	218 974								
Áreas de Equipamentos	2 106								
Área Total de Implantação	7 851								
Lote	Área do Lote	Tipologia	Áreas Construção	Garagens	Escritórios	Área Total	23 246 688 €	79 918 000 €	465 400 €
A1.1	6 757	Armazém	3 000	0	400	3 400	1 394 000 €	1 870 000 €	10 900 €
A1.2	6 151	Armazém	3 000	0	0	3 000	1 230 000 €	1 650 000 €	9 600 €
A1.3	6 469	Armazém	3 000	0	0	3 000	1 230 000 €	1 650 000 €	9 600 €
A2.1	6 492	Armazém	3 000	0	400	3 400	1 394 000 €	1 870 000 €	10 900 €
A2.2	5 902	Armazém	3 000	0	0	3 000	1 230 000 €	1 650 000 €	9 600 €
A2.3	6 195	Armazém	3 000	0	0	3 000	1 230 000 €	1 650 000 €	9 600 €
A3.1	6 431	Armazém	3 000	0	400	3 400	1 394 000 €	1 870 000 €	10 900 €
A3.2	5 847	Armazém	3 000	0	0	3 000	1 230 000 €	1 650 000 €	9 600 €
A3.3	6 431	Armazém	3 000	0	0	3 000	1 230 000 €	1 650 000 €	9 600 €
B1.1	6 435	Armazém	3 000	0	400	3 400	1 394 000 €	1 870 000 €	10 900 €
B1.2	5 850	Armazém	3 000	0	0	3 000	1 230 000 €	1 650 000 €	9 600 €
C1.1	3 696	Industrial	2 010	0	514	2 524	1 034 840 €	1 388 000 €	8 100 €
C1.2	3 528	Industrial	2 010	0	514	2 524	1 034 840 €	1 388 000 €	8 100 €
C1.3	2 580	Industrial	1 800	0	480	2 280	934 800 €	1 254 000 €	7 300 €
C1.4	2 976	Industrial	1 650	0	460	2 110	865 100 €	1 161 000 €	6 800 €
C2.1	3 528	Industrial	2 010	0	514	2 524	1 034 840 €	1 388 000 €	8 100 €
C2.2	3 442	Industrial	2 010	0	514	2 524	1 034 840 €	1 388 000 €	8 100 €
C2.3	2 520	Industrial	1 800	0	480	2 280	934 800 €	1 254 000 €	7 300 €
C2.4	3 910	Industrial	1 650	0	460	2 110	865 100 €	1 161 000 €	6 800 €
C3.1	3 442	Industrial	2 010	0	514	2 524	1 034 840 €	1 388 000 €	8 100 €
C3.2	3 528	Industrial	2 010	0	514	2 524	1 034 840 €	1 388 000 €	8 100 €
C3.3	2 520	Industrial	1 800	0	480	2 280	934 800 €	1 254 000 €	7 300 €
C3.4	2 520	Industrial	1 800	0	480	2 280	934 800 €	1 254 000 €	7 300 €
C3.5	2 413	Industrial	1 450	0	431	1 881	771 210 €	1 035 000 €	6 000 €
C3.6	2 805	Industrial	1 605	0	436	2 041	836 810 €	1 123 000 €	6 600 €
C4.1	4 788	Industrial	2 010	0	514	2 524	1 034 840 €	1 388 000 €	8 100 €
C4.2	4 332	Industrial	2 010	0	514	2 524	1 034 840 €	1 388 000 €	8 100 €
C4.3	4 374	Industrial	1 800	0	480	2 280	934 800 €	1 254 000 €	7 300 €
C4.4	4 066	Industrial	1 800	0	480	2 280	934 800 €	1 254 000 €	7 300 €
C5.1	4 332	Industrial	2 010	0	514	2 524	1 034 840 €	1 388 000 €	8 100 €
C5.2	4 788	Industrial	2 010	0	514	2 524	1 074 840 €	1 398 000 €	8 100 €
C5.3	3 962	Industrial	1 800	0	480	2 280	934 800 €	1 254 000 €	7 300 €
C5.4	4 361	Industrial	1 800	0	480	2 280	934 800 €	1 254 000 €	7 300 €
C6.1	4 788	Industrial	2 010	0	514	2 524	1 034 840 €	1 388 000 €	8 100 €
C6.2	4 318	Industrial	2 010	0	514	2 524	1 034 840 €	1 388 000 €	8 100 €
D1.1	2 192	Industrial	450	450	235	685	280 850 €	377 000 €	2 200 €
D1.2	2 407	Industrial	450	450	235	685	280 850 €	377 000 €	2 200 €
D2.1	2 218	Industrial	450	450	235	685	280 850 €	377 000 €	2 200 €
D2.2	1 168	Industrial	450	450	235	685	280 850 €	377 000 €	2 200 €
D2.3	1 132	Industrial	450	450	235	685	280 850 €	377 000 €	2 200 €
D2.4	1 960	Industrial	450	450	235	685	280 850 €	377 000 €	2 200 €
D3.1	2 365	Industrial	525	525	260	785	321 850 €	432 000 €	2 500 €
D3.2	1 936	Industrial	525	525	260	785	321 850 €	432 000 €	2 500 €
D4.1	1 620	Industrial	525	525	260	785	321 850 €	432 000 €	2 500 €
D4.2	1 673	Industrial	525	525	260	785	321 850 €	432 000 €	2 500 €
D5.1	2 352	Industrial	525	525	260	785	321 850 €	432 000 €	2 500 €
D5.2	1 317	Industrial	525	525	260	785	321 850 €	432 000 €	2 500 €
D5.3	1 231	Industrial	525	525	260	785	321 850 €	432 000 €	2 500 €
D5.4	1 999	Industrial	525	525	260	785	321 850 €	432 000 €	2 500 €

D6.1	2 388	Industrial	525	0	260	785	321 850 €	432 000 €	2 500 €
D6.2	975	Industrial	525	0	260	785	321 850 €	432 000 €	2 500 €
D6.3	975	Industrial	525	0	260	785	321 850 €	432 000 €	2 500 €
D6.4	975	Industrial	525	0	260	785	321 850 €	432 000 €	2 500 €
D6.5	975	Industrial	525	0	260	785	321 850 €	432 000 €	2 500 €
D6.6	1 881	Industrial	525	0	260	785	321 850 €	432 000 €	2 500 €
D7.1	1 965	Industrial	600	0	287	887	363 670 €	488 000 €	2 800 €
D7.2	1 200	Industrial	600	0	287	887	363 670 €	488 000 €	2 800 €
D7.3	1 200	Industrial	600	0	287	887	363 670 €	488 000 €	2 800 €
D7.4	1 800	Industrial	600	0	287	887	363 670 €	488 000 €	2 800 €
D8.1	2 471	Industrial	1 225	0	436	1 661	681 010 €	914 000 €	5 300 €
D8.2	3 750	Industrial	1 225	0	436	1 661	681 010 €	914 000 €	5 300 €
D9.1	4 362	Industrial	1 750	0	541	2 291	939 310 €	1 260 000 €	7 400 €
D9.2	4 002	Industrial	1 750	0	541	2 291	939 310 €	1 260 000 €	7 400 €
D10.1	3 575	Industrial	1 225	0	436	1 661	681 010 €	914 000 €	5 300 €
D10.2	2 659	Industrial	1 225	0	436	1 661	681 010 €	914 000 €	5 300 €
E1.1+H	8 617	Serviços	1 481	0	678	2 158	884 903 €	1 187 000 €	6 900 €
E1.2+E1.3	3 693	Serviços	450	0	465	915	375 150 €	503 000 €	2 900 €
E1.4	2 629	Serviços	450	0	465	915	375 150 €	503 000 €	2 900 €
E2.1	2 252	Serviços	525	0	540	1 065	436 650 €	586 000 €	3 400 €
E2.2	2 352	Serviços	525	0	540	1 065	436 650 €	586 000 €	3 400 €
F	5 066	Serviços	2 065	2 295	1 115	3 180	1 303 800 €	1 749 000 €	10 200 €
G	8 754	Serviços	1 167	0	1 167	2 334	956 940 €	1 284 000 €	7 500 €
I	7 830	Serviços	2 439	0	2 439	4 878	1 999 775 €	2 683 000 €	15 700 €
J	4 146	Serviços	1 029	0	1 029	2 058	843 780 €	1 132 000 €	6 600 €
K	1 905	Serviços	200	0	200	400	164 000 €	220 000 €	1 300 €
L	7 619	Serviços	1 000	0	1 000	2 000	820 000 €	1 100 000 €	6 400 €
M	3 192	Serviços	300	0	300	600	246 000 €	330 000 €	1 900 €
O	2 688	Serviços	990	0	990	1 980	811 800 €	1 089 000 €	6 400 €
P	12 072	Serviços	300	0	300	600	246 000 €	330 000 €	1 900 €
Q	33 236	Apoio	0	0	0	0	- €	- €	- €
V	4 983	Apoio	0	0	0	0	- €	- €	- €
W	2 027	Apoio	0	0	0	0	- €	- €	- €
PT1	84	Infraest.	0	0	0	0	- €	- €	- €
PT2	101	Infraest.	0	0	0	0	- €	- €	- €
PT3	137	Infraest.	0	0	0	0	- €	- €	- €
RA2	771	Infraest.	0	0	0	0	- €	- €	- €
N	930	Apoio	0	0	0	0	- €	- €	- €
T	3 203	Apoio	0	0	0	0	- €	- €	- €
U	5 015	Apoio	0	0	0	0	- €	- €	- €
P	0	Apoio	0	0	0	0	- €	- €	- €
Q	0	Apoio	0	0	0	0	- €	- €	- €
V	0	Apoio	0	0	0	0	- €	- €	- €
W	0	Apoio	0	0	0	0	- €	- €	- €
PT1	84	Infraest.	0	0	0	0	5 250 €	6 250 €	6 250 €
PT2	101	Infraest.	0	0	0	0	6 250 €	8 500 €	8 500 €
PT3	137	Infraest.	0	0	0	0	48 250 €	48 250 €	48 250 €
RA2	771	Infraest.	0	0	0	0	48 250 €	48 250 €	48 250 €

Totais 111 645 9 195 33 647 145 292 23 246 688 € 79 918 000 € 465 400 €

O valor potencial do loteamento no final da construção foi estimado em 79.918.000€. A renda potencial é de 465.000€/mês.

Foi realizado o fluxo de caixa de forma a estimar qual o valor do loteamento no final da construção.

	VAL 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Totais	
<b>FLUXOS DE CAIXA DO PROJECTO</b>										
<b>Faseamento</b>										
<b>Custos</b>										
.Custos de Infraestruturação		70%		30%					100%	
.Custos Construção		70%		30%					100%	
.Taxes Camarânicas		70%		30%					100%	
.Projectos		70%		30%					100%	
.Despesas Adm.		60%		20%		5%		5%	100%	
<b>Vendas</b>										
.Vendas		10,0%		15,0%		15,0%		20,0%		
									100%	
<b>Custos</b>										
.Custos de Infraestruturação	19 210 997 €	16 272 682 €	6 974 006 €	- €	- €	- €	- €	- €	23 246 688 €	
.Custos de Construção	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
.Taxes Camarânicas	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
.Projectos	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
.Despesas Adm.	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
<b>Custos Totais</b>	19 210 997 €	16 272 682 €	6 974 006 €	- €	- €	- €	- €	- €	23 246 688 €	
<b>Vendas</b>										
.Vendas	46 476 253 €	7 991 800 €	11 987 700 €	11 987 700 €	15 983 600 €	15 983 600 €	15 983 600 €	- €	79 918 000 €	
.Custos de Comercialização	4,0%	1 859 050 €	319 672 €	479 508 €	479 508 €	639 344 €	639 344 €	- €	3 196 720 €	
<b>Vendas Líquidas</b>	44 617 203 €	7 672 128 €	11 508 192 €	11 508 192 €	15 344 256 €	15 344 256 €	15 344 256 €	- €	76 721 280 €	
<b>FLUXOS DE CAIXA DO PROJECTO</b>										
<b>CUSTO BRUTO DO TERRENO</b>	25 406 207 €	-	8 600 554 €	4 534 186 €	11 508 192 €	15 344 256 €	15 344 256 €	15 344 256 €	- €	53 474 592 €
IMT - 7,5%			1 905 466 €							
<b>VALOR ACTUAL LÍQUIDO DO TERRENO</b>			23 501 000 €							
<b>Taxa de Actualização:</b>		<b>Anual</b>		<b>16,00%</b>						

Utilizamos uma taxa de actualização elevada, derivado da incerteza e risco de uma operação desta natureza e dimensão.

Assim chegamos a um valor de 23.500.000€, para o valor dos lotes concluídos.

O valor actual foi calculado com base no valor de obra realizada de acordo com o auto do mês de novembro, que corresponde a um valor de 11.640.000€.

---

## 7. Enquadramento do Mercado Imobiliário

---

O que esperar do **setor imobiliário** em Portugal em 2024? "Antecipa-se uma evolução distinta ao longo do ano e influenciada pelas expetativas de redução das **taxas de juro** de referência pelo Banco Central Europeu (BCE) na primavera – com o primeiro semestre a ser ainda caracterizado por alguma estagnação, seguido de uma retoma gradual no segundo semestre".

### Escritórios

- A maioria das empresas está a adotar um modelo híbrido de trabalho, o que impacta a forma como desenham os seus espaços (com sistemas rotativos de ocupação, mais zonas colaborativas e implementação estratégias que incentivem um espírito comunitário);
- Antecipa-se um aumento moderado da procura, assim como uma maior exigência de qualidade dos espaços. Já as **rendas** de mercado deverão estabilizar em todas as zonas

### Retalho

- As grandes insígnias apostam cada vez mais na integração da responsabilidade social e sustentabilidade nos seus conceitos, inclusive através da adoção de práticas para diminuir a pegada de carbono e maior promoção de equidade social e bem-estar das comunidades envolvidas na cadeia de produção;
- O conceito de athleisure, que combina desporto e lazer, com uma componente muito focada na moda e bem-estar, é cada vez mais procurado pelos consumidores;
- As lojas pop-up como ferramenta de marketing ganham força, ao auxiliarem as marcas a testar novos conceitos e produtos, com o objetivo claro de atrair novos consumidores e fidelizar ainda mais os existentes através da inovação.

### Industrial & Logística

- Há mais **empresas** a concluir que o upgrade para novos espaços logísticos é mais eficiente do ponto de vista operacional, ao mesmo tempo que consolidam a sua operação, garantido espaço de forma antecipada;
- Portugal deverá beneficiar do aumento do 'nearshoring', ou seja, a intenção de se instalarem novas indústrias na Europa para responder às necessidades locais e internacionais; assim como da contínua expansão dos **Data Centres**;
- Começa a haver disponibilidade para pagar um premium por espaços modernos e com credenciais de sustentabilidade, num contexto em que ocupantes e investidores procuram sobretudo este tipo de imóveis.

### Hotelaria

- A competitividade de Portugal enquanto destino turístico mantém-se. Face à relação qualidade-preço comparativamente a outros destinos europeus, deverá continuar a observar-se um crescimento dos turistas estrangeiros;
- O **turismo** de negócio encontra-se em recuperação, com os operadores a reportar aumentos neste segmento;
- A **hotelaria** está a estabelecer-se enquanto classe base de investimento, com a diversidade de conceitos e modelos de negócio a atrair investidores institucionais.

### Residencial

- No caso da **compra e venda de casas**, como a procura vai manter-se bem acima da oferta, o estrangulamento do mercado residencial deverá agravar-se, com o Programa Mais Habitação a falhar na implementação de medidas que motivem a construção nova para o segmento médio. Por outro lado, o fim dos benefícios fiscais para Residentes Não Habituais poderá contribuir para uma quebra da procura entre os segmentos altos;
- No caso do **arrendamento**, irá continuar a contrair, com o excessivo impacto fiscal e desadequado quadro legal a continuarem a inviabilizar a promoção de raiz de produtos específicos para arrendamento para o segmento médio.

#### Residências de Estudantes / CoLiving

- A procura por residências de estudantes ou conceitos mais diferenciados de co-living por parte de ocupantes e investidores vai continuar a aumentar, com os promotores a procurarem soluções cada vez maiores e mais apelativas, e que sirvam como alternativas válidas ao segmento residencial mais tradicional.

#### Residências Sénior

- O aumento da oferta continua a ser insuficiente, incentivando ao desenvolvimento de residências assistidas para idosos de iniciativa privada e com serviços de qualidade.

#### Promoção imobiliária

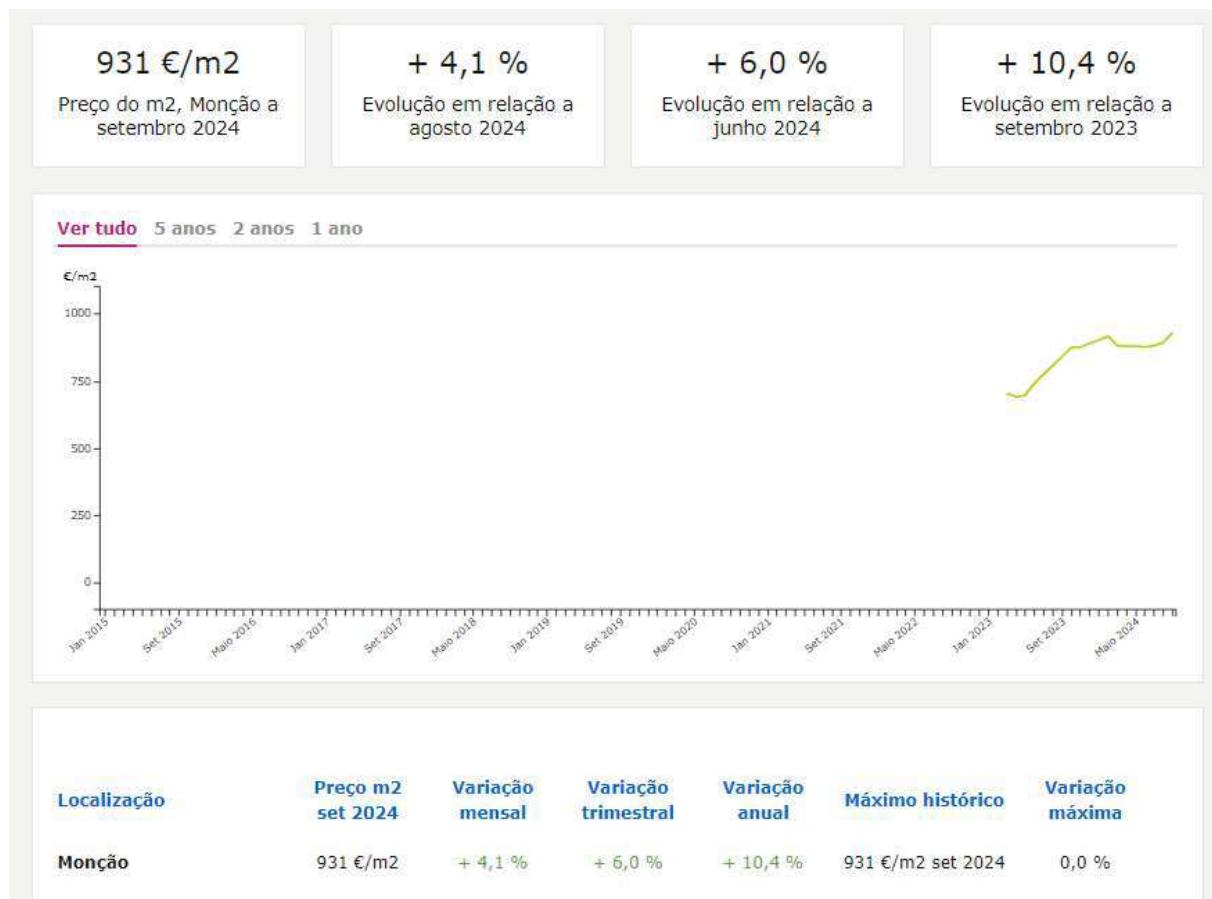
- A entrada em vigor do simplex urbanístico e a forma como o mesmo vai ser posto em prática é a grande interrogação do momento. A nova lei, sendo bastante revolucionária, está a ser encarada com prudência, antecipando-se um período de adaptação e de revisão para todos os envolvidos, que se espera não muito longo;
- A escassez de promoção de **habitação** para o segmento médio vai continuar na ordem do dia, sendo que a falta de oferta vai continuar a ser afetada pela elevada carga fiscal, pela inexistência de incentivos à construção, pelos elevados **custos de construção** e pelas altas taxas de juros para as famílias, que deverão manter-se nos próximos meses.

#### Investimento em imobiliário comercial

- As estimativas rondam um valor de 2.000 milhões de euros, sendo possível identificar, neste momento, transações em diversas fases de negociação, e com conclusão prevista para este ano, na ordem dos 1.800 milhões de euros;
- Por segmentos, estima-se uma recuperação significativa dos escritórios, agregando entre 40-50% do volume total, seguido de hotelaria com 25-30%;
- A este valor previsto poderá vir ainda acrescer um volume considerável de transações atualmente suspensas (mas com possibilidade de conclusão até ao final de ano), assim como as usuais operações off-market.
- Antecipa-se ainda uma retoma progressiva do protagonismo dos grandes **investidores internacionais**, assim como algum alívio no acesso à dívida bancária e refinanciamento.

## 8. Prospecção de Mercado

Foi efectuada uma prospecção de mercado de forma a obter valores de imóveis semelhantes, na mesma zona onde se insere o imóvel em avaliação, de modo a podermos concluir quais os valores reais que melhor se ajustam ao imóvel objecto de avaliação. Podemos ainda desta forma concluir qual a situação de oferta e procura para produtos imobiliários semelhantes e comparáveis ao estudado.



Referem-se de seguida alguns dos exemplos encontrados e considerados mais significativos:



Armazém , Em 1183-2, 303, Nogueira - Meixedo - Vilar de Murteda, Viana do Castelo



**7.750.000 €**

5.000 m<sup>2</sup> área bruta 1.550 €/m<sup>2</sup>

Oportunidade Única de Investimento: Empresa de Transporte "Barquense"

Apresentamos uma oportunidade rara para adquirir a Barquense, uma empresa de transporte consolidada, co...

Em exclusivo

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Armazém na rua da Mó, Paçô, Arcos de Valdevez

**2.850.000 €**

7.889 m<sup>2</sup> área bruta 361 €/m<sup>2</sup>

O armazém industrial em Arcos de Valdevez, Viana do Castelo, oferece uma localização estratégica na Zona Industrial de Paçô. Com fácil acesso ao IC 28 (1.2 km), A3 (15.7 km), Porto de Viana do Castelo (47 km), Aeropor...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Armazém no bairro Macelras, Ponte da Barca

Destaque



**2.150.000 €**

7.312 m<sup>2</sup> área bruta 294 €/m<sup>2</sup>

Armazém localizado em Ponte da Barca

Identificação do imóvel: ZMPT548145 Descrição do imóvel: ARMAZÉM INDUSTRIAL com 7.312m<sup>2</sup> de área brut...

Em exclusivo

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Armazém na rua da Bragadela, s/n, Cerdal, Valença



**2.100.000 €**

4.318 m<sup>2</sup> área bruta 486 €/m<sup>2</sup>

Novo armazém situado no coração da Zona Industrial de Gandra, no concelho de Valença. O armazém encontra-se em fase de acabamento, estando previstas a finalização das obras para finais de outubro. O...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Armazém em rentabilidade na rua do Polo 2, Campos, Vila Nova de Cerveira



**2.100.000 €**

9.500 m<sup>2</sup> área bruta 221 €/m<sup>2</sup>

Explore uma oportunidade de investimento sólida e lucrativa, com arrendatário, oferecendo uma rentabilidade garantida, esta nave industrial é uma escolha inteligente para investidores que procuram uma fonte estável ...

Rentabilidade 4%

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Espaço comercial ou armazém em Gandra - Talão, Valença



**2.100.000 €**

4.318 m<sup>2</sup> área bruta 486 €/m<sup>2</sup>

Novo armazém situado no coração da Zona Industrial de Gandra, no concelho de Valença. O armazém encontra-se em fase de acabamento, estando previstas a finalização das obras para finais de outubro. O...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)





#### Armazém em Areosa, Viana do Castelo

**1.500.000 €**

1.966 m<sup>2</sup> área bruta 763 €/m<sup>2</sup>

Excelente armazém, localizado às portas da cidade, com boa acessibilidade para qualquer tipo de transporte rodoviário. Está totalmente renovado e possui uma...



[Contactar](#) [Ver telefone](#)



#### Armazém em Monserrate, Viana do Castelo e Meadela

**1.350.000 €**

1.495 m<sup>2</sup> área bruta 903 €/m<sup>2</sup>

Armazém para venda com 1300m<sup>2</sup> situado na freguesia da Meadela, Viana do Castelo. Excelente localização com acesso privilegiado a autoestrada. Excelente...



[Contactar](#) [Ver telefone](#)



#### Armazém em Vila Nova de Anha, Viana do Castelo

**1.000.000 €**

1.461 m<sup>2</sup> área bruta 684 €/m<sup>2</sup>

Vianaazul - Armazém com 1461 m<sup>2</sup>, em dois pisos e com logradouro. Excelente pé direito com bastante facilidade de movimento de viaturas pesadas. Acessibilidade...



[Contactar](#) [Ver telefone](#)



#### Espaço comercial ou armazém na rua 2 de Julho, Vila Nova de Anha, Viana do Castelo



**1.000.000 €**

1.150 m<sup>2</sup> área bruta 870 €/m<sup>2</sup>

Lote de terreno com uma área 1.408m<sup>2</sup> com uma armazém/loja com 1.150m<sup>2</sup>. Possui escritórios, wc privativo e um amplo espaço. Destinado a loja, armazém e ativida...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



#### Armazém em Vila Nova de Anha, Viana do Castelo



**800.000 €**

880 m<sup>2</sup> área bruta 909 €/m<sup>2</sup>

Vianaazul - Armazém com cerca de 880,50 m<sup>2</sup> de área, usado, em bom estado de conservação, em Vila Nova de Anha. Desenvolve-se em dois pisos, com excelente...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



#### Espaço comercial ou armazém na rua 2 de Julho, Vila Nova de Anha, Viana do Castelo



**800.000 €**

880 m<sup>2</sup> área bruta 909 €/m<sup>2</sup>

Lote de terreno com uma área 1.843m<sup>2</sup> com uma loja/armazém com 880m<sup>2</sup>. Destinado a comércio. Excelente localização, face à estrada nacional 13 em Vila...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)





Espaço comercial ou armazém no largo das Neves, Vila de Punhe, Viana do Castelo



**699.000 €**

346 m<sup>2</sup> área bruta 2.020 €/m<sup>2</sup>

Excelente imóvel destinado a comércio e serviços, localizado em Rendufe, junto à estrada nacional 205. Este imóvel é composto por 2 áreas distintas: Na primeira...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Espaço comercial ou armazém , Calçada da Rapadoura, Valença - Cristelo Covo - Arão, Valença



**695.000 €**

1.010 m<sup>2</sup> área bruta 688 €/m<sup>2</sup>

Prédio R/C +1 destinada a Fábrica ou Armazém com 1.010m<sup>2</sup> construídos e aproximadamente 8.000m<sup>2</sup> de terreno, situado na Rua da Formigosa, da união d...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Armazém em Vila Nova de Anha, Viana do Castelo



**675.000 €**

696 m<sup>2</sup> área bruta 970 €/m<sup>2</sup>

Apresentamos um armazém de última geração em Vila Nova de Anha, Viana do Castelo, com uma generosa área de 696,2 m<sup>2</sup>, implantado num amplo terreno de...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Armazém na avenida do Porteiro, Vila Nova de Anha, Viana do Castelo



**675.000 €**

697 m<sup>2</sup> área bruta 968 €/m<sup>2</sup> Rés do chão

Armazéns em construção em Viana do Castelo na nova zona industrial O Centro Tecnológico e Empresarial do Rodanho é uma evolução dos tradicionais parques...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Armazém em Vila Nova de Anha, Viana do Castelo



**675.000 €**

696 m<sup>2</sup> área bruta 970 €/m<sup>2</sup>

Numa zona de excelência e localização estratégica, nascerá o Centro Tecnológico e Empresarial do Rodanho. Nasce assim uma solução ímpar para o seu negócio, per...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)





#### Armazém em Alvarães, Viana do Castelo

**615.000 €**

707 m<sup>2</sup> área bruta 870 €/m<sup>2</sup>

Armazém industrial, localizado em Fragoso, na fronteira com Alvarães, num loteamento industrial em expansão. Tem estacionamento privativo e logradouro,...



#### Armazém em Perre, Viana do Castelo

**600.000 €**

1.975 m<sup>2</sup> área bruta 304 €/m<sup>2</sup>

Vianaazul - Espaço comercial/industrial, em Perre, Viana do Castelo. Edifício industrial composto por cave, dois pisos, sótão e logradouro, desativado. Cave...



#### Armazém em Perre, Viana do Castelo

**600.000 €**

1.975 m<sup>2</sup> área bruta 304 €/m<sup>2</sup>

Armazéns e atividade Industrial em Perre. Prédio urbano, composto de cave, 2 pisos, sótão e logradouro. A cave é destinada a garagem, o rés do chão tem 3...



#### Armazém em Meadela, Viana do Castelo e Meadela

**453.250 €**

323 m<sup>2</sup> área bruta 1.403 €/m<sup>2</sup>

Vianaazul - Armazém novo, em construção, c/ 323,35 m<sup>2</sup>, com área de armazém e área de serviços. Localização ímpar, com ótima acessibilidade para qualquer tipo ...



#### Armazém em Cortes, Monção

**450.000 €**

586 m<sup>2</sup> área bruta 768 €/m<sup>2</sup> Rés do chão

Pavilhão em Monção com área bruta privativa de 585m<sup>2</sup>, composto por dois pisos. Situado na Zona Industrial - Polo Empresarial da Lagoa - este edifício poderá ser...



#### Espaço comercial ou armazém na rua de Ferreais, Mazarefes e Vila Fria, Viana do Castelo

**450.000 €**

400 m<sup>2</sup> área bruta 1.125 €/m<sup>2</sup>

Loja para Venda em Mazarefes, Viana do Castelo – 400 m<sup>2</sup> Divididos em 2 Pisos Excelente oportunidade para adquirir uma ampla loja comercial em Mazarefes,...



Sem fotos  
Pede fotos ao anunciante

**Armazém em Tui**  
**3.000.000 €**  
3.537 m<sup>2</sup> área bruta 848 €/m<sup>2</sup>



[Contactar](#) [Ver telefone](#) [Imprimir](#) [Adicionar à lista](#)



**Armazém em calle As Gandaras, 5, o Porriño**  
**1.700.000 €**  
2.040 m<sup>2</sup> área bruta 833 €/m<sup>2</sup> Rés do chão



[Contactar](#) [Ver telefone](#) [Imprimir](#) [Adicionar à lista](#)



**Armazém em calle Paralela 1, o Porriño**  
**1.650.000 €**  
1.520 m<sup>2</sup> área bruta 1.086 €/m<sup>2</sup> Rés do chão



[Contactar](#) [Ver telefone](#) [Imprimir](#) [Adicionar à lista](#)



**Armazém em o Porriño**  
**1.300.000 €**  
1.364 m<sup>2</sup> área bruta 953 €/m<sup>2</sup>

[Contactar](#) [Ver telefone](#) [Imprimir](#) [Adicionar à lista](#)



**Armazém em calle Carballida, Salceda de Caselas**  
**1.250.000 €**  
3.100 m<sup>2</sup> área bruta 403 €/m<sup>2</sup>



[Contactar](#) [Ver telefone](#) [Imprimir](#) [Adicionar à lista](#)



**Armazém em calle Po-510, 29, o Porriño**  
**1.200.000 €**  
1.168 m<sup>2</sup> área bruta 1.027 €/m<sup>2</sup> Rés do chão



[Contactar](#) [Ver telefone](#) [Imprimir](#) [Adicionar à lista](#)



Armazém em Barrio Gándaras, o Porriño

**1.200.000 €**

2.180 m<sup>2</sup> área bruta 550 €/m<sup>2</sup> Rés do chão



[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Armazém em Polígono a Granxa, o Porriño

**1.100.000 €**

1.380 m<sup>2</sup> área bruta 797 €/m<sup>2</sup> Rés do chão



[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Armazém em o Porriño

**1.100.000 €**

1.880 m<sup>2</sup> área bruta 585 €/m<sup>2</sup>



[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Armazém em avenida Domingo Bueno Ab, 12 -14, o Porriño

**1.020.000 €**

2.100 m<sup>2</sup> área bruta 486 €/m<sup>2</sup>



[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Armazém em carretera nacional porriño tuy, 42, o Porriño

**950.000 €**

1.000 m<sup>2</sup> área bruta 950 €/m<sup>2</sup> Rés do chão

Edifício industrial em EL CERQUIDO, na estrada nacional Porriño para Tuy. Muito bem ligado, acesso directo a partir da estrada nacional porriño tuy, o acesso à rodovia a poucos metros, ponto de ônibus linha Tuy-Vigo a...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Armazém em Lugar Magdalena, o Porriño

**950.000 €**

2.335 m<sup>2</sup> área bruta 407 €/m<sup>2</sup> Rés do chão



[Contactar](#) [Ver telefone](#)



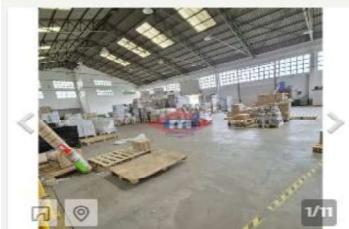


Armazém em acceso norte al polígono a Granxa, o Porriño

**920.000 €**

1.700 m<sup>2</sup> área bruta 541 €/m<sup>2</sup>

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Armazém em avenida de Puxeiros, Mos

**850.000 €**

1.138 m<sup>2</sup> área bruta 747 €/m<sup>2</sup>



[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Armazém em Porriño, o Porriño

**850.000 €**

1.043 m<sup>2</sup> área bruta 815 €/m<sup>2</sup> Rés do chão

Galpão industrial à venda em O Porriño, Pontevedra. Possui 1043 m<sup>2</sup> construídos em terreno de 1.200 m<sup>2</sup>, com instalação de energia solar fotovoltaica de 5 Kw. sobre o telhado, devidamente legalizada. Dividido em 2...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Terreno na rua Doutor Ibérico Nogueira, Valença - Cristelo Covo - Arão, Valença

**1.000.000 €**

2.694 m<sup>2</sup>

Excelente terreno plano para construção no centro da cidade de Valença, sendo um ótima oportunidade para empreendimentos de edifício habitacional e comercial. Possui um área total de terreno de 2.694 m<sup>2</sup>, localizad...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Terreno, lugar alto do forte, s/n, Gandra - Talão, Valença

**999.999 €**

16.800 m<sup>2</sup> Urbanizável

Terreno Zona Industrial Gandra - Valença com projeto aprovado.

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Terreno na rua do Pinheiral, Cortes, Monção

**850.000 €**

2.070 m<sup>2</sup>

Oportunidade no setor industrial no Polo Empresarial da Lagoa em Cortes, no concelho de Monção. Pavilhão em construção com área coberta de 1.000m<sup>2</sup>, 6.12m de altura máxima, portões automáticos e amplo parque d...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)





**Terreno em Geraz do Lima e Deão, Viana do Castelo**  
**215.000 €**  
 4.291 m<sup>2</sup>  
 Lote Industrial para venda em Geraz do Lima (Santa Maria) - Viana do Castelo  
 Lote industrial em Santa Maria, Geraz do Lima, para atividade industrial, com bons acessos, perto da zona...  
 Luminoso

[Contactar](#) [Ver telefone](#)

Destaque



Terreno P/ZONA INDUSTRIAL C/PROJECTO APROVADO em Geraz do Lima

**97 000 €** 7 €/m<sup>2</sup>

 Caminho do Fundo - Mondim de Baixo e de Cima, Geraz do Lima (S. Maria, S. Leocádia, Moreira), Deão, Viana do Castelo, Viana do Castelo

#### Terreno para comprar

 13367m<sup>2</sup>



Terreno Venda Valença

**70 000 €** 16 €/m<sup>2</sup>

 Valença, Cristelo Covo e Arão, Valença, Viana do Castelo

#### Terreno para comprar

 4500m<sup>2</sup>



Terreno industrial com 9243 m<sup>2</sup>

**480 000 €** 52 €/m<sup>2</sup>

#### Terreno para comprar

9243m<sup>2</sup>



Vende Terreno Industrial - Mazedo, Monção

**450 000 €** 30 €/m<sup>2</sup>

Avenida 24 de Agosto, Mazedo e Cortes, Monção, Viana do Castelo

#### Terreno para comprar

15000m<sup>2</sup>



Terreno com 27.000m<sup>2</sup> para construção industrial

**499 000 €** 18 €/m<sup>2</sup>

Lanheses, Viana do Castelo, Viana do Castelo

#### Terreno para comprar

27000m<sup>2</sup>



Terreno Industrial

**840 000 €** 23 €/m<sup>2</sup>

Rua da Quintinha - Felgueira, Geraz do Lima (S. Maria, S. Leocádia, Moreira), Deão, Viana do Castelo, Viana do Castelo

#### Terreno para comprar

35628m<sup>2</sup>



Venda de Terreno Industrial, Cardielos, Viana do Castelo

**550 000 €** 72 €/m<sup>2</sup>

**Cardielos e Serreleis, Viana do Castelo, Viana do Castelo**

### Terreno para comprar

7600m<sup>2</sup>



Terreno Aplanado Zona Industrial - Vila de Punhe/Barroselas

**90 000 €** 21 €/m<sup>2</sup>

**Vila de Punhe, Viana do Castelo, Viana do Castelo**

### Terreno para comprar

4388m<sup>2</sup>



Terreno Industrial - Carvoeiro

**104 000 €** 30 €/m<sup>2</sup>

**Mujães, Viana do Castelo, Viana do Castelo**

### Terreno para comprar

3462m<sup>2</sup>



Fantástico terreno no parque industrial de Gême!

**1 650 000 €** 44 €/m<sup>2</sup>

**Turiz, Vila Verde, Braga**

## Terreno para comprar

37565m<sup>2</sup>



Venda de terreno industrial com 7512m<sup>2</sup>, Fragoso, Barcelos

**320 000 €** 56 €/m<sup>2</sup>

**Durrães e Tregosa, Barcelos, Braga**

## Terreno para comprar

5762m<sup>2</sup>



Sem fotos

Pede fotos ao anunciantre

Terreno em Polígono a Granxa, o Porriño

**600.000 €**

5.000 m<sup>2</sup> área bruta

Vende-se terreno industrial com uma área de 5000 m2 no polígono.



[Contactar](#) [Ver telefone](#)



**Terreno em o Porriño**  
**448.000 €**  
 3.733 m<sup>2</sup> área bruta Urbanizável

[Contactar](#) [Ver telefone](#)

**Terreno em o Porriño**  
**499.000 €**  
 3.056 m<sup>2</sup> área bruta



[Contactar](#) [Ver telefone](#)

**Terreno em Valença - Cristelo Covo - Arão, Valença**  
**728.000 €**  
 7.380 m<sup>2</sup> Urbanizável

Terreno para construção com cerca de 7400m<sup>2</sup> de área total, localizado em Valença, próximo da GNR e da Cruz Vermelha, a 5 minutos do Hipermecado Continente. Classificado no PDM como solo urbano em cerca de...



[Contactar](#) [Ver telefone](#)

**Terreno em Vila Nova de Cerveira**  
**704.000 €**  
 38.187 m<sup>2</sup>

Venda de fantástico terreno para construção, V. N. Cerveira, V. N. Cerveira. Terreno com PIP favorável para empreendimento turístico (8 moradias T2 com piscina + 2 moradias T3 com piscina + edifício de recepção)....



[Contactar](#) [Ver telefone](#)

**Terreno em calle Paralela 4, o Porriño**  
**285.000 €**  
 1.426 m<sup>2</sup> área bruta Urbano

[Contactar](#) [Ver telefone](#)

**Terreno em calle Tambo, 1, o Porriño**  
**259.050 €**  
 1.570 m<sup>2</sup> área bruta Urbano



[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Terreno na rua de Campo Raso, Arca e Ponte de Lima, Ponte de Lima



**250.000 €**

5.202 m<sup>2</sup> Urbanizável

Venda de terreno para construção de 3 Unidades de ocupação para comércio Serviços e Indústria em Ponte Lima. Este imóvel já possui PIP aprovado. Localizado numa zona perto do centro de Ponte Lima (Perto do...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Terreno em o Porriño



**250.000 €**

1.500 m<sup>2</sup> área bruta Urbanizável

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Terreno em Leandro Diz, o Porriño



**245.000 €**

300 m<sup>2</sup> área bruta Urbano

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Terreno em calle Tambo, 1, o Porriño



**396.000 €**

2.200 m<sup>2</sup> área bruta Urbano

O investimento que você precisa para fazer seu negócio prosperar. Área 2.200 m<sup>2</sup> de terreno, qualificação urbanística solo industrial. Bem localizado em zona industrial de grande projeção e em crescimento. Empresa...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



---

## 9. Conclusão do Valor da Propriedade

---

Dado o exposto anteriormente e tendo em conta a localização do imóvel, suas características, e actual situação do mercado imobiliário, actualmente fixa-se para o mesmo os seguintes valores:

Valor de Mercado Após Conclusão do Loteamento (Lotes)	23 247 000 €
Valor de Mercado Após Conclusão do Loteamento (Armazéns)	79 918 000 €
Valor Actual do Loteamento	11 640 000 €



---

---

## **10. Fotografias**

---

---



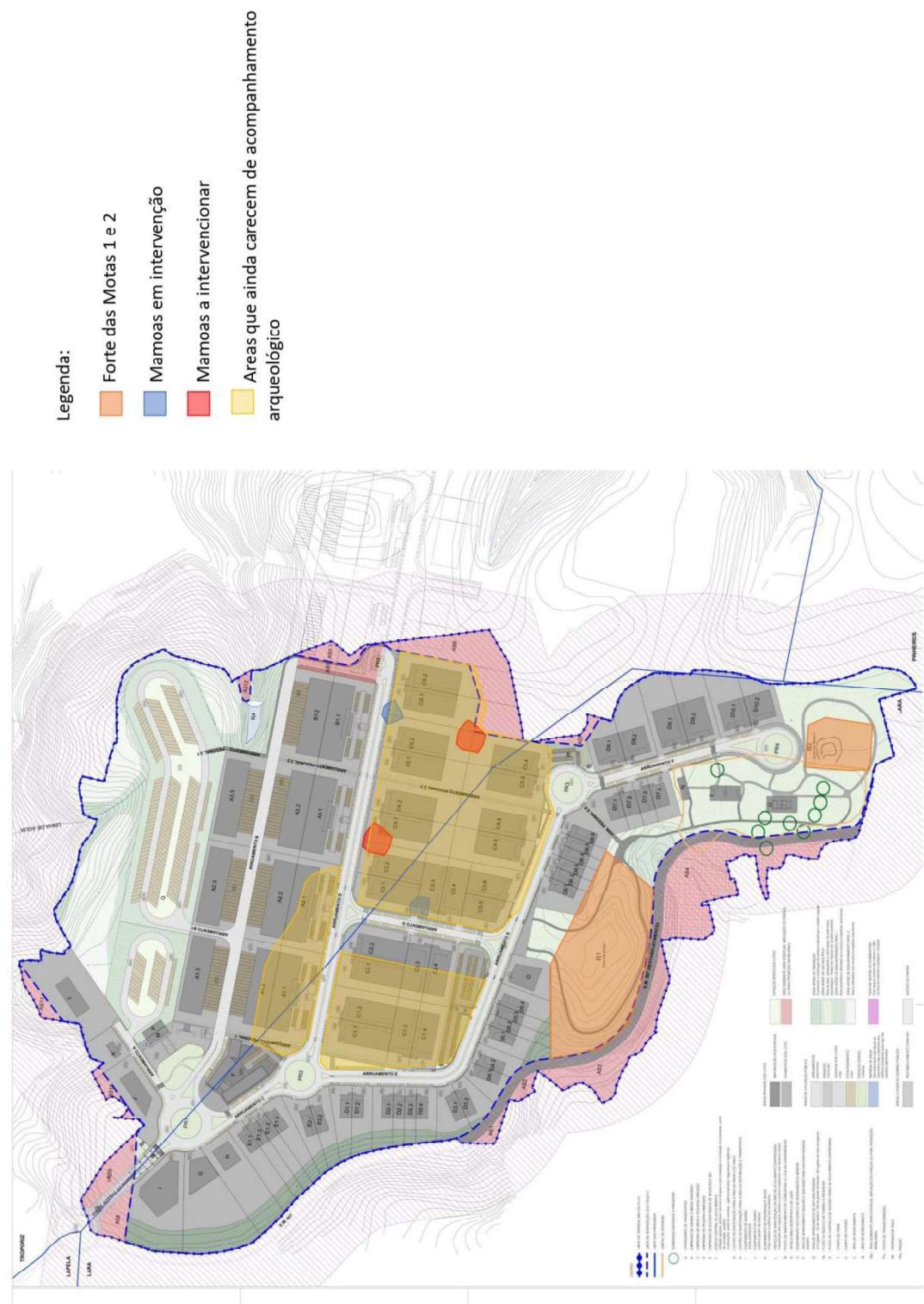


---

---

## **11. Documentos**

---





monção  
Câmara Municipal

moncao.pt

**Município de Monção**  
**DIVISÃO DE OBRAS PARTICULARES**  
ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 6 / 2023

ALTERAÇÃO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 1 / 2014

Proc. 88/2013/1

Nos termos do artigo 74º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua redação em vigor, é emitido o alvará de licenciamento de loteamento n.º 6/2023, em nome de Destaque Objectivo, Unipessoal, Lda., portador do n.º de contribuinte 515861863, que titula a aaprovação da operação de loteamento e respetivas obras de urbanização que incidem sobre o prédio situado em Lugar do Mourão, da freguesia de Lapa, da freguesia de Troporiz e Lapela e freguesia de Mamede e Cortes descritas na Conservatória do Registo Predial de Monção, sob os números e artigos da respetiva freguesia identificados em Certidão da Conservatória do Registo Predial de Monção em anexo.

O loteamento e os projetos de obras de urbanização, aprovados por deliberação da Câmara Municipal em R.O. respetivamente de 09/12/2013 e 24/02/2014 e por despacho de 19/12/2023, respeitam o disposto no Plano Diretor Municipal de Monção e apresentam, de acordo com a planta que constitui o anexo I, as seguintes características:

Área do prédio a lotear: 560.470,75 m<sup>2</sup>, sendo a área de intervenção da operação de loteamento de 510.179,52 m<sup>2</sup> e constituída uma área sobreposta de 38.043,69 m<sup>2</sup>; área total de construção: 155.658,50 m<sup>2</sup>; volume total de construção: 3.025.244,5 m<sup>3</sup>; número de lotes constituídos: 81 identificados conforme planta síntese anexa, com a área, finalidade, área de implantação, área de construção, número de pisos acima e abaixo da cota da soleira e número de fogos de cada lote, conforme planta síntese anexa.

**Condicionamentos da aprovação:** Cumprimento dos pareceres técnicos dos serviços municipais.

A execução a que se refere o artigo 54º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua redação em vigor, no valor de € 4.941.173,25 deverá ser prestada no prazo de 30 dias.

Foram cedidos à Câmara Municipal para integração no domínio público 12.247,54 m<sup>2</sup> de terreno destinados a arruamentos públicos.

Foram constituídas áreas coletivas do domínio privado do parque, 49.261,05 m<sup>2</sup> destinados a arruamentos, 21.990,60 m<sup>2</sup> destinados a passeios, 17.915,50 m<sup>2</sup> destinados a estacionamento e 129.806,59 m<sup>2</sup> destinados a zonas verdes.

Para conclusão das obras de urbanização foi fixado o prazo de 365 dias.

A execução das obras de urbanização não vai ser objeto da celebração de contrato de urbanização.





moncao.pt

**Município de Monção**  
**DEVISÃO DE CHIRAS PARTICULARES**

ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 6 / 2023

ALTERAÇÃO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 1 / 2024

Declaro e passo a saber que sirvo de título ao seguinte e passo todo os efeitos previstos no Decreto-Lei n.º 553/98, de 16 de Dezembro, na sua redação em vigor:

**Declaração assinada: Certidão da Conservatória do Registo Padrão do Município, Poderes últimos da operação de loteamento.**

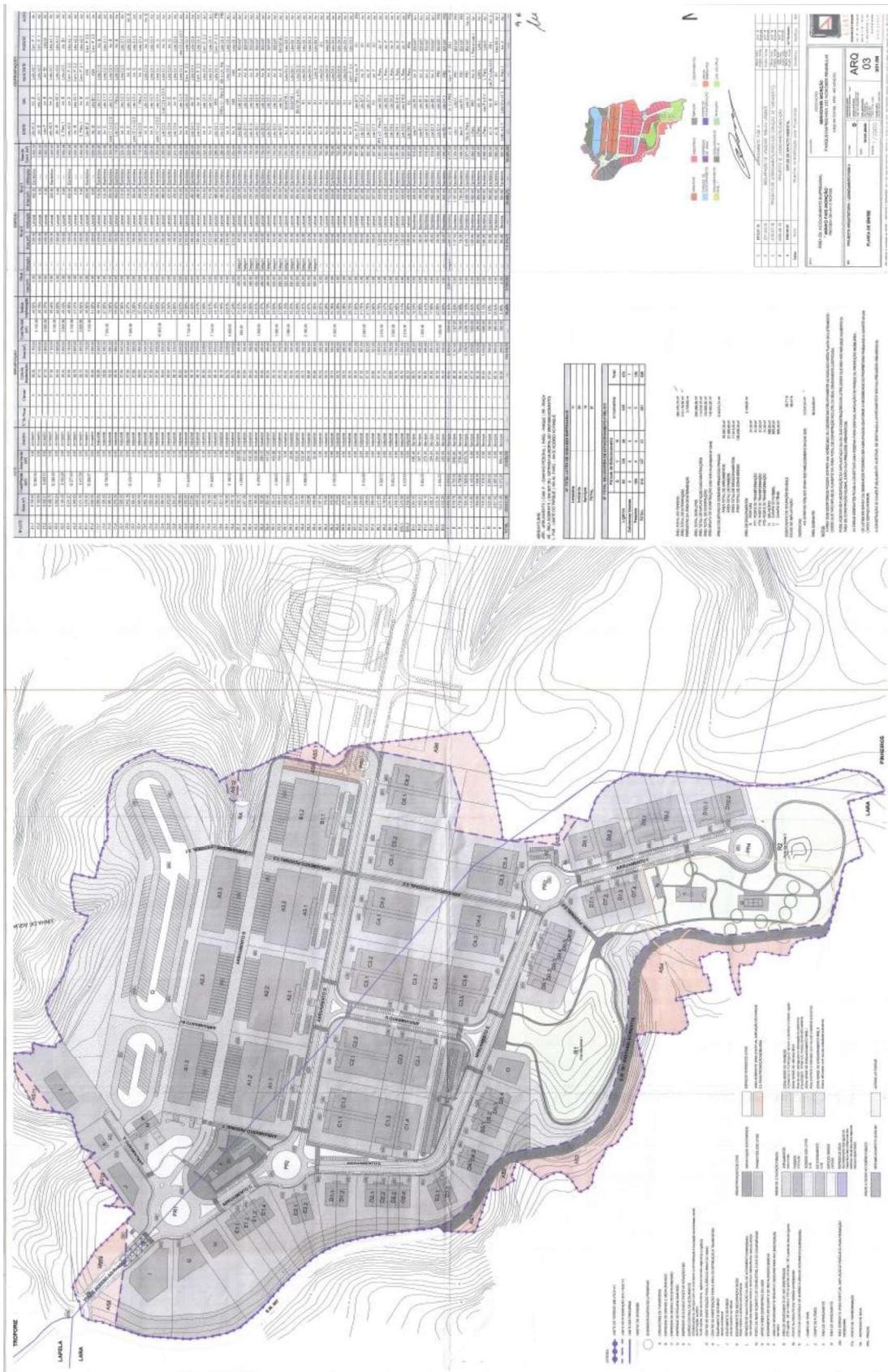
Paços do Município, 28/12/2023

Assinado pelo(a) Sr.º/a  
A. Antunes Tovar

○ Vice-Presidente do Governo

1º Pormenorizo as	1 / 1
Válida até	1 / 1
Assin. Tovar	
2º Pormenorizo as	1 / 1
Válida até	1 / 1
Assin. Tovar	

Aviso(s) se ofertar:	
Assin. Tovar	





**Lucas & Bernardo Lda**

OBRA LOTEAMENTO EMPRESARIAL "MINHO PARK MONÇÃO"

Alvará 105524-PAR

AUTO DE TRABALHOS N.º 3 - 28-11-2024

ARTIGO	DESIGNAÇÃO	UN	QUANT.	P. UNITÁRIO	P. TOTAL	QUANT. EXECUTADAS	PREÇO	SUBTOTAL
<b>CAP. 0</b>	<b>PREPARAÇÃO DOS TRABALHOS E ESTALEIRO</b>				<b>387 349,63 €</b>			<b>373 470,90 €</b>
0.1	<b>ESTALEIRO</b>							
0.1.1	Montagem, manutenção e desmontagem de estaleiro geral, incluindo portões, portas e vedações ao longo de todo o perímetro do terreno em chapa metálica, caminhos de acesso e serventias, redes e infraestruturas, instalações e armazénmamentos, wc's, instalações sociais e administrativas, bem como todos os demais trabalhos e equipamentos de apoio, elevação e transporte necessários à realização da empreitada e durante o prazo desta.	kg	1,00	321 321,05 €	321 321,05 €	1,00	321 321,05 €	321 321,05 €
0.2	<b>SEGURANÇA, QUALIDADE E AMBIENTE</b>							
0.2.1	Creates com o sistema integrado de segurança, ambiente e qualidade, incluindo elaboração de todos os testes e ensaios ao abrigo das boas práticas da execução, para além de outros a mando da fiscalização, estudos, amostras e proibições, de forma a assegurar a boa execução dos trabalhos e o bom funcionamento das infraestruturas.	kg	1,00	49 260,41 €	49 260,41 €	0,80	49 260,41 €	39 408,33 €
0.2.2	Elaboração e entrega em formato papel (2 cópias) e em formato digital editável, das ficheiros finais de todas as peças do projeto, escutas e desenhados, de todas as especialidades, incluindo arquitetura e todas as especialidades dos edifícios a construir, anuveramentos, infraestruturas de todas as especialidades e acondicionamentos do lotamento a construir, incluindo compilação técnica global da empreitada e manuais de utilização dos equipamentos a fornecer.	kg	1,00	2 610,93 €	2 610,93 €			
0.3	<b>DIVERSOS</b>							
0.3.1	Trabalhos de construção civil de apoio a todas as especialidades, na construção dos edifícios de apoio, vedações, infraestruturas, anuveramentos e acondicionamentos	kg	1,00	14 157,24 €	14 157,24 €	0,90	14 157,24 €	12 741,62 €
<b>CAP. 1</b>	<b>ARRUAMENTOS</b>				<b>5 391 517,31 €</b>			<b>3 323 707,85 €</b>
5.1	5.1.1- Festuca rubra rubra 3% - 'Baby biomes'  <b>CAP 5 - HIDROSEMENTERIAS</b>  5.1.2 Preparação do terreno e execução de hidrosementeria, incluindo todos os trabalhos e materiais necessários, com mistura homogeneizada de sementes de acordo com o Caderno de Encargos e o Plano de Plantação. Hidrosementeria de cobertura do solo em espaços a florestar, contendo fibra de madeira termo-refinada de coloração verde com fixador orgânico à razão de 135 g/m <sup>2</sup> , com a seguinte composição de sementes: Herbáceas, 20 g/m <sup>2</sup> 30% - Festuca arundinacea 'Southern Comfort' 30% - Festuca arundinacea 'El Dorado' 20% - Lolium perenne 'Ean' 20% - Festuca rubra rubra 'Máxima' Arbustos, 2,5 g/m <sup>2</sup> 25% - Ilex aquifolium - Azevinho 40% - Viburnum tinus - Fôlhoado 10% - Abies unedo - Médronheiro 5% - Erica umbellata - Queiroga ou Torga 20% - Rhamnus frangula - Amoreiro-negro	m <sup>2</sup>	46647,60	2,56 €	119 417,86 €			
6.1	 <b>CAP 6 - MANUTENÇÃO</b> Manutenção das zonas plantadas por um período de um ano, incluindo todos os materiais e trabalhos necessários.	m <sup>2</sup>	67149,30	3,20 €	214 877,76 €			
	<b>TOTAL GERAL (SIVA)</b>				<b>9 615 000,00 €</b>			<b>5 541 463,03 €</b>

## Quadro Explicativo do Valor Loteamento no estado Actual

QUADRO SÍNTES							
Descrição	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	Áreas Construção (m <sup>2</sup> )	Garagens (m <sup>2</sup> )	Escritórios (m <sup>2</sup> )	Infraestruturas	Inv.	Vendas
Área de Terreno Total	560 471					130 €	160 €
Área de Interveção	51 180						
Área Total dos Lotes	289 100						
Área de Construção	155 659						
Áreas Colectivas do Parque	218 974						
Áreas de Equipamentos	2 106						
Área Total de Implantação	7 851						
Lote	Área do Lote	Tipologia	Áreas Construção	Garagens	Escritórios	Área Total	
Total	111 645		9 195	33 647	145 292	20 196 167 €	23 246 688 €

Valor das Infraestruturas 20.196.000€

% de Obra Realizada 57,63%

Valor Actual do Loteamento = 20.196.000€ x 57.63% = 11.640.000€

Valor de Mercado Após Conclusão do Loteamento (Lotes)	23 247 000 €
Valor de Mercado Após Conclusão do Loteamento (Armazéns)	79 918 000 €
Valor Actual do Loteamento	11 640 000 €

---

## **12. Anexo Pressupostos**

---

### **1. Finalidade da Avaliação**

De acordo com as vossas instruções, o objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado do imóvel.

### **2. Moeda**

A moeda de avaliação é o Euro (€)

### **3. Base de Valor**

De acordo com as vossas instruções a nossa opinião de valor foi emitida na seguinte base: Valor de Mercado, que é definido como "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador, em que ambos, de livre vontade, actuaram de forma esclarecida, prudente, e não coagidos".

### **4. Base da Vistoria**

Para o trabalho de Avaliação é realizada uma visita ao local interior e exterior, com vista a conhecer as características físicas do local.

Não foi realizado ou obtido qualquer ensaio estrutural, pelo que não se pode emitir nenhuma garantia sobre o estado das estruturas.

Não foi realizado nenhum ensaio ambiental, pelo que não se pode emitir nenhuma garantia sobre as condições ambientais.

São levados a cabo estudos de mercado na envolvente do imóvel e contactados mediadores e outros players locais, tendo sido compilada e analisada toda a informação recolhida.

Os valores obtidos foram validados por comparação com a nossa base de dados interna.

### **5. Pressupostos**

Os pressupostos são questões que são razoáveis para a aceitar como factos no contexto da atribuição de valor, sem investigação ou verificação específica.

Na avaliação é considerado que o activo em avaliação se encontra livre e disponível e sem qualquer Ónus ou Encargos e com a situação jurídica e fiscal regularizada. Não se encontra no âmbito desta avaliação a verificação destes pressupostos.

Na avaliação consideramos que o imóvel possui todas as licenças necessárias para o seu uso e que estas se encontram dentro da legislação em vigor. Não se encontra no âmbito desta avaliação a verificação destes pressupostos.

Na avaliação consideramos que o imóvel se encontra em propriedade plena. Não se encontra no âmbito desta avaliação a verificação destes pressupostos.

### **6. Pressupostos Especiais**

Os pressupostos especiais da avaliação são descritos no início do relatório. São pressupostos que podem afectar o valor do imóvel. Recomendamos a sua leitura com muita atenção.

### **7. Restrições ao Uso**

O presente relatório é para uso exclusivo do solicitante, no âmbito da finalidade referida

no ponto anterior. O presente relatório deverá ser entendido e interpretado no seu conjunto. Qualquer outra interpretação, resultante da análise de partes isoladas do mesmo, poderá estar desvirtuada e afastar-se da conclusão real decorrente da leitura do relatório na sua globalidade. Quer a totalidade, quer parte deste relatório ou referências ao mesmo não podem ser incluídas em qualquer tipo de publicação, circular, ou declaração, nem divulgada oralmente a terceiros, sem a autorização por escrito, da Negócio Definitivo ou de Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar, com indicação da forma e do contexto em que a mesma deverá figurar. Esta aprovação é necessária independentemente de se fazer ou não referência ao nome da entidade que procedeu à avaliação, e de os relatórios serem ou não usados em conjunto com outros.

## **8. Normas de Avaliação**

A avaliação é realizada de acordo com as European Valuations Standards, EVS 2020 do TEGoVa - The European Group Valuers Associations.

## **9. Seguro**

Seguro de Responsabilidade Civil, de Perito Avaliador de Imóveis dos Fundos de Investimento imobiliário, apólice nº 0153.10002599 da Generali, Companhia de Seguros.

## **10. Limites de Responsabilidade**

Confirmamos que não temos qualquer envolvimento material que possa dar origem a um conflito de interesses, quer com a propriedade quer com o proprietário. Portanto, estamos posicionados para fornecer uma avaliação objetiva e imparcial. Confirmamos que não receberemos qualquer outro benefício ou compensação por este trabalho, para além dos honorários profissionais acordados, que são devidos independentemente dos resultados ou conclusões do nosso relatório.

## **11. Tratamento Reclamações**

A negócio Definitivo Lda e/ou Perito Avaliador Luís Barata de Tovar, declaram que não ignoram qualquer queixa ou reclamação como forma de melhorar o serviço.

## **12. Conflitos de Interesse**

Confirmamos que não temos qualquer envolvimento material que possa dar origem a um conflito de interesses, quer com a propriedade quer com o proprietário. Portanto, estamos posicionados para fornecer uma avaliação objetiva e imparcial. Confirmamos que não receberemos qualquer outro benefício ou compensação por este trabalho, para além dos honorários profissionais acordados, que são devidos independentemente dos resultados ou conclusões do nosso relatório.

## **13. Capacidade Técnica**

Declaramos que temos a capacidade técnica necessária e suficiente para a realização desta avaliação, tendo realizado de forma competente, com integridade, objectividade, precisão de valores todo o trabalho efectuado.

---

## 13. Métodos de Avaliação

---

Na avaliação patrimonial, foi utilizado pelo menos um dos seguintes métodos:

**Método Comparativo** A abordagem de avaliação segundo este método baseia-se no princípio da substituição, ou seja, no fato de um comprador plenamente informado não estar disposto a pagar mais por um imóvel, do que o preço de aquisição de outro comparável e com semelhante utilidade.

O processo de avaliação, decorrente da utilização do método, baseia-se na recolha exaustiva de informação relativa a dados de mercado ou transações recentes, ocorridas na área de localização do património imobiliário a avaliar e/ou cujo tipo e características sejam comparáveis com o objeto em análise. Frequentemente, o âmbito da avaliação recai sobre património imobiliário que apresenta características muito específicas ou se encontra localizado numa área geográfica, na qual não se verifica a existência de um mercado, estabilizado e sustentado, de imóveis com características comparáveis, tornando-se nestes casos apropriado o alargamento geográfico do estudo, de forma a obter informação comparativa que permita assegurar uma caracterização adequada e fiável do mercado em análise. Assim, o ato de estimar o valor de património imobiliário através do Método Comparativo apresenta como ponto basilar a análise de transações de imóveis comparáveis, salvaguardando, no entanto, a possibilidade de existência de aspetos, que apesar de não desvirtuarem essa comparabilidade, se assumem como diferenciadores, em maior ou menor medida, obrigando portanto à introdução de ajustamentos na análise.

### **Método do Rendimento ou Atualização das Rendas Futuras**

Segundo este método, o valor do património imobiliário corresponde ao valor atual de todos os direitos a benefícios futuros decorrentes da sua posse. A expectativa de rendimento induz o investidor a aplicar os seus próprios fundos na posse de determinado património imobiliário, dependendo assim o respetivo valor da capacidade de gerar rendimento. Importa referir que a abordagem preconizada neste método assume que a gestão e exploração do imóvel se baseiam em princípios de legalidade, racionalidade e competência. Desta forma, a análise do património imobiliário apresenta como objetivo a determinação da respetiva capacidade em gerar fluxos de receitas, bem como a periodicidade de ocorrência dos mesmos, inferindo ainda todas as despesas inerentes. Genericamente, a possibilidade de gerar rendimento a partir de um imóvel pode residir na sua cedência a uma determinada entidade mediante o pagamento de um montante definido, situação que geralmente assume a figura do arrendamento, ou por outro lado corresponder à respetiva exploração enquanto unidade económica autónoma, na qual os bens imóveis se perspetivam como específicos e indissociáveis do negócio a considerar.

No sentido de converter os rendimentos futuros num valor atual, podem considerar-se duas alternativas de capitalização, nomeadamente a capitalização direta, que converte uma estimativa de um só período (base mais comum: ano ou mês) numa indicação de valor, e a capitalização baseada na yield, que converte rendimentos futuros num valor atual através da aplicação de uma taxa de rentabilidade apropriada. De forma a concretizar este método de capitalização, deve selecionar-se um período adequado para a realização da análise, tendo em conta a vida útil expectável para o imóvel e a forma de aproveitamento do

mesmo, prever todos os cash-flows futuros ou padrões de cash-flow, de entre os quais poderá fazer parte um montante destinado a refletir o valor residual do imóvel (valor de mercado verificado, ou reportado, ao fim da vida útil ou fim do período de análise) e escolher uma taxa de capitalização adequada, convertendo os rendimentos futuros num valor atual, através do desconto individual de cada fluxo de caixa por aplicação de uma taxa de capitalização que reflita o rendimento padrão. No caso de o património imobiliário em avaliação ser indissociável da exploração económica de um determinado negócio, poderão ainda ser analisados fluxos de caixa determinados com base em rácios médios de proveitos e custos do sector de atividade na qual se integre a dita exploração, com o objetivo de calcular um valor indicativo do imóvel associado à exploração do negócio (valor indicativo de exploração). Os valores considerados serão sujeitos a correções razoáveis quando a localização ou as características específicas do imóvel possam influenciar claramente a obtenção de proveitos superiores ou inferiores à média, ou as perspetivas económicas do sector modifiquem a probabilidade de obter os proveitos líquidos previstos. Quando os dados efetivos da exploração do imóvel se manifestem significativamente inferiores aos rácios médios, dever-se-á corrigir o valor dos fluxos de caixa atendendo a esses dados responsáveis pelo desvio.

**Método do Rendimento através do Discounted Cash Flow**, tem normalmente por base o princípio da maior e melhor utilização do imóvel, sempre enquadrada pela legislação vigente (e aplicável ao imóvel, ainda que com caráter específico) e racionalidade, tendo em conta o mercado imobiliário no qual se integre o respetivo desenvolvimento. A sua aplicação permite determinar o valor de mercado de um imóvel passível de desenvolvimento urbanístico, como por exemplo um terreno edificável ou um imóvel a reabilitar, como o valor mais provável de transação para o mesmo, à data da avaliação, entre o seu detentor e um promotor imobiliário médio. O valor de mercado do imóvel será calculado com base no respetivo desenvolvimento urbanístico mediante uma perspetiva dinâmica, ou seja, através da projeção dos fluxos decorrentes da realização do projeto, composto nomeadamente pelas receitas geradas na sua comercialização/exploração e custos inerentes a todas as obras de infraestruturação e construção (ou remodelação), e exploração, com inclusão necessária da totalidade de gastos indiretos correspondentes. As receitas consideradas serão estimadas com recurso ao Método Comparativo e/ou do Rendimento, sendo que os custos correspondentes a trabalhos de construção serão estimados com base no Método do Custo, tendo presente as características da economia.

### **Método do Custo ou de Substituição**

O método do custo baseia-se na premissa de que um agente de mercado informado apenas estaria disposto a pagar por um imóvel, que mantinha as características e utilidade originais, o montante correspondente ao custo corrente de substituição do imóvel em análise. O custo corrente referido poderá ser determinado segundo duas óticas, nomeadamente numa perspetiva de substituição, ou seja, proceder à substituição do imóvel através do recurso a tecnologias e materiais de construção atuais com manutenção das características do imóvel, ou numa perspetiva de reposição, proceder à reprodução do imóvel observando a manutenção da sua utilidade, respetivas características e materiais incorporados. O custo associado à substituição é fundamentalmente composto pelo valor da parcela de terreno e montante global despendido com a construção: Valor do Terreno - o valor do terreno é obtido através de Comparação de Mercado tendo em conta a sua

localização, características geomorfológicas e edificabilidade potencial; Custo de Construção: Custos diretos (com IVA) de infraestruturação e construção das edificações, de acordo com a sua utilidade e características genéricas das suas áreas, incluindo os trabalhos realizados ao nível dos arranjos exteriores e beneficiações de ordem diversa. Custos indiretos decorrentes da construção, nomeadamente estudos e projetos especializados, gestão e fiscalização de obra, licenças e taxas aplicáveis e custos associados à comercialização.

Numa perspetiva de integração no mercado imobiliário pode ser ainda considerado um montante adicional, designado por margem de lucro: Margem de Lucro - Para além dos fatores estritamente necessários à realização da substituição pretendida, nomeadamente a aquisição do terreno e custeio dos vários fatores diretos e indiretos envolvidos na construção, considera-se um montante adicional destinado a refletir a margem de lucro do projeto, apenas exigível por parte do seu promotor quando se preveja que o imóvel possua características facilmente enquadráveis num mercado imobiliário sustentado. A margem considerada, que deverá ser balizada pelas condicionantes do mercado imobiliário local e ter em conta as características do património imobiliário, será aplicada sob a forma percentual ao investimento realizado (de forma genérica composto por terreno e construção) Quando o património em análise já apresenta desgaste decorrente da antiguidade e/ou utilização, ou se encontra de alguma forma desadequado do mercado imobiliário, é considerado o conceito de depreciação, que pretende traduzir a diferença entre o valor a novo de determinado património imobiliário e o respetivo valor no estado atual.

Assim, a depreciação consiste numa perda genérica de utilidade originada pela ocorrência conjunta ou isolada de a) deterioração física,  
b) obsolescência funcional  
c) obsolescência económica.

a) A obsolescência física corresponde à inibição total ou parcial da utilidade de um imóvel decorrente do desgaste estrutural ou dos diversos materiais incorporados, causado pela utilização, exposição aos elementos naturais, falhas motivadas por utilização indevida e deficiente construção e/ou conservação.

b) A obsolescência funcional traduz-se pela perda de valor resultante do desenvolvimento científico-tecnológico ou alteração de fatores sociais. Assim, as alterações referidas podem provocar a necessidade de realizar mudanças no layout existente, processos construtivos ou materiais incorporados, resultando na desadequação do imóvel devido a capacidade/construção excessiva, inadequação face às atuais atividades desenvolvidas, falta de utilidade ou custos variáveis demasiado elevados.

c) A obsolescência económica corresponde à perda de valor resultante de condições económicas externas, como sejam a evolução da economia, redução da procura de um produto, disponibilidade de matérias-primas, serviços de transporte ou até mesmo a extinção da atividade para a qual o imóvel apresentava utilidade.

Desta forma, e com vista à determinação de uma estimativa de valor, o método do custo segue os seguintes passos:

1. Estimativa do valor do terreno, considerando-o livre e desocupado, através do Método Comparativo;

2. Estimativa dos custos de construção/substituição das edificações e beneficiações;
3. Estimativa da depreciação a aplicar, em função das características atuais, às edificações e beneficiações;
4. Dedução do montante relativo à depreciação (simples ou acumulada) à globalidade dos custos estimados para a realização das edificações e beneficiações;
5. Finalmente, o valor do terreno é adicionado ao valor líquido de depreciação, correspondente às beneficiações e edificações, sendo ainda acrescido o montante relativo à margem de lucro do promotor, tendo presentes as condicionantes do mercado local e tipo de imóvel em análise, resultando assim no valor total do património imobiliário objeto da avaliação.

A margem de lucro referida deve refletir uma dedução, em medida adequada, caso haja depreciação a considerar na parcela correspondente a infraestruturas ou construção.

Assim, este método de avaliação considera o custo corrente e global (custos diretos e indiretos) de construção/substituição de edificações e beneficiações, sendo o valor obtido deduzido de um montante correspondente à depreciação acumulada e acrescido do valor do terreno (obtido através de Comparação de Mercado) e de um montante relativo à remuneração exigível pelo promotor designada por margem de lucro. De forma a determinar os valores relativos a beneficiações e construção, são consultadas acessoriamente publicações correntemente disponíveis e ainda uma base de dados própria, composta por informação solicitada a variados agentes do mercado e de comprovada dispersão geográfica, permitindo o ajustamento dos valores à economia local. Importa referir que a inclusão do terreno na formação do valor do imóvel não é teoricamente aplicável quando o proprietário do terreno não for o mesmo das restantes partes componentes do imóvel. No entanto, e tendo em conta os casos específicos de arrendamento ou direito de superfície vigentes por prazo dilatado, estes serão tratados de forma semelhante ao caso da propriedade.

---

#### **14. Declaração**

---

Eu, Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar, perito avaliador de Imóveis de imóveis, inscrito na CMVM com o nº AVFII/09/015, na Ordem dos Avaliadores com o nº 351, não se encontra, abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artigo 19.º da lei 153/2015.

Mais declara que a presente avaliação foi realizada de acordo com todos os parâmetros legais da lei 153/2015.

O Valor proposto sem quaisquer reservas, excetuando as relativas aos pressupostos referidos anteriormente;

O perito avaliador declara que efetuou a avaliação de acordo com as exigências legais.



Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar

**Luis Barata de Tovar**

Telefone: +351 931 613 292

[luisbaratatovar@gmail.com](mailto:luisbaratatovar@gmail.com)

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

Avenida da República nº 2260

4410-097 São Félix da Marinha (VN Gaia)



**Membro da Ordem dos Avaliadores nº 351**



COMISSÃO DO MERCADO  
DE VALORES MOBILIÁRIOS

**AVFII/09/015**



## **Relatório e Avaliação Imobiliária**

### **Edifício Industrial ISQ CTAG Automotive Technologies**

**Minho Park - Monção**

**Dezembro 2024**

---

## 1. Resumo Avaliação

---

Imóvel	Edifício Industrial - ISQ	
Morada	Minho Park - Monção	
Áreas	Área de Construção	2 190 m <sup>2</sup>
	Área de Terreno	8 754 m <sup>2</sup>
Valores	- Método de Custos Construção	1 916 000 €
	- Método de Mercado	1 922 000 €
	- Método do Rendimento	1 922 000 €
	Valor de Mercado Actual	1 922 000 €



---

## 2. Dados Avaliação

---

### 2.1. Solicitante e Destinatário da Avaliação

**FII Growth**

### 2.2. Entidade detentora do imóvel

Desconhecida. Não efetuamos diligencias no Registo da Conservatória do Registo Predial para a comprovação da propriedade do imóvel. Tal não faz parte do âmbito desta avaliação.

### 2.3. Identificação do Avaliador

Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar (PAI/2009/0015) registado na CMVM como perito avaliador de imóveis

Contrato de Prestação de Serviços	25/09/2024
Solicitação da Avaliação/Vistoria	25/09/2024
Relatório de Avaliação	05/12/2024
Avaliação anterior (se aplicável)	Não Aplicável
Entrega do Relatório de Avaliação	05/12/2024

---

### 3. Índice

---

1. RESUMO AVALIAÇÃO .....	1
2. DADOS AVALIAÇÃO.....	2
2.1. Solicitante e Destinatário da Avaliação .....	2
2.2. Entidade detentora do imóvel.....	2
2.3. Identificação do Avaliador .....	2
3. ÍNDICE .....	3
4. PRESSUPOSTOS ESPECIAIS AVALIAÇÃO .....	4
5. DESCRIÇÃO DO PATRIMÓNIO EM AVALIAÇÃO .....	5
5.1. Localização do Património .....	5
5.2. Descrição do Património .....	5
5.3. Inserção nos Instrumentos de Planeamento Urbano .....	5
5.4. Envolvente Urbana.....	6
5.5. Localização .....	8
6. AVALIAÇÃO DO PATRIMÓNIO .....	9
6.1. Áreas de Avaliação.....	9
6.2. Método dos Custos de Construção.....	10
6.3. Método de Mercado .....	11
6.4. Método do Rendimento.....	12
7. ENQUADRAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	13
8. PROSPEÇÃO DE MERCADO .....	15
9. CONCLUSÃO DO VALOR DA PROPRIEDADE.....	20
10. FOTOGRAFIAS .....	21
11. DOCUMENTOS.....	26
12. ANEXO PRESSUPOSTOS .....	30
13. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.....	32
14. DECLARAÇÃO.....	36

---

## 4. Pressupostos Especiais Avaliação

---

### **Valor de Avaliação**

A avaliação teve como objectivo a determinação do Valor de Mercado do Imóvel.

### **Métodos de Avaliação**

Método do Custo de Construção

Método de Mercado

Método do Rendimento

### **Áreas**

Medidas em planta

### **Documentos Oficiais**

Não exibidos

### **Vistoria**

A elaboração do presente relatório foi antecedida de uma visita ao imóvel pelo exterior de forma a verificar as características físicas e tipológicas do edifício em avaliação.

Não efetuamos ensaios estruturais nem ambientais.

### **Arrendamentos**

Devoluto

### **Outros**

A avaliação partiu do pressuposto de que o imóvel se encontra legalizado e que cumpre toda a legislação em vigor.

---

## 5. Descrição do Património em Avaliação

---

### 5.1. Localização do Património

O imóvel em avaliação localiza-se na Urbanização Industrial Minho Park, lote G, na freguesia de Troporiz, no concelho de Monção.

### 5.2. Descrição do Património

O imóvel em é um prédio destinado a Armazém industrial com escritórios.

O edifício apresenta uma zona de escritórios em dois pisos e balneários. Tem pavimentos em cerâmico nas zonas de circulação em alcatifa nos escritórios.

Existem 3 áreas de armazém, uma no andar a ladear os escritórios, e duas no r/chão

O pavimento é em betão afagado.

Apresenta uma estrutura em vigas e pórticos metálicos, com cobertura em chapa tipo sanduiche.

O logradouro encontra-se pavimentado a betão betuminoso de boa qualidade.

Na presente avaliação consideramos a obra como concluída a 100%.

O edifício localiza-se na entrada do Parque Industrial, que se encontra em fase final de construção.

### 5.3. Inserção nos Instrumentos de Planeamento Urbano

Na presente avaliação consideramos que o imóvel se apresenta legal e que respeita toda a legislação em vigor.

## 5.4. Envolvente Urbana

**Monção** é um município situado no distrito de Viana do Castelo, na região do Minho, no norte de Portugal. Com uma história rica e tradições culturais marcantes, Monção é conhecido por suas paisagens deslumbrantes, vinhos únicos e hospitalidade.

---

- **Concelho**

Monção é composto por várias freguesias (atualmente 24, após a reorganização administrativa de 2013), abrangendo um território de aproximadamente 211 km<sup>2</sup>. A sede do concelho é a vila de Monção, localizada nas margens do rio Minho, que faz fronteira natural com a Galiza, na Espanha.

A história do município está profundamente ligada à defesa do território durante as invasões castelhanas e à Restauração da Independência em Portugal. A fortaleza de Monção e as muralhas que cercam a vila são testemunhos desse passado.

---

- **Economia**

A economia de Monção é tradicionalmente ligada à agricultura, com destaque para a produção de vinho. O município faz parte da sub-região dos Vinhos Verdes, sendo mundialmente conhecido pelo vinho **Alvarinho**, um dos mais prestigiados vinhos brancos de Portugal.

Além da vitivinicultura, a pecuária e a exploração florestal são atividades relevantes. Recentemente, o turismo tem ganho importância, impulsionado pelo património histórico, as termas de Monção e a beleza natural da região. O setor de serviços e o comércio local também desempenham papéis importantes, especialmente devido à proximidade com a fronteira espanhola.

---

- **Demografia**

A população de Monção tem registado uma tendência de declínio ao longo das últimas décadas, semelhante ao que ocorre em outras regiões do interior de Portugal. Atualmente, o concelho conta com cerca de **17.000 habitantes**, com uma distribuição demográfica maioritariamente rural. A emigração, tanto para outras regiões de Portugal quanto para o estrangeiro, tem sido uma característica histórica da população local.

---

- **Acessos**

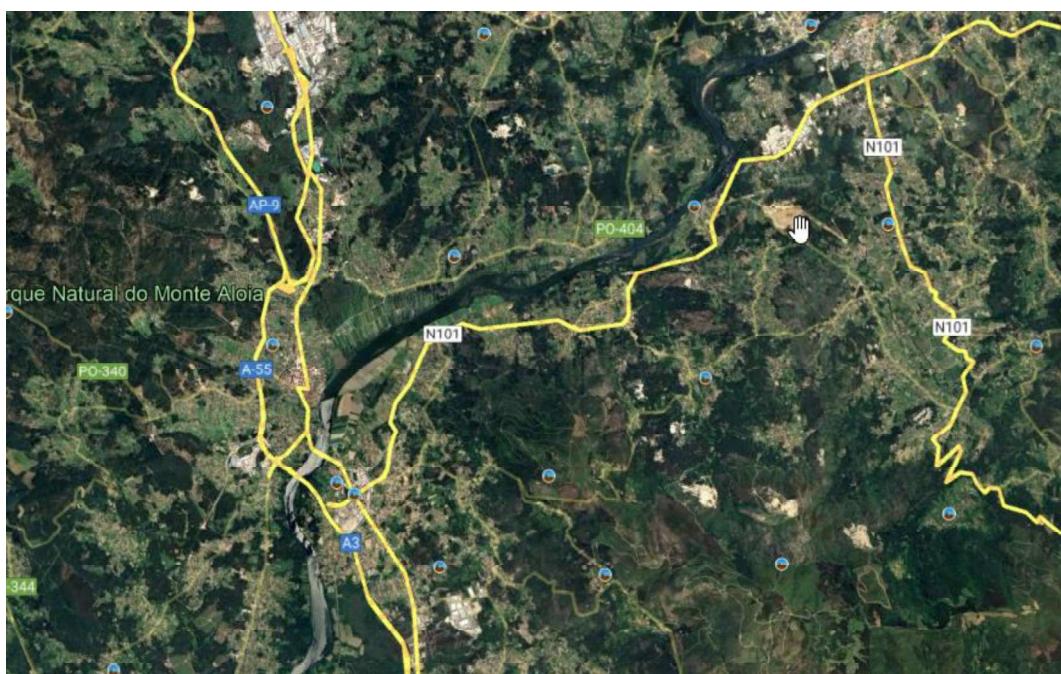
Monção é acessível por várias vias que conectam o município às principais cidades do norte de Portugal e da Galiza:

- **Rodoviária:** Monção é servido por boas ligações rodoviárias, incluindo a EN101, que o conecta a Valença e Melgaço. A autoestrada A3 (Porto-Valença) facilita o acesso às cidades maiores como Porto e Braga.
- **Fronteira:** A ponte internacional que liga Monção a Salvaterra de Miño, na Galiza, é um ponto de destaque, facilitando o trânsito transfronteiriço.
- **Transportes Públicos:** Existem serviços de autocarros regulares que ligam Monção às localidades vizinhas e aos centros urbanos.
- **Aeroporto mais próximo:** Aeroporto de Vigo a 30 km. O Aeroporto Francisco Sá Carneiro, no Porto, está localizado a cerca de 120 km.

---

Monção é um destino que combina tradição, natureza e modernidade, oferecendo aos visitantes uma experiência autêntica da região minhota.

## 5.5. Localização



---

## 6. Avaliação do Património

---

### 6.1. Áreas de Avaliação

Na tabela seguinte apresenta-se um resumo das áreas de construção do imóvel.

**Edifício Industrial - ISQ**

**Minho Park - Monção**

Edifício Industrial - ISQ	Áreas	
	Construção (m <sup>2</sup> )	Locável (m <sup>2</sup> )
<b>Edifício Industrial</b>		
R/chão - Escritórios	400	400
R/chão - Área de Produção	1 085	1 085
1º Andar - Escritórios	165	165
1º Andar - Área de Produção	540	540
Arranjos Exteriores		
<b>Total</b>	<b>2 190</b>	<b>2 190</b>
<b>Terreno</b>		<b>8 754</b>

As áreas de avaliação foram medidas de acordo com o RGEU.

## 6.2. Método dos Custos de Construção

Foram utilizados considerando a utilização das diversas áreas, os materiais de construção, os seguintes valores unitários:

Métodos dos Custos de Construção									
Edifício Industrial - ISQ Minho Park - Monção									
Edifício Industrial - ISQ	Áreas		Custos de Construção Diretos		Custos Recuperação			Valor de Mercado	
	Construção (m <sup>2</sup> )	Locável (m <sup>2</sup> )	A. Coberta (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	% Obra Realizada	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Parcial (€)	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Parcial (€)
<b>Edifício Industrial</b>									
R/ chão - Escritórios	400	400	700	280 000	100%	700	280 000	700	280 000
R/ chão - Área de Produção	1 085	1 085	400	434 000	100%	400	434 000	400	434 000
1º Andar - Escritórios	165	165	700	115 500	100%	700	115 500	700	115 500
1º Andar - Área de Produção	540	540	400	216 000	100%	400	216 000	400	216 000
									0
Arranjos Exteriores			15	131 310	100%		131 310		131 310
<b>Total</b>	<b>2 190</b>	<b>2 190</b>		<b>1 176 810</b>			<b>1 176 810</b>		<b>1 176 810</b>
<b>Custos Indirectos</b>									
Projectos Técnicos (Arq., Especialidades)			3,0%	35 304					35 304
Taxas e Licenças Camarárias			3,0%	35 304					35 304
Fiscalização e Gestão do Projeto			4,0%	47 012					47 012
<b>Total Custos Indirectos</b>			<b>10,0%</b>	<b>117 681</b>					<b>117 681</b>
<b>Total Custos Obra</b>				<b>1 294 491</b>					<b>1 294 491</b>
Terreno	8 754		42,50 [€/m <sup>2</sup> ]						372 000
Margem Promotor					15%				<b>249 974</b>
<b>Valor de Mercado Após Conclusão das Obras</b>									<b>1 916 000 €</b>

Assim obtém-se o valor de 1.916.000€, que corresponde ao valor do imóvel calculado pelo método do custo.

### 6.3. Método de Mercado

Foram utilizados considerando a utilização das diversas áreas, os materiais de construção, os seguintes valores unitários:

Método de Mercado								
Edifício Industrial - ISQ Minho Park - Monção								
Edifício Industrial - ISQ	Áreas		Valor Mercado a Novo		Custos de Recuperação		Valor de Mercado	
	Construção (m <sup>2</sup> )	Locável (m <sup>2</sup> )	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)
<b>Edifício Industrial</b>								
R/chão - Escritórios	400	400	1 100	440 000			1 100	440 000
R/chão - Área de Produção	1 085	1 085	800	868 000			800	868 000
1º Andar - Escritórios	165	165	1 100	181 500			1 100	181 500
1º Andar - Área de Produção	540	540	800	432 000			800	432 000
<b>Total</b>	<b>2 190</b>	<b>2 190</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>1 921 500</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 921 500</b>
<b>Valor de Mercado Após Conclusão das Obras</b>								<b>€ 1 922 000</b>

Assim obtém-se o valor de 1.922.000€, que corresponde ao valor do imóvel calculado pelo método do custo.

## 6.4. Método do Rendimento

Foram utilizados considerando a utilização das diversas áreas, os seguintes valores unitários:

Método do Rendimento									
Edifício Industrial - ISQ Minho Park - Moçâo									
Edifício Industrial - ISQ	Áreas		Locável (m <sup>2</sup> )	Valor de Mercado x Rend. Potencial			Valor de Mercado (€)	Renda Potencial An	
	Construção (m <sup>2</sup> )	Renda Mensal (€/m <sup>2</sup> ABC)		Renda Mensal (€/m <sup>2</sup> ABC)	Yield %	Valor de Mercado (€/m <sup>2</sup> ABC)			
Edifício Industrial									
R/câlo - Escritórios	400	400	5,96	2 383	6,50%	1 100	440 000	440 000	
R/câlo - Área de Produção	1 085	1 085	4,33	4 702	6,50%	1 100	868 000	868 000	
1º Andar - Escritórios	165	165	5,96	983	6,50%	1 100	181 500	181 500	
1º Andar - Área de Produção	540	540	4,33	2 340	6,50%	1 100	432 000	432 000	
Total	2 190	2 190		10 408			1 922 000	1 922 000	
Valor de Mercado Após Conclusão das Obras:							1 922 000	10 408 €	

A renda potencial a receber neste imóvel é de cerca de 10.408€ por mês.

A taxa de capitalização utilizada foi de 6.5%.

O valor obtido para o imóvel por este método é de 1.922.000€.

---

## 7. Enquadramento do Mercado Imobiliário

---

O que esperar do **setor imobiliário** em Portugal em 2024? "Antecipa-se uma evolução distinta ao longo do ano e influenciada pelas expectativas de redução das **taxas de juro** de referência pelo Banco Central Europeu (BCE) na primavera – com o primeiro semestre a ser ainda caracterizado por alguma estagnação, seguido de uma retoma gradual no segundo semestre".

### Escritórios

- A maioria das empresas está a adotar um modelo híbrido de trabalho, o que impacta a forma como desenham os seus espaços (com sistemas rotativos de ocupação, mais zonas colaborativas e implementação estratégias que incentivem um espírito comunitário);
- Antecipa-se um aumento moderado da procura, assim como uma maior exigência de qualidade dos espaços. Já as **rendas** de mercado deverão estabilizar em todas as zonas

### Retalho

- As grandes insígnias apostam cada vez mais na integração da responsabilidade social e sustentabilidade nos seus conceitos, inclusive através da adoção de práticas para diminuir a pegada de carbono e maior promoção de equidade social e bem-estar das comunidades envolvidas na cadeia de produção;
- O conceito de athleisure, que combina desporto e lazer, com uma componente muito focada na moda e bem-estar, é cada vez mais procurado pelos consumidores;
- As lojas pop-up como ferramenta de marketing ganham força, ao auxiliarem as marcas a testar novos conceitos e produtos, com o objetivo claro de atrair novos consumidores e fidelizar ainda mais os existentes através da inovação.

### Industrial & Logística

- Há mais **empresas** a concluir que o upgrade para novos espaços logísticos é mais eficiente do ponto de vista operacional, ao mesmo tempo que consolidam a sua operação, garantido espaço de forma antecipada;
- Portugal deverá beneficiar do aumento do 'nearshoring', ou seja, a intenção de se instalarem novas indústrias na Europa para responder às necessidades locais e internacionais; assim como da contínua expansão dos **Data Centres**;
- Começa a haver disponibilidade para pagar um premium por espaços modernos e com credenciais de sustentabilidade, num contexto em que ocupantes e investidores procuram sobretudo este tipo de imóveis.

### Hotelaria

- A competitividade de Portugal enquanto destino turístico mantém-se. Face à relação qualidade-preço comparativamente a outros destinos europeus, deverá continuar a observar-se um crescimento dos turistas estrangeiros;
- O **turismo** de negócio encontra-se em recuperação, com os operadores a reportar aumentos neste segmento;
- A **hotelaria** está a estabelecer-se enquanto classe base de investimento, com a diversidade de conceitos e modelos de negócio a atrair investidores institucionais.

### Residencial

- No caso da **compra e venda de casas**, como a procura vai manter-se bem acima da oferta, o estrangulamento do mercado residencial deverá agravar-se, com o Programa Mais Habitação a falhar na implementação de medidas que motivem a construção nova para o segmento médio. Por outro lado, o fim dos benefícios fiscais para Residentes Não Habituais poderá contribuir para uma quebra da procura entre os segmentos altos;
- No caso do **arrendamento**, irá continuar a contrair, com o excessivo impacto fiscal e desadequado quadro legal a continuarem a inviabilizar a promoção de raiz de produtos específicos para arrendamento para o segmento médio.

#### Residências de Estudantes / CoLiving

- A procura por residências de estudantes ou conceitos mais diferenciados de co-living por parte de ocupantes e investidores vai continuar a aumentar, com os promotores a procurarem soluções cada vez maiores e mais apelativas, e que sirvam como alternativas válidas ao segmento residencial mais tradicional.

#### Residências Séniors

- O aumento da oferta continua a ser insuficiente, incentivando ao desenvolvimento de residências assistidas para idosos de iniciativa privada e com serviços de qualidade.

#### Promoção imobiliária

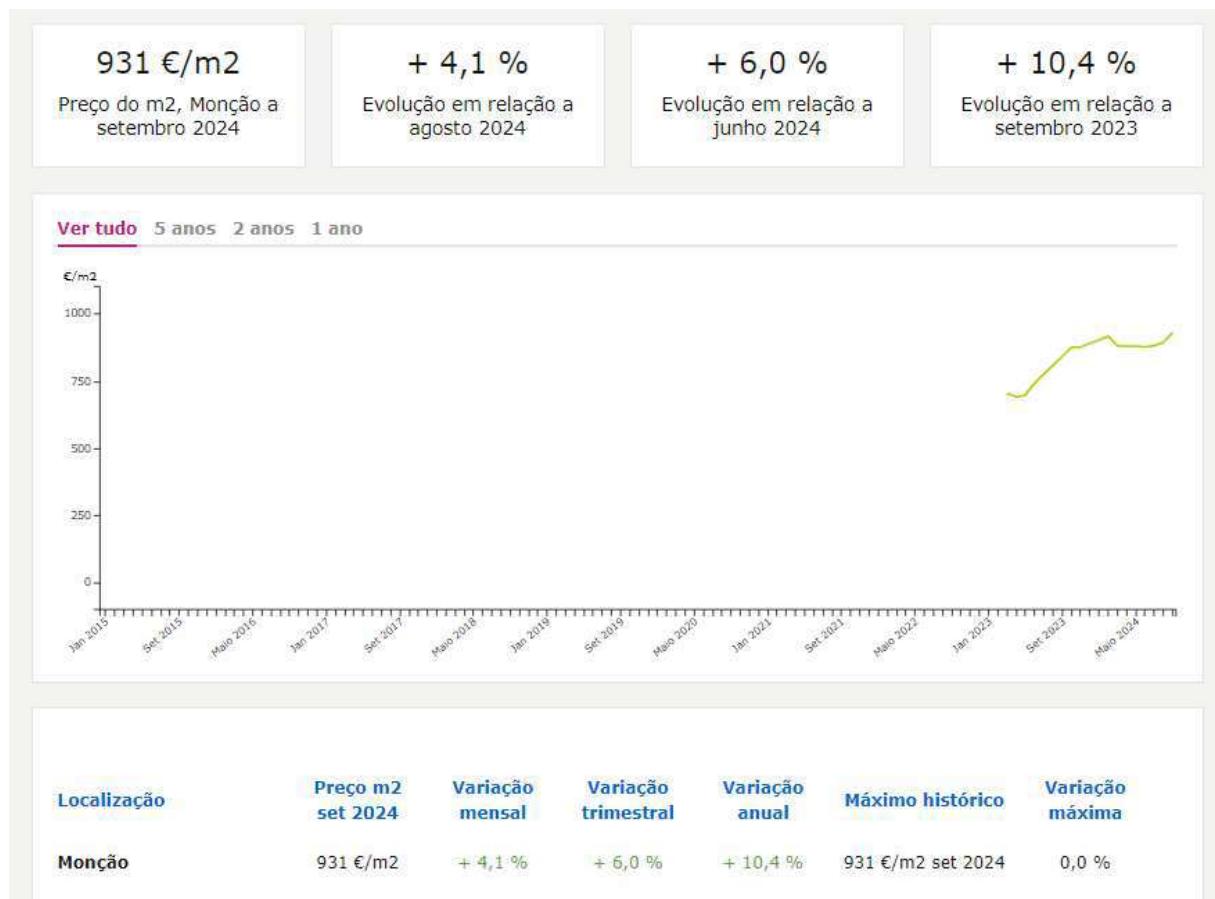
- A entrada em vigor do simplex urbanístico e a forma como o mesmo vai ser posto em prática é a grande interrogação do momento. A nova lei, sendo bastante revolucionária, está a ser encarada com prudência, antecipando-se um período de adaptação e de revisão para todos os envolvidos, que se espera não muito longo;
- A escassez de promoção de **habitação** para o segmento médio vai continuar na ordem do dia, sendo que a falta de oferta vai continuar a ser afetada pela elevada carga fiscal, pela inexistência de incentivos à construção, pelos elevados **custos de construção** e pelas altas taxas de juros para as famílias, que deverão manter-se nos próximos meses.

#### Investimento em imobiliário comercial

- As estimativas rondam um valor de 2.000 milhões de euros, sendo possível identificar, neste momento, transações em diversas fases de negociação, e com conclusão prevista para este ano, na ordem dos 1.800 milhões de euros;
- Por segmentos, estima-se uma recuperação significativa dos escritórios, agregando entre 40-50% do volume total, seguido de hotelaria com 25-30%;
- A este valor previsto poderá vir ainda acrescer um volume considerável de transações atualmente suspensas (mas com possibilidade de conclusão até ao final de ano), assim como as usuais operações off-market.
- Antecipa-se ainda uma retoma progressiva do protagonismo dos grandes **investidores internacionais**, assim como algum alívio no acesso à dívida bancária e refinanciamento.

## 8. Prospecção de Mercado

Foi efectuada uma prospecção de mercado de forma a obter valores de imóveis semelhantes, na mesma zona onde se insere o imóvel em avaliação, de modo a podermos concluir quais os valores reais que melhor se ajustam ao imóvel objecto de avaliação. Podemos ainda desta forma concluir qual a situação de oferta e procura para produtos imobiliários semelhantes e comparáveis ao estudado.



Referem-se de seguida alguns dos exemplos encontrados e considerados mais significativos:



**Espaço comercial ou armazém em Cortes, Monção**  
**650.000 €**  
 800 m<sup>2</sup> área bruta 812 €/m<sup>2</sup>  
 Pavilhão com 800m<sup>2</sup>, como novo, situado em zona estratégica, com vários negócios ao redor. Para indústria e armazém. Conta também com um amplo escritório, sala de reuniões e wc. Ótimos acessos. SALGADOS...

[Contactar](#) [Ver telefone](#) [Imprimir](#) [Adicionar à lista](#)



**Espaço comercial ou armazém na rua Doutor António Felgueiras, Cortes, Monção**  
**250.000 €**  
 233 m<sup>2</sup> área bruta 1.073 €/m<sup>2</sup>  
 Don Genaro Pizzaria apresenta-se por si própria. Uma referência no Rio Park Monção e na vila de Monção. Qualidade, bem receber, acolhimento, conforto e dedicação são o lema do espaço. A satisfação máxima do...

[Contactar](#) [Ver telefone](#) [Imprimir](#) [Adicionar à lista](#)



**Espaço comercial ou armazém , Em1125, Messegães, Monção**  
**170.000 €**  
 488 m<sup>2</sup> área bruta 348 €/m<sup>2</sup>  
 Pavilhão/Armazém Industrial com Potencial de Expansão em Messegães, Monção Imóvel com aproximadamente 500m<sup>2</sup> de área coberta, inserido numa propriedade de 4.000m<sup>2</sup>; com licença aprovada para...

[Contactar](#) [Ver telefone](#) [Imprimir](#) [Adicionar à lista](#)



**Espaço comercial , Zona Industrial da Lagoa, Mazedo, Monção**  
**450.000 €**  
 878 m<sup>2</sup> área bruta 513 €/m<sup>2</sup> Rés do chão  
 Com todas as condições para ativar negócio de produção e venda, cuja afetação pode alterar para outro tipo de atividade, a licenciar, a prever baixo custo de intervenção inicial. Constituído por dois pisos, em que o rés ...

[Contactar](#) [Ver telefone](#) [Imprimir](#) [Adicionar à lista](#)



**Armazém em Vila Nova de Anha, Viana do Castelo**  
**675.000 €**  
 696 m<sup>2</sup> área bruta 970 €/m<sup>2</sup>  
 Apresentamos um armazém de última geração em Vila Nova de Anha, Viana do Castelo, com uma generosa área de 696,2 m<sup>2</sup>, implantado num amplo terreno de 835 m<sup>2</sup>. Este novo armazém oferece um espaço amplo pa...

[Contactar](#) [Ver telefone](#) [Imprimir](#) [Adicionar à lista](#)



**Armazém na rua da Bragadela, s/n, Cerdal, Valença**  
**2.100.000 €**  
 4.318 m<sup>2</sup> área bruta 486 €/m<sup>2</sup>  
 Novo armazém situado no coração da Zona Industrial de Gandra, no concelho de Valença. O armazém encontra-se em fase de acabamento, estando previstas a finalização das obras para finais de outubro. O...

[Contactar](#) [Ver telefone](#) [Imprimir](#) [Adicionar à lista](#)

**Armazém em rentabilidade na rua do Polo 2, Campos, Vila Nova de Cerveira**

**2.100.000 €**

9.500 m<sup>2</sup> área bruta 221 €/m<sup>2</sup>

Explore uma oportunidade de investimento sólida e lucrativa, com arrendatário, oferecendo uma rentabilidade garantida, esta nave industrial é uma escolha inteligente para investidores que procuram uma fonte estável ...

Rentabilidade 4%

[Contactar](#) [Ver telefone](#)

**Armazém na rua b, 283, São Romão de Neiva, Viana do Castelo**

**1.972.800 €**

3.400 m<sup>2</sup> área bruta 580 €/m<sup>2</sup> Rés do chão

Para venda armazém com 3400m de terreno. Para mais informação contactar e eu consigo enviar fichas técnicas, mais fotos e avaliações do imóvel.

[Contactar](#) [Ver telefone](#)

**Armazém em Areosa, Viana do Castelo**

**1.500.000 €**

1.966 m<sup>2</sup> área bruta 763 €/m<sup>2</sup>

Excelente armazém, localizado às portas da cidade, com boa acessibilidade para qualquer tipo de transporte rodoviário. Está totalmente renovado e possui uma área de escritórios com cerca de 140 m<sup>2</sup>. Inserido em zon...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)

**Armazém em Monserrate, Viana do Castelo e Meadela**

**1.350.000 €**

1.495 m<sup>2</sup> área bruta 903 €/m<sup>2</sup>

Armazém para venda com 1300m<sup>2</sup> situado na freguesia da Meadela, Viana do Castelo. Excelente localização com acesso privilegiado a autoestrada. Excelente oportunidade de negócio. Venha conhecer!

[Contactar](#) [Ver telefone](#)

**Armazém em Seixas, Caminha**

**1.000.000 €**

3.000 m<sup>2</sup> área bruta 333 €/m<sup>2</sup>

Exclusivo Insuavila! Armazém com 2089m2, inserido em terreno com 3580m2. Ultimamente utilizado como armazém, comércio e distribuição alimentar. Espaço amplo com várias prateleiras preparadas para suportar...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)

**Espaço comercial em Vila Nova de Anha, Viana do Castelo**

**1.000.000 €**

1.408 m<sup>2</sup> área bruta 710 €/m<sup>2</sup> Rés do chão

Venda de ótimo espaço comercial, V. N. Anha, Viana do Castelo. Espaço comercial destinado a loja, armazém e atividade industrial. Composto por uma loja na parte da frente de um armazém, composto por um grande...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



**Espaço comercial em Vila Nova de Anha, Viana do Castelo**  
**800.000 €**  
 1.843 m<sup>2</sup> área bruta 434 €/m<sup>2</sup>  
 Venda de loja/armazém, Vila Nova de Anha, Viana do Castelo. Otimo empreendimento constituído por uma loja e um armazém. O armazém é constituído por um terraço com acesso privativo e zona destinada a casas de...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



**Espaço comercial em Vila Nova de Anha, Viana do Castelo**  
**800.000 €**  
 1.843 m<sup>2</sup> área bruta 434 €/m<sup>2</sup>  
 Espaço comercial com área de 880,50 m<sup>2</sup> e com logradouro de 962,60 m<sup>2</sup> situado em Vila Nova de Anha - Viana do Castelo. Possui: - escritórios - wc privativo - amplo espaço destinado a loja e atividade industrial -...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



**Espaço comercial ou armazém na rua 2 de Julho, Vila Nova de Anha, Viana do Castelo**  
**800.000 €**  
 880 m<sup>2</sup> área bruta 900 €/m<sup>2</sup>  
 Lote de terreno com uma área 1.843m<sup>2</sup> com uma loja/armazém com 880m<sup>2</sup>. Destinado a comércio. Excelente localização, face à estrada nacional 13 em Vila Nova de Anha - Monte da Ola. Têm parque de estacionamento...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



**Armazém em Vila Nova de Anha, Viana do Castelo**  
**675.000 €**  
 696 m<sup>2</sup> área bruta 970 €/m<sup>2</sup>  
 Numa zona de excelência e localização estratégica, nascerá o Centro Tecnológico e Empresarial do Rodanho. Nasce assim uma solução ímpar para o seu negócio, perto do mar e do rio Lima. A integração perfeita com a...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



**Armazém na rua b, 283, São Romão de Neiva, Viana do Castelo**  
**12.330 €/mês**  
 3.400 m<sup>2</sup> área bruta 3,63 €/m<sup>2</sup> Rés do chão

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



**Armazém na rua da Bragadela, s/n, Cerdal, Valença**  
**12.000 €/mês**  
 4.318 m<sup>2</sup> área bruta 2,78 €/m<sup>2</sup>  
 Novo armazém situado no coração da Zona Industrial de Gandra, no concelho de Valença. O armazém encontra-se em fase de acabamento, estando previstas a finalização das obras para finais de outubro. O...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Espaço comercial ou armazém na rua de Santo António, Centro Histórico, Viana do Castelo e Meadela

RE/MAX FOX RIVER

**8.000** €/mês

2.040 m<sup>2</sup> área bruta 3,92 €/m<sup>2</sup>

Armazém destinado a atividade industrial, ou como armazém de produtos de venda a retalho ou serviços, com umas áreas excelentes, anteriormente funcionava a Peugeot com venda e reparação automóvel. O armazém...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Armazém em Areosa, Viana do Castelo

MITOS

**5.500** €/mês

1.350 m<sup>2</sup> área bruta 4,07 €/m<sup>2</sup>

Excelente armazém, com licença pré-aprovada para comércio e serviços, localizado às portas da cidade, com boa acessibilidade para qualquer tipo de transporte rodoviário. Está totalmente renovado e possui uma área...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Armazém em Lapela, Monção

SAFTI IMOBILIARIA

**5.000** €/mês

4.981 m<sup>2</sup> área bruta 1,00 €/m<sup>2</sup>

Procura um espaço para dar asas ao seu sonho? Apresentamos esta superfície comercial com 1030 m<sup>2</sup> cobertos com excelentes condições, bons acessos e parque de estacionamento, privilegiado pela sua excelente...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Espaço comercial ou armazém na rua 2 de Julho, Vila Nova de Anha, Viana do Castelo

RE/MAX FOX RIVER

**3.750** €/mês

1.150 m<sup>2</sup> área bruta 3,26 €/m<sup>2</sup>

Lote de terreno com uma área 1.408m<sup>2</sup> com uma armazém/loja com 1.150m<sup>2</sup>. Possui escritórios, wc privativo e um amplo espaço. Destinado a loja, armazém e atividade industrial. Excelente localização, face à estrada...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Espaço comercial na rua Júlio Evangelista, s/n, Meadela, Viana do Castelo e Meadela

SPRUP

**2.050** €/mês

174 m<sup>2</sup> área bruta 11,78 €/m<sup>2</sup> Rés do chão

Oportunidade de arrendamento de espaços para comércio, serviços e restauração situados numa das mais nobres zonas de Viana do Castelo, o Parque da Cidade, no Edifício Lima do empreendimento Panorama Viana...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Espaço comercial em Cardielos e Serreleis, Viana do Castelo

MITOS

**2.000** €/mês

131 m<sup>2</sup> área bruta 15,27 €/m<sup>2</sup> 30 nov

Loja para arrendamento, em Serreleis. Composta por dois pisos, vários lugares de estacionamento e ainda tem a possibilidade de os acabamentos serem escolhidos pelo cliente. Ótimos acessos e visibilidade. Marque a sua...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Armazém , Zona Industrial Labordas Lote 2, 2, Áncora, Caminha

**2.000** €/mês

1.000 m<sup>2</sup> área bruta 2,00 €/m<sup>2</sup> Rés do chão

Arrenda-se 2 pavilhões na Zona Industrial da Gelfa em Vila Praia de Áncora, lote 5 e 6, pelo valor de 2000€ cada ou 3700€ na totalida (2000m<sup>2</sup>).

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



---

## **9. Conclusão do Valor da Propriedade**

---

Dado o exposto anteriormente e tendo em conta a localização do imóvel, suas características, e actual situação do mercado imobiliário, actualmente fixa-se para o mesmo os seguintes valores:

**Valor de Mercado Actual**

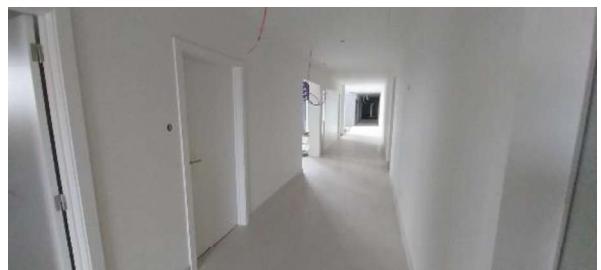
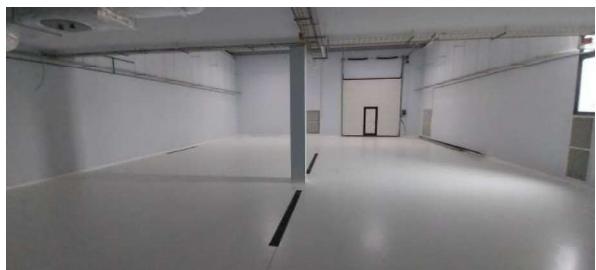
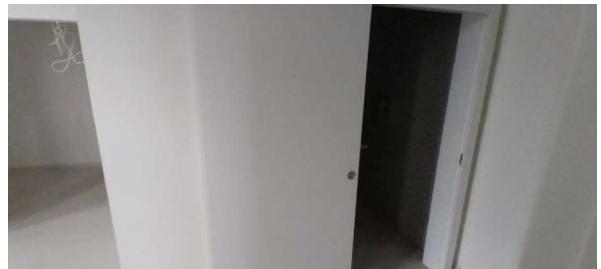
**1 922 000 €**

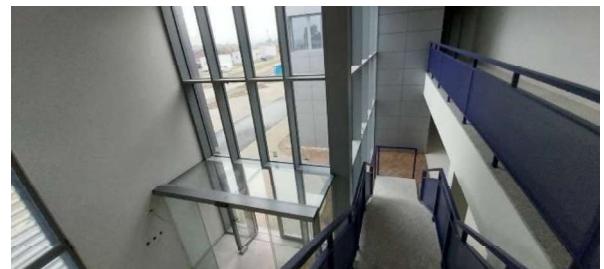
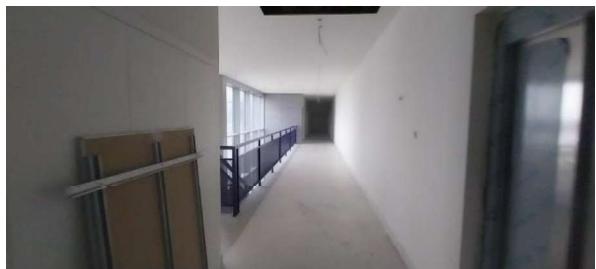
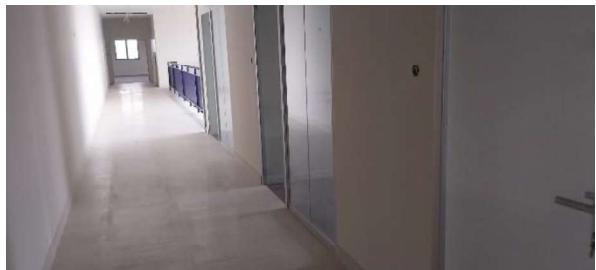


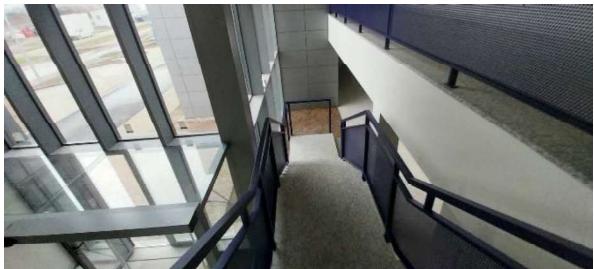
---

## **10. Fotografias**

---





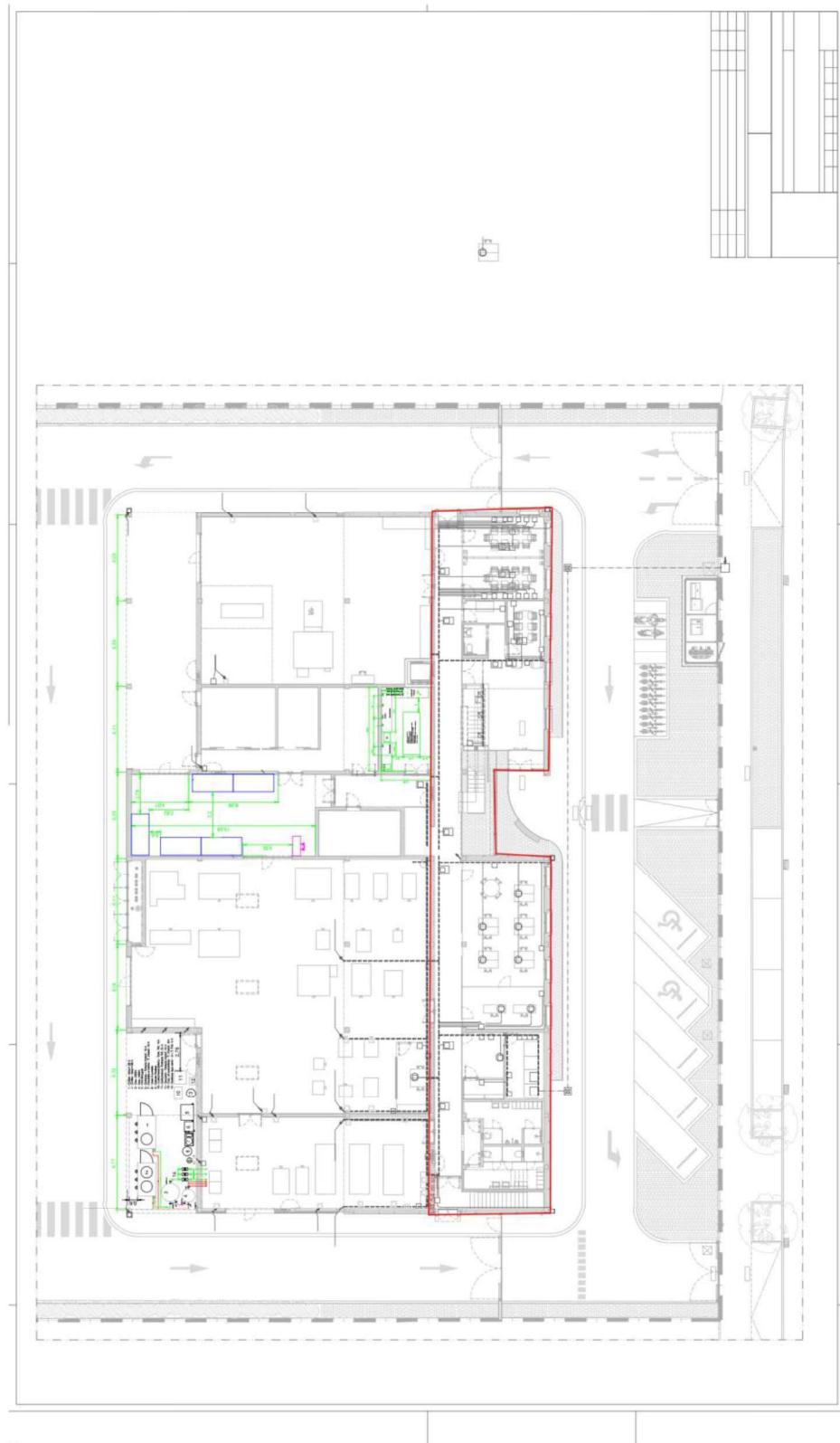


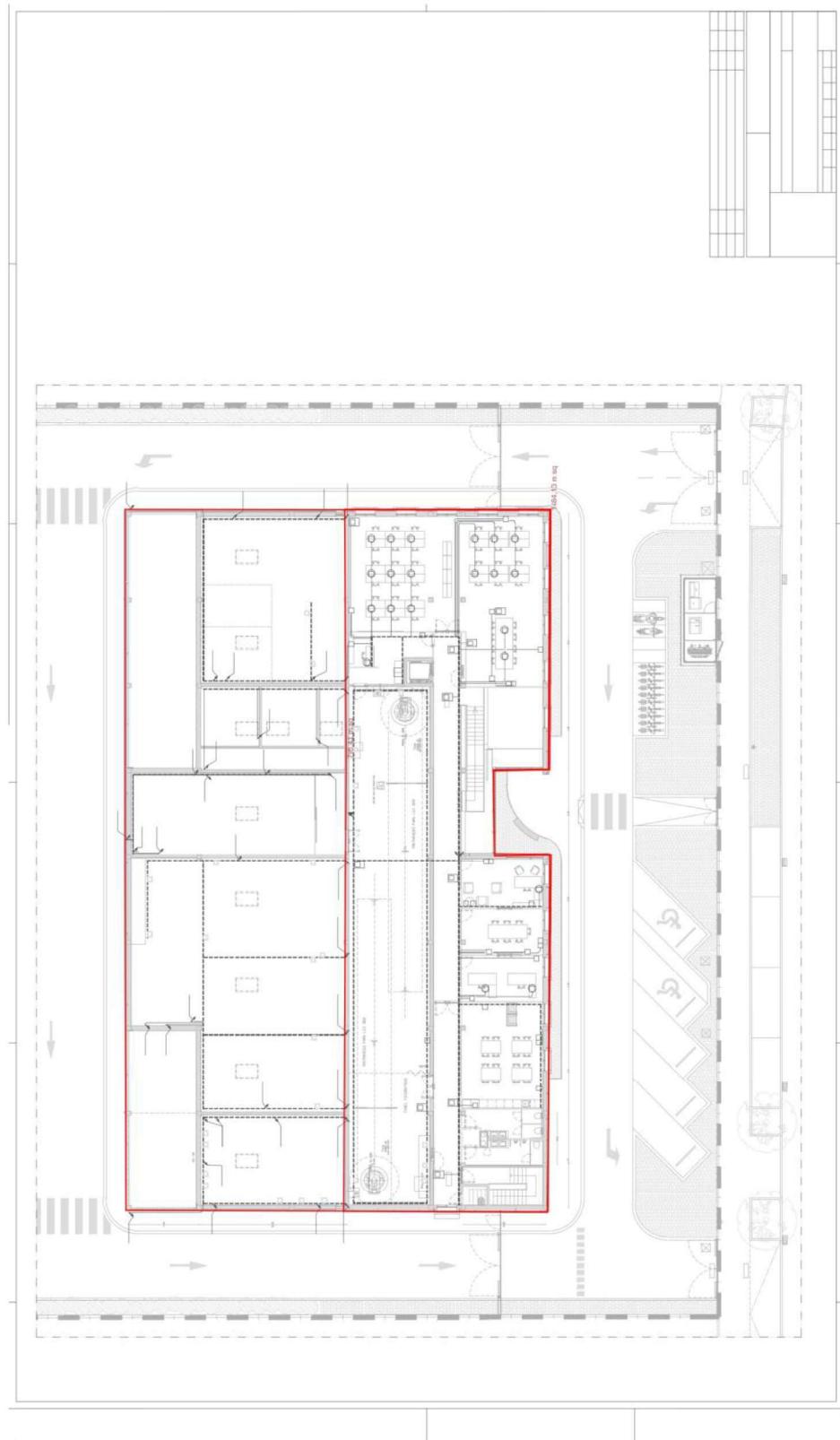


---

## **11. Documentos**

---







---

## 12. Anexo Pressupostos

---

### 1. Finalidade da Avaliação

De acordo com as vossas instruções, o objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado do imóvel.

### 2. Moeda

A moeda de avaliação é o Euro (€)

### 3. Base de Valor

De acordo com as vossas instruções a nossa opinião de valor foi emitida na seguinte base: Valor de Mercado, que é definido como "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador, em que ambos, de livre vontade, actuaram de forma esclarecida, prudente, e não coagidos".

### 4. Base da Vistoria

Para o trabalho de Avaliação é realizada uma visita ao local interior e exterior, com vista a conhecer as características físicas do local.

Não foi realizado ou obtido qualquer ensaio estrutural, pelo que não se pode emitir nenhuma garantia sobre o estado das estruturas.

Não foi realizado nenhum ensaio ambiental, pelo que não se pode emitir nenhuma garantia sobre as condições ambientais.

São levados a cabo estudos de mercado na envolvente do imóvel e contactados mediadores e outros players locais, tendo sido compilada e analisada toda a informação recolhida.

Os valores obtidos foram validados por comparação com a nossa base de dados interna.

### 5. Pressupostos

Os pressupostos são questões que são razoáveis para a aceitar como factos no contexto da atribuição de valor, sem investigação ou verificação específica.

Na avaliação é considerado que o activo em avaliação se encontra livre e disponível e sem qualquer Ónus ou Encargos e com a situação jurídica e fiscal regularizada. Não se encontra no âmbito desta avaliação a verificação destes pressupostos.

Na avaliação consideramos que o imóvel possui todas as licenças necessárias para o seu uso e que estas se encontram dentro da legislação em vigor. Não se encontra no âmbito desta avaliação a verificação destes pressupostos.

Na avaliação consideramos que o imóvel se encontra em propriedade plena. Não se encontra no âmbito desta avaliação a verificação destes pressupostos.

### 6. Pressupostos Especiais

Os pressupostos especiais da avaliação são descritos no início do relatório. São pressupostos que podem afectar o valor do imóvel. Recomendamos a sua leitura com muita atenção.

### 7. Restrições ao Uso

O presente relatório é para uso exclusivo do solicitante, no âmbito da finalidade referida

no ponto anterior. O presente relatório deverá ser entendido e interpretado no seu conjunto. Qualquer outra interpretação, resultante da análise de partes isoladas do mesmo, poderá estar desvirtuada e afastar-se da conclusão real decorrente da leitura do relatório na sua globalidade. Quer a totalidade, quer parte deste relatório ou referências ao mesmo não podem ser incluídas em qualquer tipo de publicação, circular, ou declaração, nem divulgada oralmente a terceiros, sem a autorização por escrito, da Negócio Definitivo ou de Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar, com indicação da forma e do contexto em que a mesma deverá figurar. Esta aprovação é necessária independentemente de se fazer ou não referência ao nome da entidade que procedeu à avaliação, e de os relatórios serem ou não usados em conjunto com outros.

## **8. Normas de Avaliação**

A avaliação é realizada de acordo com as European Valuations Standards, EVS 2020 do TEGoVa - The European Group Valuers Associations.

## **9. Seguro**

Seguro de Responsabilidade Civil, de Perito Avaliador de Imóveis dos Fundos de Investimento imobiliário, apólice nº 0153.10002599 da Generali, Companhia de Seguros.

## **10. Limites de Responsabilidade**

Confirmamos que não temos qualquer envolvimento material que possa dar origem a um conflito de interesses, quer com a propriedade quer com o proprietário. Portanto, estamos posicionados para fornecer uma avaliação objetiva e imparcial. Confirmamos que não receberemos qualquer outro benefício ou compensação por este trabalho, para além dos honorários profissionais acordados, que são devidos independentemente dos resultados ou conclusões do nosso relatório.

## **11. Tratamento Reclamações**

A negócio Definitivo Lda e/ou Perito Avaliador Luís Barata de Tovar, declaram que não ignoram qualquer queixa ou reclamação como forma de melhorar o serviço.

## **12. Conflitos de Interesse**

Confirmamos que não temos qualquer envolvimento material que possa dar origem a um conflito de interesses, quer com a propriedade quer com o proprietário. Portanto, estamos posicionados para fornecer uma avaliação objetiva e imparcial. Confirmamos que não receberemos qualquer outro benefício ou compensação por este trabalho, para além dos honorários profissionais acordados, que são devidos independentemente dos resultados ou conclusões do nosso relatório.

## **13. Capacidade Técnica**

Declaramos que temos a capacidade técnica necessária e suficiente para a realização desta avaliação, tendo realizado de forma competente, com integridade, objectividade, precisão de valores todo o trabalho efectuado.

---

## 13. Métodos de Avaliação

---

Na avaliação patrimonial, foi utilizado pelo menos um dos seguintes métodos:

**Método Comparativo** A abordagem de avaliação segundo este método baseia-se no princípio da substituição, ou seja, no fato de um comprador plenamente informado não estar disposto a pagar mais por um imóvel, do que o preço de aquisição de outro comparável e com semelhante utilidade.

O processo de avaliação, decorrente da utilização do método, baseia-se na recolha exaustiva de informação relativa a dados de mercado ou transações recentes, ocorridas na área de localização do património imobiliário a avaliar e/ou cujo tipo e características sejam comparáveis com o objeto em análise. Frequentemente, o âmbito da avaliação recai sobre património imobiliário que apresenta características muito específicas ou se encontra localizado numa área geográfica, na qual não se verifica a existência de um mercado, estabilizado e sustentado, de imóveis com características comparáveis, tornando-se nestes casos apropriado o alargamento geográfico do estudo, de forma a obter informação comparativa que permita assegurar uma caracterização adequada e fiável do mercado em análise. Assim, o ato de estimar o valor de património imobiliário através do Método Comparativo apresenta como ponto basilar a análise de transações de imóveis comparáveis, salvaguardando, no entanto, a possibilidade de existência de aspetos, que apesar de não desvirtuarem essa comparabilidade, se assumem como diferenciadores, em maior ou menor medida, obrigando portanto à introdução de ajustamentos na análise.

### **Método do Rendimento ou Atualização das Rendas Futuras**

Segundo este método, o valor do património imobiliário corresponde ao valor atual de todos os direitos a benefícios futuros decorrentes da sua posse. A expectativa de rendimento induz o investidor a aplicar os seus próprios fundos na posse de determinado património imobiliário, dependendo assim o respetivo valor da capacidade de gerar rendimento. Importa referir que a abordagem preconizada neste método assume que a gestão e exploração do imóvel se baseiam em princípios de legalidade, racionalidade e competência. Desta forma, a análise do património imobiliário apresenta como objetivo a determinação da respetiva capacidade em gerar fluxos de receitas, bem como a periodicidade de ocorrência dos mesmos, inferindo ainda todas as despesas inerentes. Genericamente, a possibilidade de gerar rendimento a partir de um imóvel pode residir na sua cedência a uma determinada entidade mediante o pagamento de um montante definido, situação que geralmente assume a figura do arrendamento, ou por outro lado corresponder à respetiva exploração enquanto unidade económica autónoma, na qual os bens imóveis se perspetivam como específicos e indissociáveis do negócio a considerar.

No sentido de converter os rendimentos futuros num valor atual, podem considerar-se duas alternativas de capitalização, nomeadamente a capitalização direta, que converte uma estimativa de um só período (base mais comum: ano ou mês) numa indicação de valor, e a capitalização baseada na yield, que converte rendimentos futuros num valor atual através da aplicação de uma taxa de rentabilidade apropriada. De forma a concretizar este método de capitalização, deve selecionar-se um período adequado para a realização da análise, tendo em conta a vida útil expectável para o imóvel e a forma de aproveitamento do

mesmo, prever todos os cash-flows futuros ou padrões de cash-flow, de entre os quais poderá fazer parte um montante destinado a refletir o valor residual do imóvel (valor de mercado verificado, ou reportado, ao fim da vida útil ou fim do período de análise) e escolher uma taxa de capitalização adequada, convertendo os rendimentos futuros num valor atual, através do desconto individual de cada fluxo de caixa por aplicação de uma taxa de capitalização que reflita o rendimento padrão. No caso de o património imobiliário em avaliação ser indissociável da exploração económica de um determinado negócio, poderão ainda ser analisados fluxos de caixa determinados com base em rácios médios de proveitos e custos do sector de atividade na qual se integre a dita exploração, com o objetivo de calcular um valor indicativo do imóvel associado à exploração do negócio (valor indicativo de exploração). Os valores considerados serão sujeitos a correções razoáveis quando a localização ou as características específicas do imóvel possam influenciar claramente a obtenção de proveitos superiores ou inferiores à média, ou as perspetivas económicas do sector modifiquem a probabilidade de obter os proveitos líquidos previstos. Quando os dados efetivos da exploração do imóvel se manifestem significativamente inferiores aos rácios médios, dever-se-á corrigir o valor dos fluxos de caixa atendendo a esses dados responsáveis pelo desvio.

**Método do Rendimento através do Discounted Cash Flow**, tem normalmente por base o princípio da maior e melhor utilização do imóvel, sempre enquadrada pela legislação vigente (e aplicável ao imóvel, ainda que com caráter específico) e racionalidade, tendo em conta o mercado imobiliário no qual se integre o respetivo desenvolvimento. A sua aplicação permite determinar o valor de mercado de um imóvel passível de desenvolvimento urbanístico, como por exemplo um terreno edificável ou um imóvel a reabilitar, como o valor mais provável de transação para o mesmo, à data da avaliação, entre o seu detentor e um promotor imobiliário médio. O valor de mercado do imóvel será calculado com base no respetivo desenvolvimento urbanístico mediante uma perspetiva dinâmica, ou seja, através da projeção dos fluxos decorrentes da realização do projeto, composto nomeadamente pelas receitas geradas na sua comercialização/exploração e custos inerentes a todas as obras de infraestruturação e construção (ou remodelação), e exploração, com inclusão necessária da totalidade de gastos indiretos correspondentes. As receitas consideradas serão estimadas com recurso ao Método Comparativo e/ou do Rendimento, sendo que os custos correspondentes a trabalhos de construção serão estimados com base no Método do Custo, tendo presente as características da economia.

### **Método do Custo ou de Substituição**

O método do custo baseia-se na premissa de que um agente de mercado informado apenas estaria disposto a pagar por um imóvel, que mantinha as características e utilidade originais, o montante correspondente ao custo corrente de substituição do imóvel em análise. O custo corrente referido poderá ser determinado segundo duas óticas, nomeadamente numa perspetiva de substituição, ou seja, proceder à substituição do imóvel através do recurso a tecnologias e materiais de construção atuais com manutenção das características do imóvel, ou numa perspetiva de reposição, proceder à reprodução do imóvel observando a manutenção da sua utilidade, respetivas características e materiais incorporados. O custo associado à substituição é fundamentalmente composto pelo valor da parcela de terreno e montante global despendido com a construção: Valor do Terreno - o valor do terreno é obtido através de Comparação de Mercado tendo em conta a sua

localização, características geomorfológicas e edificabilidade potencial; Custo de Construção: Custos diretos (com IVA) de infraestruturação e construção das edificações, de acordo com a sua utilidade e características genéricas das suas áreas, incluindo os trabalhos realizados ao nível dos arranjos exteriores e beneficiações de ordem diversa. Custos indiretos decorrentes da construção, nomeadamente estudos e projetos especializados, gestão e fiscalização de obra, licenças e taxas aplicáveis e custos associados à comercialização.

Numa perspetiva de integração no mercado imobiliário pode ser ainda considerado um montante adicional, designado por margem de lucro: Margem de Lucro - Para além dos fatores estritamente necessários à realização da substituição pretendida, nomeadamente a aquisição do terreno e custeio dos vários fatores diretos e indiretos envolvidos na construção, considera-se um montante adicional destinado a refletir a margem de lucro do projeto, apenas exigível por parte do seu promotor quando se preveja que o imóvel possua características facilmente enquadráveis num mercado imobiliário sustentado. A margem considerada, que deverá ser balizada pelas condicionantes do mercado imobiliário local e ter em conta as características do património imobiliário, será aplicada sob a forma percentual ao investimento realizado (de forma genérica composto por terreno e construção) Quando o património em análise já apresenta desgaste decorrente da antiguidade e/ou utilização, ou se encontra de alguma forma desadequado do mercado imobiliário, é considerado o conceito de depreciação, que pretende traduzir a diferença entre o valor a novo de determinado património imobiliário e o respetivo valor no estado atual.

Assim, a depreciação consiste numa perda genérica de utilidade originada pela ocorrência conjunta ou isolada de a) deterioração física,  
b) obsolescência funcional  
c) obsolescência económica.

a) A obsolescência física corresponde à inibição total ou parcial da utilidade de um imóvel decorrente do desgaste estrutural ou dos diversos materiais incorporados, causado pela utilização, exposição aos elementos naturais, falhas motivadas por utilização indevida e deficiente construção e/ou conservação.

b) A obsolescência funcional traduz-se pela perda de valor resultante do desenvolvimento científico-tecnológico ou alteração de fatores sociais. Assim, as alterações referidas podem provocar a necessidade de realizar mudanças no layout existente, processos construtivos ou materiais incorporados, resultando na desadequação do imóvel devido a capacidade/construção excessiva, inadequação face às atuais atividades desenvolvidas, falta de utilidade ou custos variáveis demasiado elevados.

c) A obsolescência económica corresponde à perda de valor resultante de condições económicas externas, como sejam a evolução da economia, redução da procura de um produto, disponibilidade de matérias-primas, serviços de transporte ou até mesmo a extinção da atividade para a qual o imóvel apresentava utilidade.

Desta forma, e com vista à determinação de uma estimativa de valor, o método do custo segue os seguintes passos:

1. Estimativa do valor do terreno, considerando-o livre e desocupado, através do Método Comparativo;

2. Estimativa dos custos de construção/substituição das edificações e beneficiações;
3. Estimativa da depreciação a aplicar, em função das características atuais, às edificações e beneficiações;
4. Dedução do montante relativo à depreciação (simples ou acumulada) à globalidade dos custos estimados para a realização das edificações e beneficiações;
5. Finalmente, o valor do terreno é adicionado ao valor líquido de depreciação, correspondente às beneficiações e edificações, sendo ainda acrescido o montante relativo à margem de lucro do promotor, tendo presentes as condicionantes do mercado local e tipo de imóvel em análise, resultando assim no valor total do património imobiliário objeto da avaliação.

A margem de lucro referida deve refletir uma dedução, em medida adequada, caso haja depreciação a considerar na parcela correspondente a infraestruturas ou construção.

Assim, este método de avaliação considera o custo corrente e global (custos diretos e indiretos) de construção/substituição de edificações e beneficiações, sendo o valor obtido deduzido de um montante correspondente à depreciação acumulada e acrescido do valor do terreno (obtido através de Comparação de Mercado) e de um montante relativo à remuneração exigível pelo promotor designada por margem de lucro. De forma a determinar os valores relativos a beneficiações e construção, são consultadas acessoriamente publicações correntemente disponíveis e ainda uma base de dados própria, composta por informação solicitada a variados agentes do mercado e de comprovada dispersão geográfica, permitindo o ajustamento dos valores à economia local. Importa referir que a inclusão do terreno na formação do valor do imóvel não é teoricamente aplicável quando o proprietário do terreno não for o mesmo das restantes partes componentes do imóvel. No entanto, e tendo em conta os casos específicos de arrendamento ou direito de superfície vigentes por prazo dilatado, estes serão tratados de forma semelhante ao caso da propriedade.

---

#### **14. Declaração**

---

Eu, Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar, perito avaliador de Imóveis de imóveis, inscrito na CMVM com o nº AVFII/09/015, na Ordem dos Avaliadores com o nº 351, não se encontra, abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artigo 19.º da lei 153/2015.

Mais declara que a presente avaliação foi realizada de acordo com todos os parâmetros legais da lei 153/2015.

O Valor proposto sem quaisquer reservas, excetuando as relativas aos pressupostos referidos anteriormente;

O perito avaliador declara que efetuou a avaliação de acordo com as exigências legais.



Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar

**Luis Barata de Tovar**

Telefone: +351 931 613 292

[luisbaratatovar@gmail.com](mailto:luisbaratatovar@gmail.com)

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

Avenida da República nº 2260

4410-097 São Félix da Marinha (VN Gaia)



**Membro da Ordem dos Avaliadores nº 351**



COMISSÃO DO MERCADO  
DE VALORES MOBILIÁRIOS

**AVFII/09/015**