



Annex III.23

Condominium – Óbidos



Relatório e Avaliação Imobiliária

Edifício 10 Fracções e 2 Moradias Urbanização Perola do Lago

Óbidos

Novembro 2024

1. Resumo Avaliação

Imóvel	Edifício e Moradias	
Morada	Urbanização Perola da Lagoa - Obidos	
Áreas	Área de Construção	1 297 m²
	Área de Terreno	1 610 m²
Valores	- Método de Custos Construção	1 878 000 €
	- Método de Mercado	1 880 000 €
	- Método do Rendimento	1 881 000 €
	Valor de Mercado Actual	1 880 000 €
	Valor Prédio (10 Frações)	1 150 000 €
	Moradia Nascente Lote 96	355 000 €
	Moradia Poente Lote 96	375 000 €



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	28/10/2024
Avaliação anterior (se aplicável)	Não Aplicável
Entrega do Relatório de Avaliação	28/10/2024

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	6
6. AVALIAÇÃO DO PATRIMÓNIO	7
6.1. Áreas de Avaliação (Prédio)	7
6.2. Método dos Custos de Construção.....	8
6.3. Método de Mercado	9
6.4. Método do Rendimento	10
6.5. Áreas de Avaliação (Moradias).....	11
6.6. Método dos Custos de Construção.....	12
6.7. Método de Mercado	13
6.8. Método do Rendimento	14
7. ENQUADRAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	15
8. PROSPEÇÃO DE MERCADO	17
9. CONCLUSÃO DO VALOR DA PROPRIEDADE.....	25
10. FOTOGRAFIAS	26
11. DOCUMENTOS	31
12. ANEXO PRESSUPOSTOS	36
13. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.....	38
14. DECLARAÇÃO.....	42

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 Fotografia Aérea Google

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 Travessa do Leme e Travessa do Remo, na urbanização Perola do Lago, freguesia de Vau e concelho de Óbidos.

5.2. Descrição do Património

O imóvel em é um prédio com 10 Fracções e 2 moradias geminadas.

Prédio 10 Fracções de A a J.

O prédio é composto de r/chão e andar, com 5 apartamentos no r/chão, e outros 5 em andar. Os apartamentos são todos Os apartamentos em andar têm uma mezzanine com um quarto na parte de cima. Apresentam pavimentos em cerâmico, caixilharias de alumínio com vidros duplos. Tem painéis solares.

Em logradouro tem piscina de grande dimensão partilhada com as duas moradias geminadas.

O prédio tem cerca de 30 anos e apresenta um razoável estado de conservação interior e exterior. Actualmente possui licença para alojamentos turísticos.

As duas moradias de cave r/chão e andar.

Em cave apresentam um espaço amplo. No r/chão apresenta uma sala/cozinha, quarto e casa de banho, em andar, sala/cozinha, 2 quartos e casa de banho.

Apresentam pavimentos em cerâmico, caixilharias em alumínio com vidros duplos.

O prédio e as casas carecem de pequenas reparações de forma a poderem ser colocadas em rendimento turístico.

O edifício tem cerca de 20 a 30 anos e apresenta um razoável estado de conservação interior e exterior.

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

Óbidos é uma vila portuguesa e sede do município da região Oeste. Situada na província histórica da Estremadura e no distrito de Leiria. Integra atualmente a NUTII do Oeste e Vale do Tejo, com cerca de 2 200 habitantes.

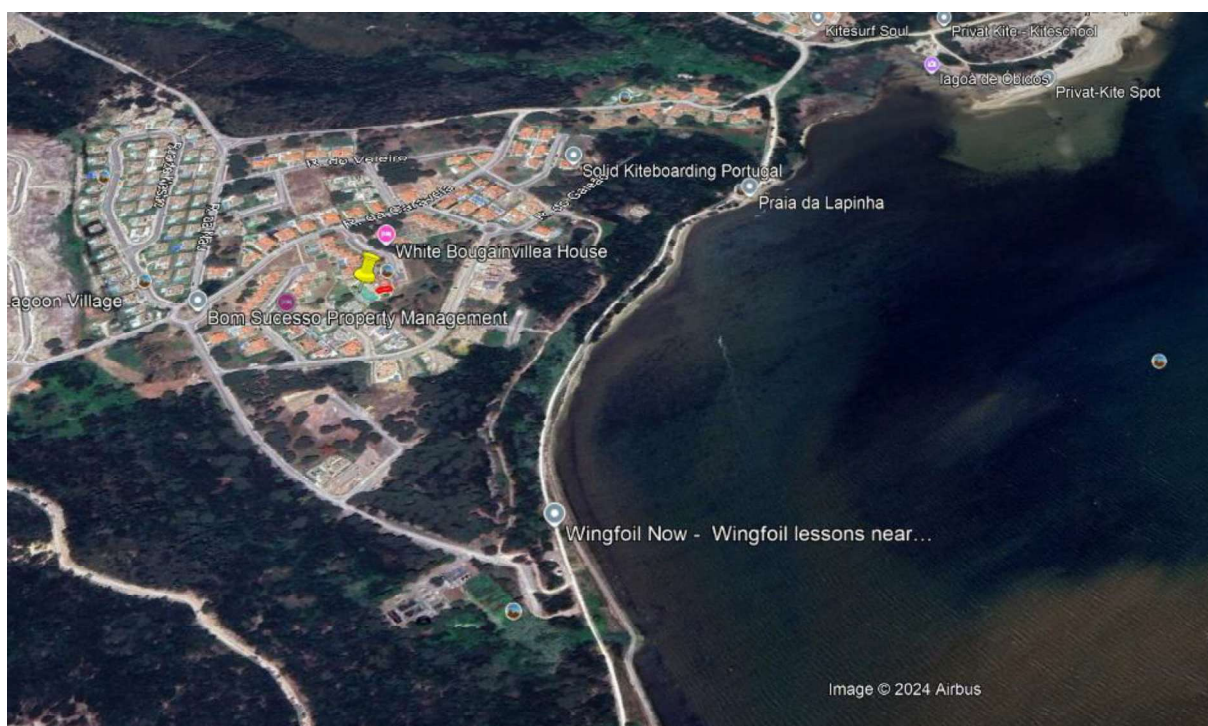
A vila é sede do Município de Óbidos com 141,55 km² de área e 11 924 habitantes (2021), subdividido em 7 freguesias. O município é limitado a nordeste e leste pelo município das Caldas da Rainha, a sul pelo Bombarral, a sudoeste pela Lourinhã, a oeste por Peniche e a noroeste tem costa no oceano Atlântico.

Em 2007 o Castelo de Óbidos foi declarado pelo concurso as Sete Maravilhas de Portugal o segundo dos sete monumentos mais relevantes do património arquitetónico português.

A 11 de Dezembro de 2015 a UNESCO considerou Óbidos como cidade literária, como parte do programa Rede de Cidades Criativas.

A vila está localizada a norte de Lisboa (88 km via A8) e a sudoeste de Coimbra (138 km via A1 / A8).

5.5. Localização



6. Avaliação do Património

6.1. Áreas de Avaliação (Prédio)

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

Edifício e Moradias

Urbanização Perola da Lagoa - Obidos

Edifício e Moradias	Áreas	
	Construção (m ²)	Locável (m ²)
Edifício e Moradias		
R/chão - Apartamento 1	64	64
R/chão - Apartamento 2	50	50
R/chão - Apartamento 3	67	67
R/chão - Apartamento 4	64	64
R/chão - Apartamento 5	66	66
R/chão - Apartamento 1	88	88
R/chão - Apartamento 2	86	86
R/chão - Apartamento 3	83	83
R/chão - Apartamento 4	75	75
R/chão - Apartamento 5	83	83

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 e Moradias Urbanização Perola da Lagoa - Obidos									
Edifício e Moradias	Áreas		Custos de Construção Diretos		Custos Recuperação			Valor de Mercado	
	Construção (m²)	Locável (m²)	A. Coberta (€/m² ABC)	Total (€)	Depreciação taxa %	Unitário (€/m2 ABC)	Parcial (€)	Unitário (€/m2 ABC)	Parcial (€)
Edifício e Moradias									
R/chão - Apartamento 1	64	64	1 250	80 000	25%	313	20 000	938	60 000
R/chão - Apartamento 2	50	50	1 250	62 500	25%	313	15 625	938	46 875
R/chão - Apartamento 3	67	67	1 250	83 750	25%	313	20 938	938	62 813
R/chão - Apartamento 4	64	64	1 250	80 000	25%	313	20 000	938	60 000
R/chão - Apartamento 5	66	66	1 250	82 500	25%	313	20 625	938	61 875
1º Andar - Apartamento 1	88	88	1 250	42 000	25%	119	10 500	228	27 300
1º Andar - Apartamento 2	86	86	1 250	42 000	25%	122	10 500	228	27 300
1º Andar - Apartamento 3	83	83	1 250	42 000	25%	127	10 500	228	27 300
1º Andar - Apartamento 4	75	75	1 250	42 000	25%	140	10 500	228	27 300
1º Andar - Apartamento 5	83	83	1 250	42 000	25%	127	10 500	228	27 300
Piscina	800		100	80 000	25%		20 000		60 000
Arranjos Exteriores			150	108 900			0		108 900
Total	726	726	-	787 650	-	-	169 688	-	596 963
Custos Indirectos									
Projectos Técnicos (Ara., Especialidades)			4,0%	31 506					24 719
Taxas e Licenças Camarárias			4,0%	31 506					24 719
Fiscalização e Gestão do Projeto			4,0%	31 506					24 719
Total Custos Indirectos			12,0%	94 518					74 156
Total Custos Obra				882 170					671 118
Terreno	726		300,00	[€/m²]					217 800
Margem Promotor					29%				257 786
Valor de Mercado								€	1 147 000

Assim obtêm-se o valor de 1.147.000€, 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 e Moradias									
Urbanização Perola da Lagoa - Obidos									
Edifício e Moradias	Áreas		Valor Mercado a Novo		Custos de Recuperação		Valor de Mercado		Valor Parcela
	Construção (m²)	Locável (m²)	Unitário (€/m² ABC)	Total (€)	Unitário (€/m2 ABC)	Total (€)	Unitário (€/m² ABC)	Total (€)	(€)
Edifício e Moradias									
R/chão - Apartamento 1	64	64	1 850	118 400	403	25 800	1 447	92 600	93 000
R/chão - Apartamento 2	50	50	1 850	92 500	403	20 156	1 447	72 344	72 000
R/chão - Apartamento 3	67	67	1 850	123 950	403	27 009	1 447	96 941	97 000
R/chão - Apartamento 4	64	64	1 850	118 400	403	25 800	1 447	92 600	93 000
R/chão - Apartamento 5	66	66	1 850	122 100	403	26 606	1 447	95 494	95 000
R/chão - Apartamento 1	88	88	1 850	162 800	154	13 545	1 696	149 255	149 000
R/chão - Apartamento 2	86	86	1 850	159 100	158	13 545	1 693	145 555	146 000
R/chão - Apartamento 3	83	83	1 850	153 550	163	13 545	1 687	140 005	140 000
R/chão - Apartamento 4	75	75	1 850	138 750	181	13 545	1 669	125 205	125 000
R/chão - Apartamento 5	83	83	1 850	153 550	163	13 545	1 687	140 005	140 000
Total	726	726	0	-	210 900	-	193 097	-	1 150 003
Valor de Mercado							€	1 150 000	

Assim obtêm-se o valor de 1.150.000€, 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 e Moradias														
Urbanização Perla da Lagoa - Obidos														
Edifício e Moradias	Áreas		Valor de Mercado - Rend. Potencial				Valor de Mercado - Rend. Atual				Valor de Mercado		Renda Potencial Atual	
	Construção (m2)	Locável (m2)	Renda Mensal (€/m² ABC)	Yield (%)	Valor de Mercado (€/m² ABC)	Valor de Mercado (€)	Renda Mensal (€/m² ABC)	Yield (%)	Valor de Mercado (€/m² ABC)	Valor de Mercado (€)	0			
Edifício e Moradias:														
R/chão - Apartamento 1	64	64	7,23	463	6,00%	1.447	92.600	0,00	0	6,00%	0	0	92.600	463
R/chão - Apartamento 2	50	50	7,23	362	6,00%	1.447	72.344	0,00	0	6,00%	0	0	72.344	362
R/chão - Apartamento 3	67	67	7,23	485	6,00%	1.447	96.941	0,00	0	6,00%	0	0	96.941	485
R/chão - Apartamento 4	64	64	7,23	463	6,00%	1.447	92.600	0,00	0	6,00%	0	0	92.600	463
R/chão - Apartamento 5	66	66	7,23	477	6,00%	1.447	95.494	0,00	0	6,00%	0	0	95.494	477
R/chão - Apartamento 1	88	88	8,48	746	6,00%	1.447	149.255	0,00	0	6,00%	0	0	149.255	746
R/chão - Apartamento 2	86	86	8,46	728	6,00%	1.447	145.555	0,00	0	6,00%	0	0	145.555	728
R/chão - Apartamento 3	83	83	8,43	700	6,00%	1.447	140.005	0,00	0	6,00%	0	0	140.005	700
R/chão - Apartamento 4	75	75	8,35	626	6,00%	1.447	125.205	0,00	0	6,00%	0	0	125.205	626
R/chão - Apartamento 5	83	83	8,43	700	6,00%	1.447	140.005	0,00	0	6,00%	0	0	140.005	700
Total	726	726	5.750		1.150.005		0		1.150.005		1.150.005			
Valor de Mercado											1.150.000		5.750 €	

A renda actual a receber neste imóvel é de cerca de 5.750€ por mês.

A taxa de capitalização utilizada foi de 6.0%.

O valor obtido para o imóvel por este método é de 1.150.000€.

6.5. Áreas de Avaliação (Moradias)

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

Edifício e Moradias	Áreas	
	Construção (m ²)	Locável (m ²)
Moradia Nascente Lote 96		
Cave - Garagem	95	95
R/chão - Habitação	95	95
1º Andar - Habitação	95	95
Terreno	301	
Moradia Poente Lote 95		
Cave - Garagem	95	95
R/chão - Habitação	95	95
1º Andar - Habitação	95	95
Terreno	583	

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

6.6. 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 e Moradias Urbanização Perola da Lagoa - Obidos									
Edifício e Moradias	Áreas		Custos de Construção Diretos		Custos Recuperação			Valor de Mercado	
	Construção (m²)	Locável (m²)	A. Coberta (€/m² ABC)	Total (€)	Depreciação taxa %	Unitário (€/m2 ABC)	Parcial (€)	Unitário (€/m2 ABC)	Parcial (€)
Moradia Nascente Lote 96									
Cave - Garagem	95	95	500	47.590	25%	125	11.898	375	35.693
R/chão - Habitação	95	95	1.025	97.560	25%	256	24.390	769	73.170
1º Andar - Habitação	95	95	1.025	97.560	25%	256	24.390	769	73.170
Terreno	301								
Moradia Poente Lote 96									
Cave - Garagem	95	95	500	47.590	25%	125	11.898	375	35.693
R/chão - Habitação	95	95	1.025	97.560	25%	256	24.390	769	73.170
1º Andar - Habitação	95	95	1.025	97.560	25%	256	24.390	769	73.170
Terreno	583								
Arranjos Exteriores			30	26.516			0		26.516
Total	571	571	-	511.934		-	121.355	-	390.579
Custos Indirectos									
Projectos Técnicos (Arq., Especialidades)			4,0%	20.477					15.623
Taxas e Licenças Camarárias			4,0%	20.477					15.623
Fiscalização e Gestão do Projeto			4,0%	20.477					15.623
Total Custos Indirectos			12,0%	61.432					46.869
Total Custos Obra				573.370					437.448
Terreno	884		200,00 [€/m²]						176.770
Margem Promotor					19%				116.702
Valor de Mercado								€	731.000

Assim obtêm-se o valor de 731.000€, que corresponde ao valor do imóvel calculado pelo método do custo.

6.7. Método de Mercado

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

Método de Mercado										
Edifício e Moradias										
Urbanização Perola da Lagoa - Obidos										
Edifício e Moradias	Áreas		Valor Mercado a Novo		Custos de Recuperação		Valor de Mercado		Valor Parcela	Valor das Construções
	Construção (m²)	Locável (m²)	Unitário (€/m² ABC)	Total (€)	Unitário (€/m2 ABC)	Total (€)	Unitário (€/m² ABC)	Total (€)		
Moradia Nascente Lote 96										
Cave - Garagem	95	95	500	47 590	149	14 158	351	33 432	33 000	355 000
R/chão - Habitação	95	95	2 000	190 360	305	29 024	1 695	161 336	161 000	
1º Andar - Habitação	95	95	2 000	190 360	305	29 024	1 695	161 336	161 000	
Terreno	301									
Moradia Poente Lote 96										
Cave - Garagem	95	95	500	47 590	149	14 158	351	33 432	33 000	375 000
R/chão - Habitação	95	95	2 100	199 878	305	29 024	1 795	170 854	171 000	
1º Andar - Habitação	95	95	2 100	199 878	305	29 024	1 795	170 854	171 000	
Terreno	583									
Total	872	571	0	-	237 950	-	144 412	-	731 244	730 000
Valor de Mercado								€	731 000	730 000 €

Assim obtêm-se o valor de 731.000€, que corresponde ao valor do imóvel calculado pelo método do custo.

6.8. Método do Rendimento

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

Método do Rendimento															
Edifício e Moradias															
Urbanização Perla da Lagoa - Obidos															
Edifício e Moradias	Áreas		Valor de Mercado - Rend. Potencial					Valor de Mercado - Rend. Atual					Valor de Mercado	Renda Potencial Anual	
	Construção (m2)	Locável (m2)	Renda Mensal (€/m² ABC)	(€)	Yield %	Valor de Mercado (€/m² ABC)	(€)	Renda Mensal (€/m² ABC)	(€)	Yield %	Valor de Mercado (€/m² ABC)	(€)	(€)	0	(€)
Moradia Nascente Lote 90															
Cave - Garagem	95	95	1,46	139	5,00%	351	33 432	0,00	0	5,00%	0	0	33 432		139
R/chão - Habitação	95	95	7,06	672	5,00%	351	161 336	0,00	0	5,00%	0	0	161 336		672
1º Andar - Habitação	95	95	7,06	672	5,00%	351	161 336	0,00	0	5,00%	0	0	161 336		672
Terreno	301														
Moradia Poente Lote 90															
Cave - Garagem	95	95	1,46	139	5,00%	351	33 432	0,00	0	5,00%	0	0	33 432		139
R/chão - Habitação	95	95	7,48	712	5,00%	351	170 854	0,00	0	5,00%	0	0	170 854		712
1º Andar - Habitação	95	95	7,48	712	5,00%	351	170 854	0,00	0	5,00%	0	0	170 854		712
Terreno	583														
Total	1 455	571		3 047			731 244					0	731 244		
Valor de Mercado													731 000	3 047 €	

A renda actual a receber neste imóvel é de cerca de 3.047€ por mês.

A taxa de capitalização utilizada foi de 5.0%.

O valor obtido para o imóvel por este método é de 731.000€.

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

Retail

- 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 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. Prospeção 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:




Prédio em Vau, Óbidos

1.250.000 € ~~1.900.000 €~~ ↓ 34%

1.536 m² área bruta 814 €/m²

Vende-se prédio em fase de acabamentos, com uma área total de 1536 m². Este empreendimento é composto por 8 apartamentos T2 e 8 apartamentos T3, todos com estacionamento. Localizado em uma zona privilegiada...

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




Prédio de uso misto na travessa do Leme, Vau, Óbidos

3.470.000 €

1.678 m² área bruta 2.068 €/m² Sem inquilinos

Este encantador condomínio privado, composto por 10 apartamentos e duas moradias, está localizado nas margens da pitoresca Lagoa de Óbidos, a menos de 1 hora de Lisboa. Além de sua proximidade com a capital,...

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




Prédio de uso misto na travessa da Bússola, Vau, Óbidos

3.470.000 €

1.094 m² área bruta 3.172 €/m² Sem inquilinos

Resort composto de 10 apartamentos e duas moradias, junto ao Bom Sucesso - Óbidos. Totalmente remodelado, inserido na idílica paisagem da Costa de Prata. Pretende desfrutar do melhor que a Natureza te...

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



Apartamento T2 em Foz do Arelho, Caldas da Rainha


238.000 €

T2 108 m² área bruta Rés do chão sem elevador

Apartamento de rés-do-chão (70m2) de dois quartos com jardim, área para BBQ, terraço e vista de mar. Dispõe de 2 quartos (1 dispõe dum terraço magnífico), uma casa de banho generosa, uma cozinha com acesso ao...

Vista mar

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




Duplex na rua Fernando Quaresma, 2, Foz do Arelho, Caldas da Rainha

230.000 €

T2 117 m² área bruta sem elevador

A nossa equipa convida-os a conhecer essa excelente oportunidade quer para investimento ou a sua casa de férias. Apartamento T2 duplex localizado na Foz do Arelho, Caldas da Rainha. Composto por sala com lareira,...

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




Apartamento T2 em Foz do Arelho, Caldas da Rainha

199.500 €

T2 89 m² área bruta

A propriedade está atualmente alugada por um ano. Existe alguma flexibilidade da parte dos inquilinos em negociar a sua saída se for do seu interesse adquiri-lo já para habitar. Também é uma excelente opção para...

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



Apartamento T2 em Foz do Arelho, Caldas da Rainha


225.000 € ~~238.000 €~~ ↓ 5% Garagem incluída

T2 108 m² área bruta Rés do chão sem elevador

Apartamento de rés-do-chão (70m2) de dois quartos com jardim, área para BBQ, terraço e vista de mar. Dispõe de 2 quartos (1 dispõe dum terraço magnífico), uma casa de banho generosa, uma cozinha com acesso ao...

Vista mar

Contactar Ver telefone



Apartamento T1 em Foz do Arelho, Caldas da Rainha


220.000 €

T1 54 m² área bruta 2º andar

Fantástico apartamento T1, localizado no 2º andar de um condomínio privado, ideal para quem procura um refúgio junto ao mar. Com uma área bem distribuída, este imóvel oferece o equilíbrio perfeito entre conforto ...

Vista mar

Contactar Ver telefone



Apartamento T2 em Foz do Arelho, Caldas da Rainha


250.000 €

T2 77 m² área bruta 1º andar

Charmoso apartamento à beira-mar com potencial infinito na Foz do Arelho Descubra este encantador apartamento de dois quartos à beira-mar situado mesmo em frente à bela praia da Foz do Arelho. Oferecend...

Vista mar

Contactar Ver telefone



Apartamento T2 em Foz do Arelho, Caldas da Rainha


385.000 € Garagem incluída

T2 105 m² área bruta 3º andar com elevador

Apartamento T2 com Vista Deslumbrante na Foz do Arelho - Edifício Panorâmico Apresentamos este magnífico apartamento T2 localizado no prestigiado Edifício Panorâmico, na Foz do Arelho, oferecendo uma vista...

Vista mar

Contactar Ver telefone




Apartamento T2 em Foz do Arelho, Caldas da Rainha

199.500 € Garagem incluída

T2 98 m² área bruta Rés do chão sem elevador

Apartamento com 2 quartos, localizado num condomínio privado na Foz do Arelho, próximo da praia e de todas as comodidades que necessitas. O apartamento é composto por 2 quartos com ótimas áreas, uma casa...

Contactar Ver telefone



Morada na rua da Caravela, Vau, Óbidos


750.000 €

T7 270 m² área bruta

Moradia isolada, com 8 assoalhadas, junto à Lagoa de Óbidos | Leiria. Lote de terreno com 840m2, e com uma área bruta de construção de 213,74m2. Totalmente mobilada e equipada. Ideal para quem procura absoluta tranquilidade. A apenas alguns minutos de 2 excelentes campos de golfe, como ...

1/40

Contactar Ver telefone



Moradia geminada em Vau, Óbidos

800.000 €


T3 153 m² área bruta

Charmosa moradia geminada Duplex com 3 quartos localizada num Resort de Golf 5 estrelas. É o local ideal para as famílias que procuram qualidade de vida. Com uma arquitetura contemporânea e sofisticada, as...

Vista mar

1/41

Contactar Ver telefone



Moradia independente na rua do Galeão, s/n, Vau, Óbidos

1.049.000 € Garagem incluída


T4 304 m² área bruta

Esta localização cativante oferece vistas ininterruptas, sem futuros edifícios que obstruam as deslumbrantes vistas para o mar. Perto de praias, restaurantes, resorts de golfe e locais de surf de primeira linha, esta é a vid...

Vista mar

1/24

Contactar Ver telefone



Moradia independente em Vau, Óbidos


470.000 €

T3 230 m² área bruta

Excelente moradia junto à Lagoa de Óbidos: Oásis de Conforto e Estilo. Experimente uma vida tranquila e confortável nesta moradia de linhas contemporâneas, com 195,80m² de área bruta privativa e implantada nu...

1/51

Contactar Ver telefone



Moradia independente na rua da Caravela, 2, Vau, Óbidos

475.000 € Garagem incluída

T4 234 m² área bruta

Moradia T4 Isolada com Garagem, Jardim e Piscina Privada. Para além de um ótimo local para viver, a moradia tem um grande potencial de rendimento e possui uma Licença AL (Licença de Alojamento Local) A moradia es...

Contactar Ver telefone



Moradia independente na rua do Mastro, Vau, Óbidos

405.000 €

T3 187 m² área bruta

Apresentamos uma moradia muito bem conservada, localizada na Pérola da Lagoa, Bom Sucesso - Costa da Prata. Situada em uma zona residencial tranquila, esta propriedade está a poucos minutos das praias da região...

Arrendada

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



Moradia independente na rua da Nau, s/n, Vau, Óbidos

425.000 € Garagem incluída

T3 185 m² área bruta

Visão geral do imóvel: - Quartos: 3 - Área bruta: 185 m² - Orientação: Virada a Sul - Localização: Perto da pitoresca Lagoa de Óbidos Principais características: 1. Design moderno: Esta villa possui linhas elegantes,...

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



Moradia geminada na rua da Caravela, s/n, Vau, Óbidos

337.000 €

T4 178 m² área bruta

Pérola da Lagoa: Espaciosa moradia de 4 quartos com vista para a lagoa e piscina privada Bem-vindo à sua casa de sonho! Esta deslumbrante moradia geminada de 4 quartos está perfeitamente situada na procurada Quin...

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



Moradia geminada em Vau, Óbidos

340.000 €

T4 173 m² área bruta

Moradia T4 mobilada e equipada localizada na Pérola da Lagoa, Óbidos. Com estacionamento para 1 carro. Piso térreo com cozinha, sala com lareira, quarto e casa de banho. Piso superior com 3 quartos um deles em suite ...

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



Moradia em Vau, Óbidos

340.000 €

T4 157 m² área bruta

Moradia situada numa das zonas mais tranquilas do concelho de Óbidos, a Pérola da Lagoa. Está em excelente estado de conservação e é vendida totalmente mobilada. Ao entrar na casa encontramos uma sala ampla e...

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





Apartamento T2 na rua Visconde de Moraes, 29, Foz do Arelho, Caldas da Rainha

295.000 €

T2 70 m² área bruta Rés do chão sem elevador

Este lindo apartamento, completamente renovado com acabamentos de alta qualidade há 5 anos, oferece tudo o que se pode desejar. A cozinha em plano aberto está equipada com eletrodomésticos modernos, incluindo...

Vista mar

Contactar



Apartamento T2 no beco Dos Arneiros, Foz do Arelho, Caldas da Rainha

175.000 €

T2 87 m² área bruta

Excelente oportunidade para adquirir um apartamento de dois quartos na belíssima região da Foz do Arelho. Localizado em um condomínio fechado, este imóvel oferece conforto e segurança para si e para a sua família....

Contactar Ver telefone



Apartamento T2 em Foz do Arelho, Caldas da Rainha

199.500 €

T2 90 m² área bruta

Quer ter um imóvel numa zona de praia para usufruir de umas semanas de férias e ainda poder rentabilizar outras semanas por ano? Não procure mais! Venha conhecer este apartamento T2 no centro da Foz do Arelho....

Contactar Ver telefone



Terreno em Vau, Óbidos

98.000 €

657 m² Urbanizável

Terreno para construção de moradia, situado na Costa de Prata Localização: Bom Sucesso Resort Área bruta de construção autorizada de 165 m2. Tipologia M3 ao nível de R/C Proximidade com: Campos de Golfe, Praias e...

Contactar Ver telefone



Terreno na rua do Veleiro, s/n, Vau, Óbidos

109.000 € ~~115.000 €~~ ↓ 5%

323 m²

Terrenos para Edifícios Prime com Vista Lagoa na Quinta do Bom Sucesso Descubra um dos quatro terrenos exclusivos disponíveis na desejável Pérola da Lagoa, apenas a 200 metros da deslumbrante Lagoa de Óbidos....

Contactar Ver telefone



Terreno na rua do Veleiro, s/n, Vau, Óbidos


109.000 € ~~115.000 €~~ ↓ 5%

318 m²

Terrenos para Edifícios Prime com Vista Lagoa na Quinta do Bom Sucesso Descubra um dos quatro terrenos exclusivos disponíveis na desejável Pérola da Lagoa, apenas a 200 metros da deslumbrante Lagoa de Óbidos....

Contactar Ver telefone






Terreno em Vau, Óbidos

115.000 €

323 m²

CONTACTO DIRECTO HAVA RACHID +3_5_1_9_2_4_7_0_1_0_0_1 (custo de chamada móvel nacional) Lotes para Moradia de Luxo com Vista para a Lagoa de Óbidos. Localização privilegiada, com vista panorâmica sobre a...

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




Terreno em Vau, Óbidos

115.000 €

323 m²

Lote de 323m2 na Lagoa de Óbidos situado na urbanização Pérola da Lagoa. Com projeto de arquitetura aprovado para construção de moradia T3 com dois pisos mais cave para garagem e com piscina. A cerca de...

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




Terreno na rua da Caravela, Vau, Óbidos

119.000 €

635 m² Urbano

Lote de terreno urbano na 1ª linha da Urbanização Pérola da Lagoa, junto à Lagoa de Óbidos. Área do lote: 635m2Área bruta e construção: 317,70m2Área de implantação: 222,39m2Todas as infraestruturas disponíveis n...

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




Terreno em Vau, Óbidos

120.000 €

308 m² Urbano

Lote de terreno com 307,49 m², com uma implantação de 92 m², para construção da sua moradia. Localizado na Quinta Do Bom Sucesso, na Pérola Da Lagoa. Inserido numa urbanização que prima pela tranquilidade e...

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




Terreno em Vau, Óbidos

132.500 €

1.014 m²

Terreno urbano 1.014 m2 com projeto para construção de moradia a 1 hora de Lisboa Localizado no Bom Sucesso Resort, perto da vila medieval de Óbidos, este resort é uma referência a nível nacional e internaciona...

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






Terreno em Vau, Óbidos

139.000 €

304 m²

Lote com 304m2 para construção de uma moradia isolada, a apenas 220 metros da Lagoa de Óbidos. Com possibilidade de construção de uma moradia com 2 pisos mais cave, com 93m2 de área de implantação máxi...

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



1/6



Terreno em Vau, Óbidos



260.000 €

1.059 m² Urbano

2 Lotes para construção na Pérola da Lagoa, Óbidos. Com uma área de terreno de 1059m2, de construção de 519m2 e de implantação de 363m2. Bem localizado, numa zona residencial, perto de praia e da Lagoa de...

 Contactar  Ver telefone



1/5



Terreno na rua do Veleiro, Vau, Óbidos




260.000 €

1.060 m²

A sua casa de sonho entre lagoa, castelo e mar. Entre as muralhas, o mar e a lagoa. O melhor lugar para viver o dia a dia com a sua família ou ter as suas férias e residência de fim-de-semana. Neste lugar pode desfrutar d...

 Contactar  Ver telefone



1/20



Terreno na travessa da Âncora, s/n, Vau, Óbidos

275.000 €

601 m²

Lote 1ª linha Lagoa de Óbidos com projeto aprovado para uma casa com 2 pisos mais cave, com 365m2 de área de construção (244,5m2 acima do solo + 120,6m2 abaixo do solo). A moradia terá 4 quartos, piscina, jardim e...

 Contactar  Ver telefone

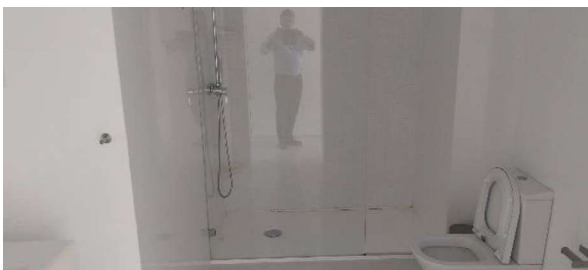
9. Conclusão do Valor da Propriedade

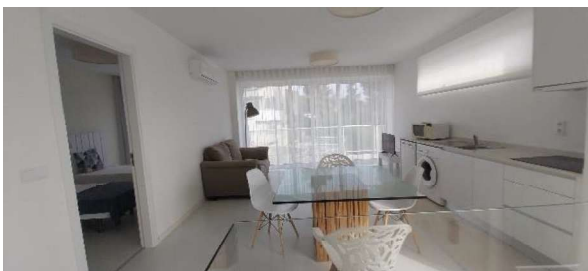
Dado o exposto anteriormente e tendo em conta a localização do imóvel, suas características, e actual situação do mercado imobiliário, actualmente fixa-se para o mesmo os seguintes valores:

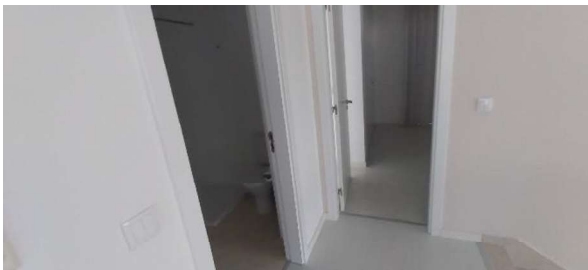
Valor de Mercado Actual	1 880 000 €
Valor Prédio (10 Fracções)	1 150 000 €
Moradia Nascente Lote 96	355 000 €
Moradia Poente Lote 95	375 000 €



10. Fotografias









11. Documentos



Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2610-06703-101207-001894

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

DENOMINAÇÃO: LOTE 1

SITUADO EM: Quinta do Bom Sucesso
Travessa do Remo

ÁREA TOTAL: 1935,21 M2

ÁREA COBERTA: 418 M2

ÁREA DESCOBERTA: 1517,21 M2

MATRIZ n.º: 3868 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Edifício de rés do chão e primeiro andar, destinados a alojamento turístico (apartamentos turísticos), piscina e jardim. (Desanexado do prédio n.º 01893/09102002)

FRAÇÕES AUTÓNOMAS:

A, B, C, D, E, F, G, H, I, J

O(A) Oficial de Registos em Substituição
Ana Paula Lourenço Afonso de Moura Mendes

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 4 de 2002/10/09 - Autorização de Loteamento

Nº 347/2002 de 30/08/2002 - Especificações: a) Autorizada a constituição de 204 lotes numerados de 1 a 11 e de 13 a 205, com as áreas de 1.935,21 m2; 8.280,29 m2; 322,74 m2; 310,54 m2; 308,08 m2; 292,44 m2; 284,23 m2; 295,44 m2; 317,01 m2; 328,30 m2; 331,09 m2; 302,41 m2; 312,62 m2; 293,26 m2; 239,03 m2; 199,40 m2; 204,63 m2; 249,54 m2; 248,79 m2; 209,17 m2; 218,18 m2; 216,27 m2; 218,95 m2; 229,16 m2; 220,07 m2; 214,45 m2; 219,26 m2; 219,59 m2; 219,32 m2; 217,85 m2; 218,28 m2; 231,72 m2; 334,11 m2; 327,84 m2; 323,19 m2; 318,55 m2; 310,97 m2; 308,30 m2; 307,86 m2; ; 302,05 m2; 318,96 m2; 324,13 m2; 378,95 m2; 408,33 m2; 382,52 m2; 439,77 m2; 495,14 m2; 600,62 m2; 641,68 m2; 739,07 m2; 650,44 m2; 650,34 m2; 650,23 m2; 490,14 m2; 456,35 m2; 481,54 m2; 515,38 m2; 829,18 m2; 753,58 m2; 804,81 m2; 879,71 m2; 895,67 m2; 891,31 m2; 924,82 m2; 857,82 m2; 548,47 m2; 666,10 m2; 697,58 m2; 718,20 m2; 659,13 m2; 780,08 m2; 1.187,42 m2; 1.124,30 m2; 1.225,53 m2; 680,02 m2; 313,68 m2; 301,17 m2; 302,93 m2; 301,84 m2; 302,58 m2; 366,40 m2; 300,77 m2; 300,73 m2; 300,74 m2; 300,77 m2; 421,11 m2; 441,83 m2; 300,31 m2; 302,38 m2; 300,65 m2; 301,51 m2; 336,54 m2; 301,86 m2; 583,12 m2; 300,73 m2; 301,96 m2; 301,96 m2; 302,30 m2; 344,90 m2; 627,35 m2; 891,82 m2; 675,12 m2; 577,07 m2; 607,73 m2; 687,40 m2; 681,69 m2; 710,92 m2; 626,10 m2; 564,08 m2; 551,63 m2; 607,98 m2; 606,63 m2; 606,63 m2; 608,00 m2; 608,00 m2; 635,39 m2; 615,97 m2; 589,48 m2; 574,97 m2; 657,38 m2; 836,30 m2; 366,48 m2; 391,78 m2;



Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2609-15874-101207-001988

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Quinta do Bom Sucesso - Lote n.º 96
Travessa do Leme

ÁREA TOTAL: 300,73 M2

ÁREA COBERTA: 95,18 M2

ÁREA DESCOBERTA: 205,55 M2

MATRIZ n.º: 3874 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Moradia unifamiliar destinada a habitação com três pisos, cave, r/chão, 1º andar e logradouro
- Norte: lote n.º1; sul: impasse; nascente: lote n.º 97; poente: lote n.º 95
Desanexado do prédio n.º 01893/09102002

O(A) Oficial de Registos em Substituição
Ana Paula Lourenço Afonso de Moura Mendes

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 4 de 2002/10/09 - Autorização de Loteamento

Nº 347/2002 de 30/08/2002 - Especificações: a) Autorizada a constituição de 204 lotes numerados de 1 a 11 e de 13 a 205, com as áreas de 1.935,21 m2; 8.280,29 m2; 322,74 m2; 310,54 m2; 308,08 m2; 292,44 m2; 284,23 m2; 295,44 m2; 317,01 m2; 328,30 m2; 331,09 m2; 302,41 m2; 312,62 m2; 293,26 m2; 239,03 m2; 199,40 m2; 204,63 m2; 249,54 m2; 248,79 m2; 209,17 m2; 218,18 m2; 216,27 m2; 218,95 m2; 229,16 m2; 220,07 m2; 214,45 m2; 219,26 m2; 219,59 m2; 219,32 m2; 217,85 m2; 218,28 m2; 231,72 m2; 334,11 m2; 327,84 m2; 323,19 m2; 318,55 m2; 310,97 m2; 308,30 m2; 307,86 m2; ; 302,05 m2; 318,96 m2; 324,13 m2; 378,95 m2; 408,33 m2; 382,52 m2; 439,77 m2; 495,14 m2; 600,62 m2; 641,68 m2; 739,07 m2; 650,44 m2; 650,34 m2; 650,23 m2; 490,14 m2; 456,35 m2; 481,54 m2; 515,38 m2; 829,18 m2; 753,58 m2; 804,81 m2; 879,71 m2; 895,67 m2; 891,31 m2; 924,82 m2; 857,82 m2; 548,47 m2; 666,10 m2; 697,58 m2; 718,20 m2; 659,13 m2; 780,08 m2; 1.187,42 m2; 1.124,30 m2; 1.225,53 m2; 680,02 m2; 313,68 m2; 301,17 m2; 302,93 m2; 301,84 m2; 302,58 m2; 366,40 m2; 300,77 m2; 300,73 m2; 300,74 m2; 300,77 m2; 421,11 m2; 441,83 m2; 300,31 m2; 302,38 m2; 300,65 m2; 301,51 m2; 336,54 m2; 301,86 m2; 583,12 m2; 300,73 m2; 301,96 m2; 301,96 m2; 302,30 m2; 344,90 m2; 627,35 m2; 891,82 m2; 675,12 m2; 577,07 m2; 607,73 m2; 687,40 m2; 681,69 m2; 710,92 m2; 626,10 m2; 564,08 m2; 551,63 m2; 607,98 m2; 606,63 m2; 606,63 m2; 608,00 m2; 608,00 m2; 635,39 m2; 615,97 m2; 589,48 m2; 574,97 m2; 657,38 m2; 836,30 m2; 366,48 m2; 391,78 m2; 353,10 m2; 375,22 m2; 469,16 m2; 474,24 m2; 437,60 m2; 365,19 m2; 367,77 m2; 323,32 m2;



Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2609-15866-101207-001987

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Quinta do Bom Sucesso - Lote n.º 95
Travessa do Leme

ÁREA TOTAL: 583,12 M2

ÁREA COBERTA: 95,18 M2

ÁREA DESCOBERTA: 487,94 M2

MATRIZ n.º: 3873 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

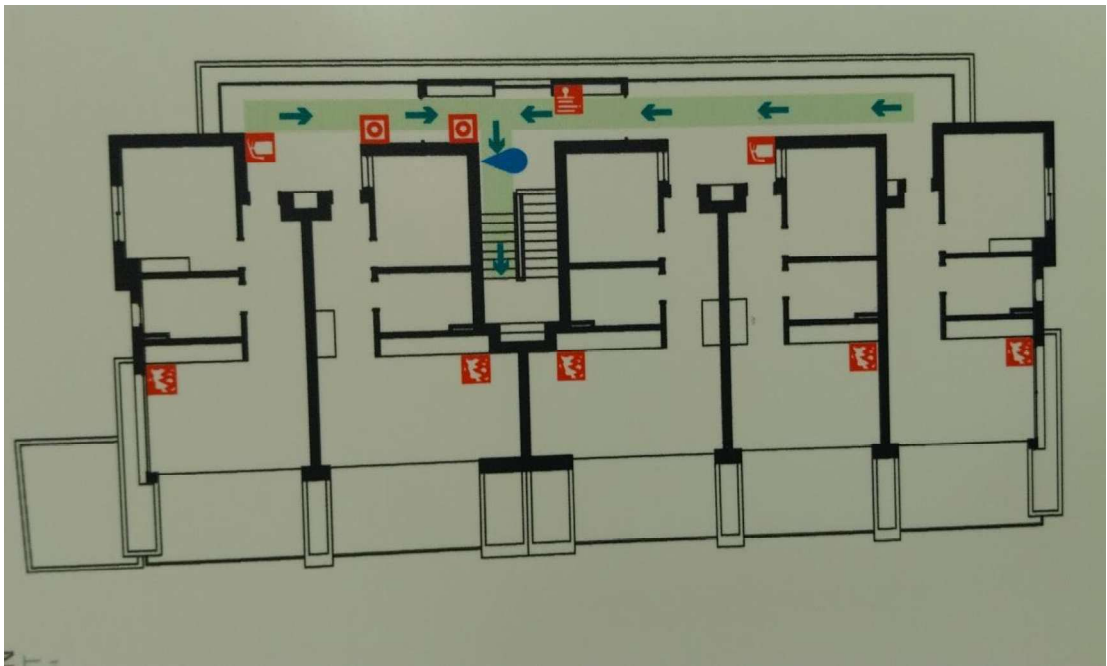
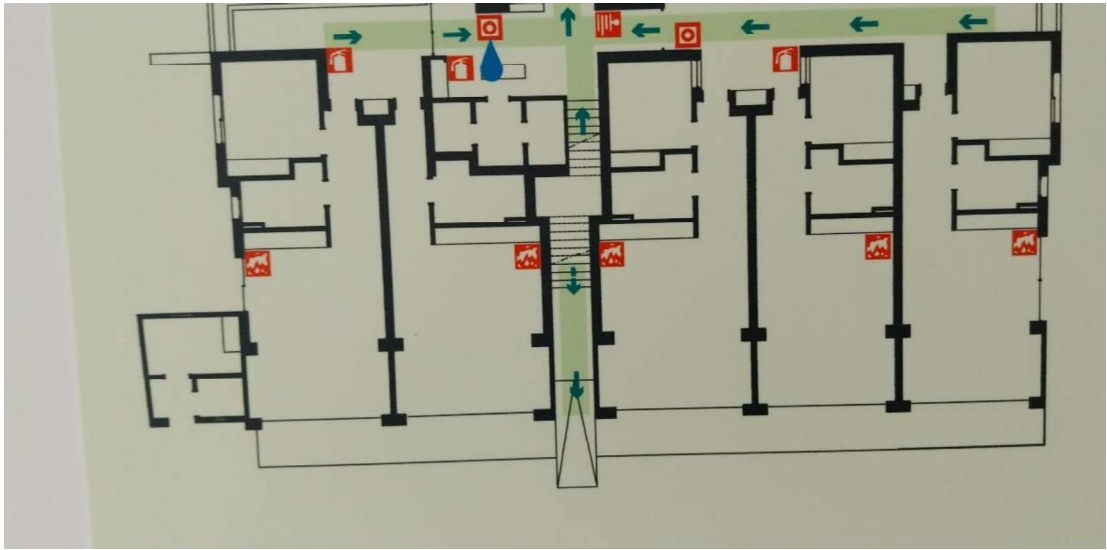
Moradia unifamiliar destinada a habitação composta por três pisos, cave, r/chão, 1º andar e logradouro - Norte e poente: lote n.º1; sul: impasse e caminho; nascente: lote n.º96
Desanexado do prédio n.º 01893/09102002

O(A) Oficial de Registos em Substituição
Ana Paula Lourenço Afonso de Moura Mendes

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 4 de 2002/10/09 - Autorização de Loteamento

Nº 347/2002 de 30/08/2002 - Especificações: a) Autorizada a constituição de 204 lotes numerados de 1 a 11 e de 13 a 205, com as áreas de 1.935,21 m2; 8.280,29 m2; 322,74 m2; 310,54 m2; 308,08 m2; 292,44 m2; 284,23 m2; 295,44 m2; 317,01 m2; 328,30 m2; 331,09 m2; 302,41 m2; 312,62 m2; 293,26 m2; 239,03 m2; 199,40 m2; 204,63 m2; 249,54 m2; 248,79 m2; 209,17 m2; 218,18 m2; 216,27 m2; 218,95 m2; 229,16 m2; 220,07 m2; 214,45 m2; 219,26 m2; 219,59 m2; 219,32 m2; 217,85 m2; 218,28 m2; 231,72 m2; 334,11 m2; 327,84 m2; 323,19 m2; 318,55 m2; 310,97 m2; 308,30 m2; 307,86 m2; ; 302,05 m2; 318,96 m2; 324,13 m2; 378,95 m2; 408,33 m2; 382,52 m2; 439,77 m2; 495,14 m2; 600,62 m2; 641,68 m2; 739,07 m2; 650,44 m2; 650,34 m2; 650,23 m2; 490,14 m2; 456,35 m2; 481,54 m2; 515,38 m2; 829,18 m2; 753,58 m2; 804,81 m2; 879,71 m2; 895,67 m2; 891,31 m2; 924,82 m2; 857,82 m2; 548,47 m2; 666,10 m2; 697,58 m2; 718,20 m2; 659,13 m2; 780,08 m2; 1.187,42 m2; 1.124,30 m2; 1.225,53 m2; 680,02 m2; 313,68 m2; 301,17 m2; 302,93 m2; 301,84 m2; 302,58 m2; 366,40 m2; 300,77 m2; 300,73 m2; 300,74 m2; 300,77 m2; 421,11 m2; 441,83 m2; 300,31 m2; 302,38 m2; 300,65 m2; 301,51 m2; 336,54 m2; 301,86 m2; 583,12 m2; 300,73 m2; 301,96 m2; 301,96 m2; 302,30 m2; 344,90 m2; 627,35 m2; 891,82 m2; 675,12 m2; 577,07 m2; 607,73 m2; 687,40 m2; 681,69 m2; 710,92 m2; 626,10 m2; 564,08 m2; 551,63 m2; 607,98 m2; 606,63 m2; 606,63 m2; 608,00 m2; 608,00 m2; 635,39 m2; 615,97 m2; 589,48 m2; 574,97 m2; 657,38 m2; 836,30 m2; 366,48 m2; 391,78 m2; 353,10 m2; 375,22 m2; 469,16 m2; 474,24 m2; 437,60 m2; 365,19 m2; 367,77 m2; 323,32 m2;



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, atuaram 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 encontrem 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 Standarts, 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 exhaustiva 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 considerarse 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 seleccionar-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 carácter 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 acapacidade/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

Luís Barata de Tovar

Telefone: +351 931 613 292

luisbaratatovar@gmail.com

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



Annex III.24

Ilha de Boega – Minho



Relatório de Avaliação

Terreno Rústico

Rua S Braz
Arinho do Meio - Boega - Gondarém

ELABORADO PARA:

Valorização Patrimonial

Boega, Sociedade Agrícola e Turística, SA

Ref.º Cliente: Ilha Boega Rio Minho

N/ Ref.º: 55/2024/NR

7 de novembro de 2024

Avaliação para:	Valorização Patrimonial	Ref. Interna:	55/2024/NR
Cliente:	Boega, Sociedade Agrícola e Turística, SA	Ref. Cliente:	Ilha Boega Rio Minho
Tipo de Avaliação:	Reavaliação, "On-Desk"	Data da Avaliação:	7 de novembro de 2024

1. Finalidade da Avaliação

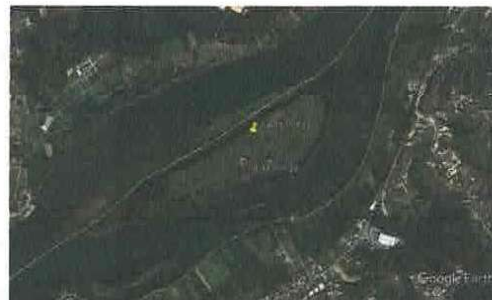
É objetivo do presente relatório fornecer informação objetiva e rigorosa relativamente ao melhor valor que poderia ser obtido, caso o imóvel fosse alienado ou arrendado no momento da avaliação, em condições normais de mercado de acordo com a definição de "Open Market Value" (Presumível Valor de Transacção em mercado aberto, vulgo, Valor de Mercado), que define "o montante estimado, pelo qual um bem pode ser transacionado à data da avaliação, entre um comprador e um vendedor com interesses equivalentes na operação, após apropriada exposição no mercado, onde cada uma das partes tenha agido com conhecimento, de forma prudente e sem coação."

2. Identificação do Imóvel

Imóvel:	Terreno Rústico	Estado:	Usado	Tipologia:	N/A
Distrito:	Viana Castelo	Concelho:	Vila Nova Cerveira		
Freguesia:	Insua da Boega				
Morada:	Rua S Braz				
Localidade:	Arinho do Meio - Boega - Gondarém	Código Postal:	4920 - 000		
Confrontações:	Norte: Rio Minho				
	Sul: Rio Minho				
	Nascente: Rio Minho				
	Poente: Rio Minho				

Prédio:	Rústico
Letra(s) "PH":	
Matriz(es):	1902
Descrição CRP:	2325/20141106
Finalidade:	Habitação
Lic. Utilização:	NA
Coordenadas:	Latit.: 41.928698° N ; Long.: -8.762534° W

Foto:



3. Descrição do Imóvel

Descrição geral:

Ilha fluvial de configuração longitudinal, situada no Rio Minho e a cerca de 2 km de Vila Nova Cerveira, plana, com margens bordejadas a arvoredo diverso e mata, e zona central, (a par da zona de acesso usual ilha) desmatada na zona mais central. Existem construções em mau estado e/ou ruína parcial. O acesso é assegurado unicamente por barco. Existe um posto transformação na ilha mas desactivado, pelo que a mesma não tem energia eléctrica, ou qualquer tipo de infraestrutura.

Terrenos / Lotes / Imóveis em Construção:

Projeto Aprovado:	N.º:	Alvará Loteamento:	N.º:
Licença Construção:	N.º:	% de Obra concluída:	100,0

Aptidão face aos Instrum. de Gestão territorial (PDM, PP, etc.), PIP (Pedido Informação Prévia) ou Alvará:

Foi apresentado PIP relativamente ao imóvel, tendo já sido autorizada a reabilitação das edificações, segundo informado empresa. A área, classificada como espaço agrícola, actualmente está também inserida em Espaço REN e RAN, sendo ainda condicionada pelo plano da bacia hidrográfica do Minho, Plano Regional Ordenamento Florestal Alto Minho e plano sectorial da Rede Natura 2000, sendo que ainda na esfera do PDM terá uma faixa central do terreno com perigosidade de incêndios.

4. Características da Envolvente

Caracterização da Zona:	Zona urbana próxima em que predominam moradias unifamiliares até 2 pisos e terrenos agrícolas		
Infra-estruturas Urb.:	Água, luz, telefone, acesso pavimentado, saneamento básico, etc, na parte continental, Ilha nada		
Possibilidade de Desenvolvimento Urbanístico:	Zona urbana de baixa densidade		
Localização:	Boa	Envolvente:	Boa
Facilidade de Acesso:	Má	Transportes Públicos:	Fraca
Facilidade Estacionamento:	Razoável	Serviços na Proximidade:	Má
Enquadramento Paisagístico:	Muito bom	Valor Comercial:	Razoável

Breve Caracterização e Fatores de Valorização e Desvalorização:
O Imóvel singular, ilha, dista cerca de 2 Km de Vila Nova de Cerveira e é raiana a Espanha. A acessibilidade é exclusiva por barco, o que é um handicap, a par da inexistência de quaisquer infraestruturas e equipamento. Potencial agro-turístico é factor valorativo, a par proximidade Espanha, por conta da possibilidade de requalificação edificações existentes.

5. Áreas do Imóvel

Identificação da Área:	Área:
Ilha Boega	410 000 m²
Barração agrícola	555 m²
Habitação	99 m²
Silo	101 m²
Espigueiro	31 m²
	m²
	m²
	m²
	m²
	m²
	m²

Áreas baseadas em: Cadernetas Prediais e levantamento topográfico e plantas.

Observações / Discrepâncias Verificadas:
Para efeitos de cálculo consideraram-se as áreas constantes na CPU's e plantas, levantament topográfico.

6. Análise de Mercado

Procedeu-se à análise dos valores da oferta mais comparável com o imóvel em apreço, situada na envolvente do mesmo.

VER QUADRO DE PROSPECÇÃO DE MERCADO EM ANEXO

Procedeu-se à análise dos valores da oferta mais comparável com o imóvel em apreço, situada na envolvente do mesmo.

Imóvel	Localização e Descrição	Área (m²)	V. Oferta - Venda (€)	V. Unitário (€/m²)
terreno urbano	Terreno Gondarém, central, vedado (V N Cerv.) https://www.idealista.pt/imovel/31916273/	7 330	200 000	27
terreno urbano	Terreno 2 km centro Vila N Cerveira, urbanizável 60%; https://www.idealista.pt/imovel/32058721/	3 600	160 000	44
terreno urbano	Terreno V N Cerveira, Engenho, rustico C/ parte urbanizável 1 moradia 2 pisos; https://www.idealista.pt/imovel/27591907/	10 745	127 925	12

Avaliação para: Valorização Patrimonial
Cliente: Boega, Sociedade Agrícola e Turística, SA
Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk"

Ref. Interna: 55/2024/NR
Ref. Cliente: Ilha Boega Rio Minho
Data da Avaliação: 7 de novembro de 2024

terreno urbano	Terreno Estada S Pedro, Gondarém, VN Cerveira p/ construção, 4 lotes moradias https://www.idealista.pt/imovel/29264786/	4 700	440 000	94
terreno urbano	Terreno Vila N. C., PIP Aprovado 8 moradias T2, 2 Moradias T3 e recepção; https://www.idealista.pt/imovel/31111657/	38 187	704 000	18

Média: 39 **Máximo:** 94 **Mínimo:** 12 **Coef. de Variação:** 83,8%

Imóvel	Localização e Descrição	Área (m²)	V. Oferta - Venda (€)	V. Unitário (€/m²)
Terreno urbano	V N Cerveira, terreno vista Rio p/ construção, ABC 40%, 400 m2 https://www.idealista.pt/imovel/32872143/	2 126	170 000	80
Terreno urbano	V N Cerveira, terreno para construção, junto Ciclovía, vista Rio, 400 m2 https://www.idealista.pt/imovel/32137566/	2 400	240 000	100

Média: 90 **Máximo:** 100 **Mínimo:** 80 **Coef. de Variação:** 15,7%

Análise do Mercado Imobiliário - Procura Vs Oferta:
 Verifica-se que existe pouca oferta no mercado local para imóveis com estas características, em que atenta a singularidade do mesmo, torna a sua procura bastante exígua, sem comparáveis directos no mercado local e regional. A hipotética concretização do potencial uso alternativo, enquanto agro-turístico, poderá torná-lo bastante exclusivo, sendo a proximidade de Espanha uma vantagem competitiva.

Facilidade de Comercialização do Imóvel: Fraca **Capacidade de Manter o Valor:** Razoável

Avaliação para:	Valorização Patrimonial	Ref. Interna:	55/2024/NR
Cliente:	Boega, Sociedade Agrícola e Turística, SA	Ref. Cliente:	Ilha Boega Rio Minho
Tipo de Avaliação:	Reavaliação, "On-Desk"	Data da Avaliação:	7 de novembro de 2024

7. Metodologia

Documentação fornecida que serviu de base para a avaliação:

Caderneta(s) Predial(ais)

Descrição(ões) na Conservatória do Registo Predial

Pedido de Informação Prévia

Bases de Valor:

Valor de Mercado: Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação (IVS).

Metodologias usadas:

Fundamentação da Escolha:

Utilizámos o método de mercado porque existe um mercado ativo e comparável.
Tratando-se de um imóvel edificado, utilizámos o método do custo.

Método Comparativo - Este método fundamenta-se no conhecimento do mercado local e dos valores pelos quais se têm vindo a transacionar as propriedades análogas à que se pretende avaliar. O valor do imóvel é determinado por comparação com outros semelhantes, de que são conhecidos os valores de oferta ou transação no mercado imobiliário. Utilizou-se este método porque se verificou a existência de um mercado imobiliário ativo. No entanto, a sua aplicação pressupõe obtenção de informação suficiente, adequada, atual, uniforme e fidedigna.

Procedeu-se à homogeneização dos dados recolhidos, tornando possível a comparação de imóveis que entre si apresentam características diversas. Este processo consiste em identificar os fatores de valorização do mercado (todos os fatores presentes no mercado que provocam a alteração de valor), quantificá-los e por último, corrigir as amostras.

Método do Custo - O valor do imóvel obtém-se adicionando ao valor de mercado do terreno (obtido com base na utilização do "Método Comparativo") e respetivos encargos com a sua aquisição, o custo direto e indireto com a construção existente, eventualmente depreciado em função da obsolescência física e/ou funcional e/ou ambiental e/ou económica detetadas, e/ou apreciado em função de singularidades arquitetónicas, históricas, ou outras verificadas.

A Aplicação deste método tem duas variantes: 1) Custo de Reposição: Quando se consideram os custos dos materiais e tecnologias aplicados no imóvel em apreço; 2) Custo de Substituição: Quando se consideram os custos de materiais e tecnologias recentes, que substituem os do imóvel em apreço.

Utilizou-se uma abordagem estática: não se consideram a inflação nem a atualização dos valores, ou seja, considera-se que todas as despesas e receitas se processam à data da avaliação, pelo que os seus valores são estimados a preços atuais.

Definição de Áreas:

Considera-se a seguinte definição de áreas, para cada tipologia de uso dos imóveis:

Habituação:

Área Bruta Privativa (Abp) – é a superfície total, medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores dos edifícios ou da fracção, inclui varandas privativas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fracção.

Escritórios:

Área bruta locável (Abl) – As áreas são calculadas incluindo as paredes externas e metade das paredes divisórias. A quota-parte das áreas comuns do piso, as instalações sanitárias e copas para uso exclusivo do utilizador são também incluídas. Excluímos escadas, elevadores e coretes.

Loja:

Área útil (Au) – As áreas são calculadas tendo por base sempre as paredes interiores, incluindo instalações sanitárias. Excluem-se escadas e pilares.

Armazém:

Área bruta (Ab) – As áreas são calculadas tendo por base as paredes externas. As instalações sanitárias, copas e escritórios são também incluídos.

Avaliação para:

Valorização Patrimonial

Cliente:

Boega, Sociedade Agricola e Turistica, SA

Tipo de Avaliação:

Reavaliação, "On-Desk"

Ref. Interna:

55/2024/NR

Ref. Cliente:

Ilha Boega Rio Minho

Data da Avaliação:

7 de novembro de 2024

8. Avaliação

Método de Mercado

Ilha Boega	410 000 m²	x	13 €/m²	=	5 289 000 €
Barração agrícola	555 m²	x	270 €/m²	=	149 961 €
Habitação	99 m²	x	600 €/m²	=	59 400 €
Silo	101 m²	x	200 €/m²	=	20 200 €
Espigueiro	31 m²	x	175 €/m²	=	5 425 €
	m²	x	€/m²	=	€
	m²	x	€/m²	=	€
	m²	x	€/m²	=	€
	m²	x	€/m²	=	€
	m²	x	€/m²	=	€
Valor total:					5 524 000 €

Avaliação para:	Valorização Patrimonial	Ref. Interna:	55/2024/NR
Cliente:	Boega, Sociedade Agrícola e Turística, SA	Ref. Cliente:	Ilha Boega Rio Minho
Tipo de Avaliação:	Reavaliação, "On-Desk"	Data da Avaliação:	7 de novembro de 2024

Método do Custo

TERRENO - T

Terreno Urbano	m²	x	€/m²	0 €
Terreno Rústico	410 000 m²	x	12 €/m²	4 940 500 €
Encargos com a aquisição do terreno (IMT, IS, Escritura, Registos) 8%				395 240 €
VALOR DO TERRENO - T				5 335 740 €

CUSTOS DIRETOS - C

Ilha Boega	410 000 m²	x	0 €/m²	0 €	% Depr.
Barração agrícola	555 m²	x	260 €/m²	144 300 €	85
Habitação	99 m²	x	600 €/m²	59 400 €	85
Silo	101 m²	x	200 €/m²	20 200 €	85
Espigueiro	31 m²	x	190 €/m²	5 890 €	85
	m²	x	€/m²	€	
	m²	x	€/m²	€	
	m²	x	€/m²	€	
	m²	x	€/m²	€	
	m²	x	€/m²	€	

TOTAL CUSTOS DE CONSTRUÇÃO OU REPOSIÇÃO A NOVO - C **229 790 €**

Encargos Indiretos - Ec 9,0% **20 681 €**

Margem de Lucro do Promotor - Lc 18,0% **1 005 518 €**

VALOR DA CONSTRUÇÃO A NOVO - VN = T + (C + Ec) + Lc **6 591 700 €**

Depreciação (Fís., Func., Econ.) - D 85,0% **1 067 591 €**

VALOR NO ESTADO ACTUAL - V = T + (C + Ec) - D + Lc **5 524 100 €**

Avaliação para:	Valorização Patrimonial	Ref. Interna:	55/2024/NR
Cliente:	Boega, Sociedade Agrícola e Turística, SA	Ref. Cliente:	Ilha Boega Rio Minho
Tipo de Avaliação:	Reavaliação, "On-Desk"	Data da Avaliação:	7 de novembro de 2024

9. Pressupostos Especiais / Observações

Trata-se de uma ilha fluvial, em pleno Rio Minho, sobranceira a Espanha e a cerca de 2 km de Vila Nova da Cerveira, beneficiando de bons acessos rodoviários á zona da ilha , mas em que o acesso a esta apenas se processa por barco. Apesar da ilha não ter infraestruturas, tão pouco cais/ancoradouro, a zona está devidamente infraestruturada com redes de saneamento, abastecimento de águas, electricidade, telecomunicações, etc. A ilha tem um posto transformação em mau estado, com torre poste desactivada e sem ligação a terra. Desde a avalição anterior, as edificações não foram objecto de obras, pelo que se encontram em mau estado e/ou estado ruína, motivando a depreciação já induzida. Existe assim na ilha um barração /armazém,e parte habitação, em mau estado e ruína parcial, com travamento de madeira, e cobertura em telha cerâmica tipo Lusa e paredes de alvenaria mista tijolo, rebocado interior e exteriormente, para além de um espigueiro, silo e outras edificações. A zona central e mais plana da ilha foi desmatada e mobilizada a algum tempo, embora sem ocupação cultural. O Imóvel reveste-se de alguma singularidade, no seu sentido mais lato, até em termos de exploração agrícola, pelos constrangimentos logísticos, maquinaria e/ou de maneiio de gado, sendo que o potencial que poderá ter, em abstrato, a concretizar no deferimento do PIP ou numa versão mais simples do mesmo, podem dotá-lo de uma apreciável exclusividade, a par da recuperação das construções, sendo a proximidade com Espanha, outra margem Rio Minho, uma vantagem competitiva. Avaliação anterior data de 20 de Novembro de 2023. A área habitável apresenta-se nas plantas com 2 pisos, R/C com entrada, wc, cozinha, sala e 2 quartos e 1º andar com 2 quartos e mezanino.

10. Condicionantes do Valor

11. Advertências

O Abrigo agrícola de 80 m2 não foi considerado para efeitos cálculo, pois o sua depreciação é de 100%.

12. Conclusão

De acordo com os pressupostos e cálculos efetuados, atribui-se a seguinte valorização do imóvel no estado atual:	
Valor de Mercado: (cinco milhões e quinhentos e vinte e quatro mil Euros)	5 524 000 €
Valor para efeitos de Seguro: (dois milhões e cinquenta e seis mil Euros)	2 056 000 €
Corresponde ao montante necessário para reconstruir um imóvel semelhante ao imóvel em avaliação, incluindo os custos diretos e indiretos de construção. Este valor não inclui o valor do terreno nem da margem de lucro da promoção.	

Avaliação para:	Valorização Patrimonial	Ref. Interna:	55/2024/NR
Cliente:	Boega, Sociedade Agricola e Turistica, SA	Ref. Cliente:	Ilha Boega Rio Minho
Tipo de Avaliação:	Reavaliação, "On-Desk"	Data da Avaliação:	7 de novembro de 2024

Anexos à presente avaliação:

Validação:

Datas

Data de contrato de prestação de serviços: 11/09/2024

Data de solicitação da avaliação: 11/09/2024

Data do término do trabalho de avaliação: 07/11/2024

Técnico que efetuou a visita ao imóvel:



Nuno Ribeiro

Registo na CMVM n.º PAI/2020/027

Lisboa, 7 de novembro de 2024

Pela Não Aplicável

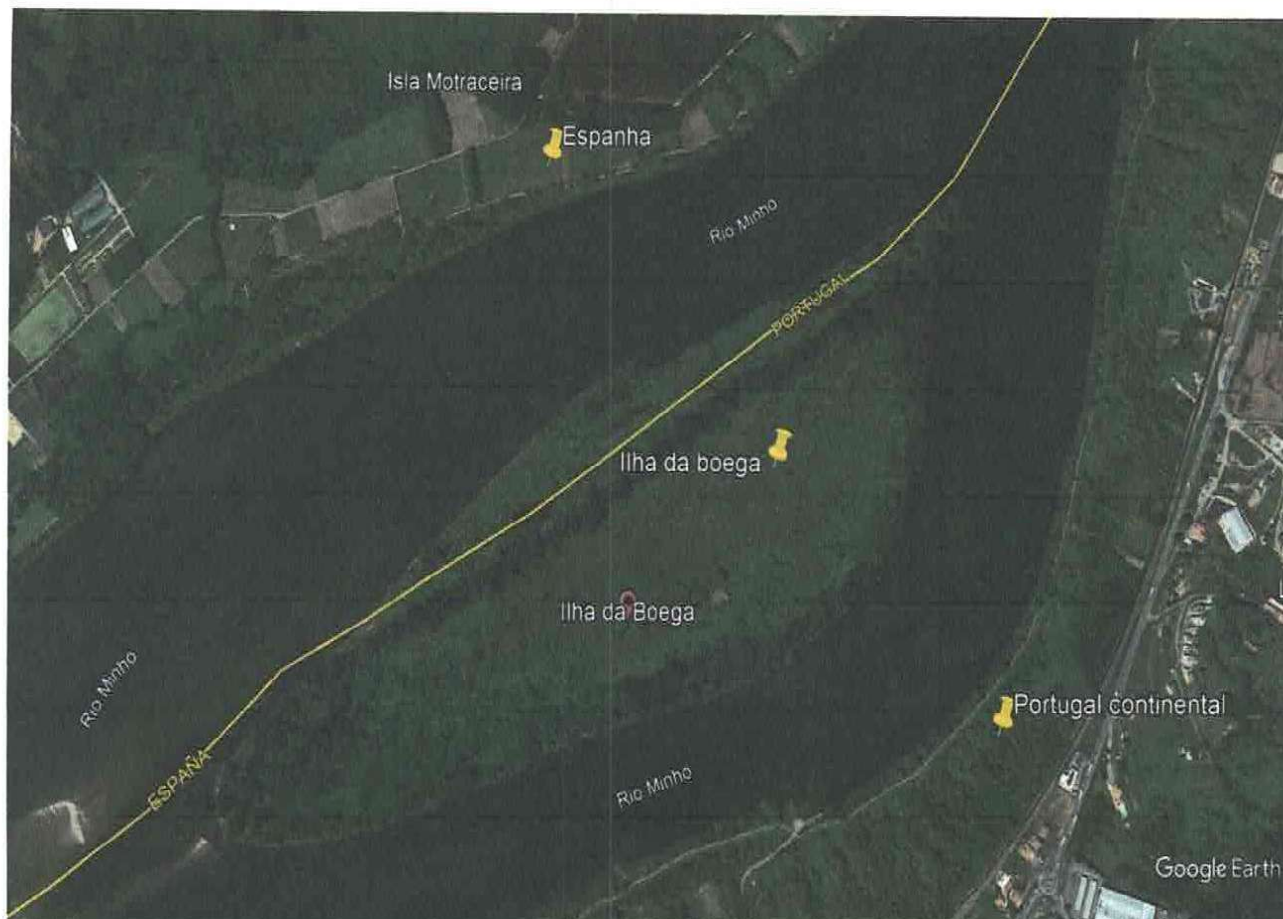
O Perito Avaliador:



Avaliação para:	Valorização Patrimonial	Ref. Interna:	55/2024/NR
Cliente:	Boega, Sociedade Agrícola e Turística, SA	Ref. Cliente:	Ilha Boega Rio Minho
Tipo de Avaliação:	Reavaliação, "On-Desk"	Data da Avaliação:	7 de novembro de 2024

Localização e Fotografias

Planta de Localização / Fotografia aérea



Fotografias



Perspectiva da Ilha Boega



Superfície geral georeferenciada (Google)

Avaliação para: Valorização Patrimonial
Cliente: Boega, Sociedade Agrícola e Turística, SA
Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk"

Ref. Interna: 55/2024/NR
Ref. Cliente: Ilha Boega Rio Minho
Data da Avaliação: 7 de novembro de 2024

Fotografias (cont.)



Armazém e espigueiro



Armazém e zona habitação



Barracão



Edificações



Interior barracão



Lateral barracão

Fotografias (cont.)



Zona central Ilha



Zona de mata



Margem da Ilha Boega



Margem ilha Boega, vista junto á margem continental

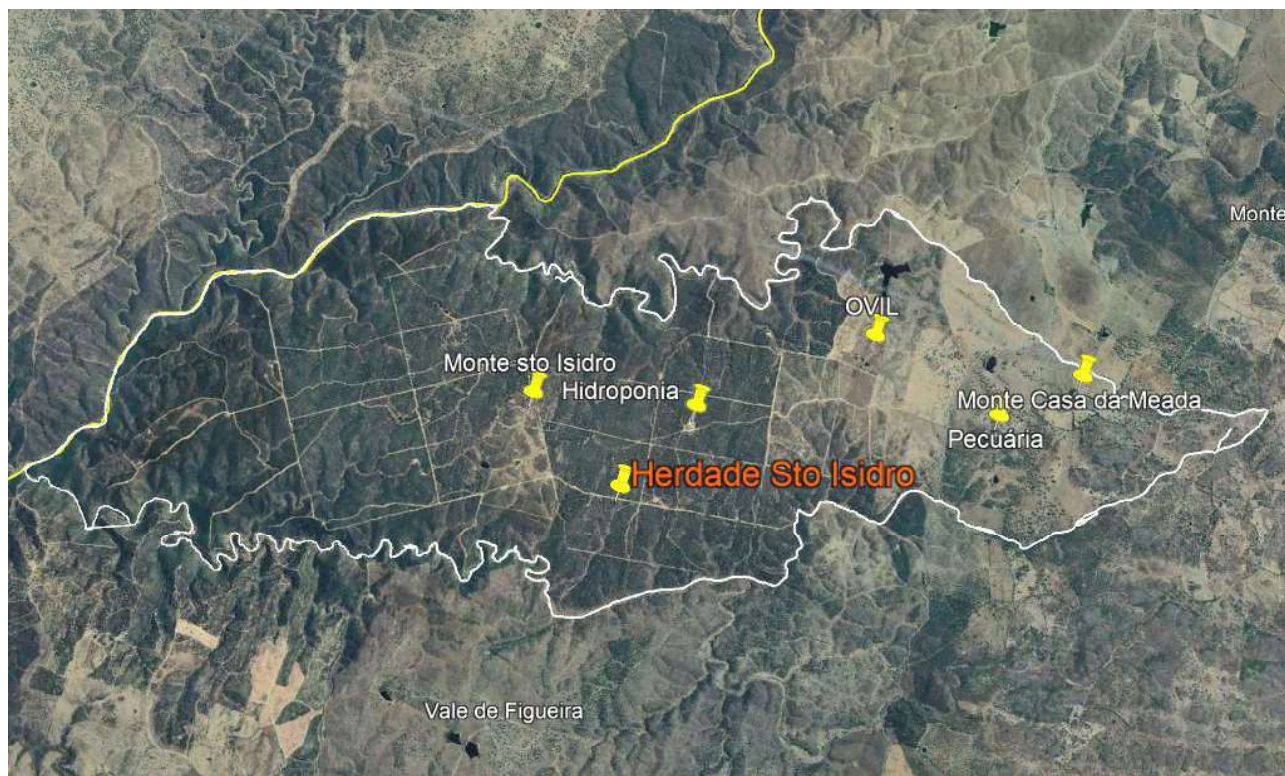




Annex III.25

Herdade de Santo Isidro – Castelo de Vide

**RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO
DE HERDADE AGRO-FLORESTAL
E EXPLORAÇÕES AGRO-PECUÁRIAS E CINEGÉTICAS**



ELABORADO A PEDIDO DE:

CASA DA MEADA – SOC. DE DESENVOLVIMENTO AGRO-TURISMO, S.A.

DENOMINAÇÃO :

HERDADE DE SANTO ISIDRO

**PRÉDIO MISTO : ARTº RÚSTICO Nº 1 – SEC. A/A1/A2/A3 E A4
+ ARTºS URBANOS Nº 754, 1117, 1118, 1119, 1120, 1199, 1206, 1236 E 1239**

**FREGUESIA DE N^a. SR^a. DA GRAÇA DE PÓVOA E MEADAS
CONCELHO DE CASTELO DE VIDE – DISTRITO DE PORTALEGRE**

REPORTANDO A:

- NOVEMBRO DE 2024 –

ÍNDICE

RESUMO DA AVALIAÇÃO.....	3
METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	3
RESUMO PRÉVIO DE VALORES DE AVALIAÇÃO.....	4
DECLARAÇÕES DO TÉCNICO INTERVENIENTE	5
CHECK LIST DE CONFORMIDADE	6
DEFINIÇÃO USADA PARA O VALOR DE MERCADO – PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO	7
MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.....	7
MÉTODO DO INVESTIMENTO / CUSTO DE REPOSIÇÃO AMORTIZADO.....	8
1. OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO.....	10
2. DADOS DO IMÓVEL.....	10
2.1 DADOS FORNECIDOS E DILIGÊNCIAS:	10
2.2 DADOS PROCESSADOS	10
3. CONSIDERAÇÕES E PRESSUPOSTOS	11
3.1 CARACTERIZAÇÃO E DESCRIÇÃO GERAL DA PROPRIEDADE	11
3.2 RESUMO DE RECURSOS, CULTURAS E RENDIMENTOS	11
3.3 DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS ÁREAS EDIFICADAS DA PROPRIEDADE / ACABAMENTOS E TIPOS	15
3.4 VIAS DE ACESSO E PORTAS DE ENTRADA	19
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	20
4.1 DADOS LEGAIS:.....	20
4.2 TIPO DE UTILIZAÇÃO ATUAL DO IMÓVEL	20
4.3 TIPO DE OCUPAÇÃO ATUAL DO IMÓVEL	21
4.4 REGISTO DE INFORMAÇÃO RECOLHIDA SOBRE SERVIÇOS ASSOCIADOS AO IMÓVEL:	21
4.5 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES	21
4.6 PREMISSAS GERAIS DE AVALIAÇÃO DAS ÁREAS EDIFICADAS	22
4.7 PREMISSAS GERAIS DE AVALIAÇÃO DAS ÁREAS NÃO EDIFICADAS.....	22
4.8 ÁREAS E DIMENSÕES:.....	23
5. CARACTERIZAÇÃO DA ENVOLVENTE.....	25
5.1 ENVOLVENTE GERAL E RESUMO GEOGRÁFICO E HISTÓRICO DA ZONA	25
5.2 ENVOLVENTE ESPECÍFICA	27
5.3 MERCADO DE PROPRIEDADES SIMILARES	28
5.4 VALORIZAÇÃO DAS CULTURAS AGRO-FLORESTAIS E TERRENOS COM EXPLORAÇÕES EM GERAL	28
6. FACTORES DE AVALIAÇÃO.....	29
6.1 AVALIAÇÃO QUANTITATIVA – ZONAS EDIFICADAS – MÉTODO DOS CUSTOS DE REPOSIÇÃO	29
6.2 AVALIAÇÃO QUANTITATIVA – TERRENOS – MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO / RENDIMENTO.....	29
6.3 VALOR BASE PARA OS CUSTOS DE CONSTRUÇÃO	29
6.4 CORRESPONDÊNCIA DE ÁREAS – EDIFICAÇÕES - URBANOS – CUSTOS DE LEGALIZAÇÃO	30
6.5 DEPRECIAÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL GERAL DAS EDIFICAÇÕES – INDEXAÇÃO AOS VALORES LEGAIS	31
6.6 CUSTOS INDIRECTOS SOBRE A CONSTRUÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS	31
6.7 PREMISSAS E FACTORES A UTILIZAR NO MÉTODO DO RENDIMENTO OU CAPITALIZAÇÃO DAS RENDAS.....	31
7. CONCLUSÃO.....	32
ANEXOS.....	33

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Procede-se no presente relatório de avaliação, à estimativa do **justo valor de presumível transação** dos ativos imobiliários afectos a um prédio misto e suas explorações presentes e potenciais, com a parte rústica designada pelo Artº nº1 - secções A, A1, A2, A3 e A4 e parte urbana pelos artºs Nº 754, 1117, 1118, 1119, 1120, 1199, 1206, 1236 e 1239, designados no seu conjunto por “**Herdade de Stº Isidro**”, sita no local designado por Meada ou Casa da Meada, freguesia de N.ª. Sr.ª da Graça da Póvoa e Meadas e concelho de Castelo de Vide, distrito de Portalegre, sendo as inerentes conclusões reportadas a Novembro de 2024.

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

A presente avaliação foi requerida, para atualização do ativo contabilístico imobiliário em análise, correspondendo ao Presumível Valor de Transação do património imobiliário e explorações afectas, cujo prédio é de propriedade plena da requerente, **Casa da Meada – Sociedade de Desenvolvimento Agro-Turismo, S.A. .**

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

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

- Método Comparativo de Mercado

-Parcelas de terreno urbanas e terreno agro-florestal genérico, pastagens, montados, matos e inprodutivos, devidamente ordenados pelo seu valor médio de mercado por hectare.

- Método do Custo de Reposição Amortizado / Investimento

- Edificações, equipamentos permanentes + Valor de terrenos aferidos pelo Met. Rendimento

- Método do Rendimento

- Eucaliptais arrendados e Olivais e Montados de Sobro em exploração
- Terrenos com aptidão para uso similar – potenciais / culturas presentes
- Explorações Agro-Pecuárias e instalações de apoio
- Exploração Ovinícola
- Unidades de Alojamento turístico – rendimento potencial a médio prazo
- Áreas de exploração cinegética – áreas de caça grossa e de caça miúda em exploração

RESUMO PRÉVIO DE VALORES DE AVALIAÇÃO

Foram considerados na avaliação global da propriedade os seguintes valores:

Valor inerente a Rendimentos Efetivos :	6.915.283 €
Valor inerente a Rendimentos Potenciais :	3.001.798 €
Valor inerente a Terrenos – nua propriedade :	6.049.416 €
Valor inerente a Edificações :	4.001.243 €
Valor inerente a Equipamentos Permanentes :	1.061.070 €

Método do Custo Amortizado + Método do Rendimento

Presumível Valor de Transação – Estado Atual

21.028.809 €

Valor de Avaliação atribuído :

21.030.000€ (Vinte e um milhões e trinta mil Euros).

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

Os valores apresentados encontram-se justificados a partir dos quadros anexos de cálculo do Método do Custo de Reposição Amortizado, para as Edificações e equipamentos; pelo Método Comparativo de Mercado, para os terrenos (terra nua em geral) e pelo Método do Rendimento para a componente incorporada da exploração dos terrenos de produção agro-florestal, zonas afectas a exploração agro-pecuária e zonas afectas a exploração cinegética.

DATAS RELEVANTES P/ EFEITOS DE CONFORMIDADE:

- Reporta à data de:	12 de Novembro de 2024
- Requerido à data de:	11 de Setembro de 2024
- Contratada prestação de serviços em:	11 de Setembro de 2024
- 1ª Visita aos imóveis realizada em:	13 de Julho de 2023
- Avaliação concluída em:	12 de Novembro de 2024
- Relatório entregue em:	13 de Novembro de 2024

Declarações do técnico interveniente

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

2. Foi técnico interveniente no presente relatório:

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

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

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

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

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

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

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

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

Check List de Conformidade

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

Identificação:

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

Avaliação:

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

Responsabilização

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

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

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

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

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

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

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

MÉTODO DO INVESTIMENTO / CUSTO DE REPOSIÇÃO AMORTIZADO

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

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

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

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

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

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

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

MÉTODO DO RENDIMENTO OU DE CAPITALIZAÇÃO DE RENDAS

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

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

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

A análise por fluxos de caixa descontados ajustados ao risco (RADCF), permite assim uma simulação mais precisa, sempre que ao longo do período temporal de implementação de um projecto e da sua subsequente exploração, se modelem flutuações importantes e quantificáveis, podendo produzir quer resultados positivos quer negativos consoante os períodos, tendo estes assim de ser capitalizados individualmente na sua janela temporal através de uma taxa de actualização que inclusivé também permite ser modelada com valores diferentes temporalmente.

Já no caso presente, e face à relativa condição de previsibilidade de rendas e sua consistência no tempo a menos da normal desvalorização da moeda, optou-se por não ser utilizada a capitalização de fluxos de caixa atualizados ajustados ao risco, tendo antes sido adoptado um modelo de mera capitalização de rendas constantes a uma taxa de capitalização também ela constante no tempo. Assumindo essa taxa valores diferentes consoante o ramo de exploração.

Nesse caso, as receitas presentes e previsíveis, líquidas que sejam de custos de exploração, serão capitalizadas segundo uma taxa adequada para cada tipo de actividade ou tipo de ativo.

Capitaliza-se ainda em complemento aos rendimentos, o valor residual dos ativos físicos, e que no caso de edificações, correspondente ao valor depreciado dos ativos físicos ou nos casos aplicáveis, nomeadamente nos terrenos, apenas à terra nua, onde foram implementados.

1. OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO

O presente relatório tem como objectivo estimar para fins contabilísticos, o **justo valor de presumível transação** de um prédio matricial misto, seus cômodos e edificações, suas explorações presentes e potenciais, bem assim como de seus equipamentos permanentes instalados.

Sendo o veículo dos rendimentos um prédio matricialmente misto com a parte rústica designada pelo Artº nº1 - secções A, A1, A2, A3 e A4 e parte urbana pelos artºs Nº 754, 1117, 1118, 1119, 1120, 1199, 1206, 1236 e 1239, designados no seu conjunto por “**Herdade de Stº Isidro**”, sita no local designado por Meada ou Casa da Meada, freguesia de N.ª Sr.ª da Graça da Póvoa e Meadas, concelho de Castelo de Vide, distrito de Portalegre, sendo reportado a Novembro de 2024.

2. DADOS DO IMÓVEL

2.1 Dados fornecidos e diligências:

- Identificação e 1ª visita do imóvel no dia 13 de Julho de 2023
- Levantamento fotográfico no local e georeferenciação – Julho 2023, e Novembro de 2024
- Cadernetas Prediais e Certidões de Registos Prediais
- Contratos de arrendamento urbano e florestal
- Contrato de Compra e Venda de Ações e Créditos de Sociedade Anónima
- Licenciamentos industriais, florestais e hidrológicos
- Prospecção do mercado local – terrenos urbanos e terrenos agro-florestais
- Documentos diversos – P3/IFAP, plantas cadastrais DGT

2.2 Dados processados

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

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

- Na zona em análise existe mercado suficiente de transações de **terrenos agro-florestais**, e quer os valores transacionados quer os pedidos, podem-se aferir e usar em modelos determinísticos de valorização dos solos, nas zonas de culturas em curso ou com rendimentos potenciais.

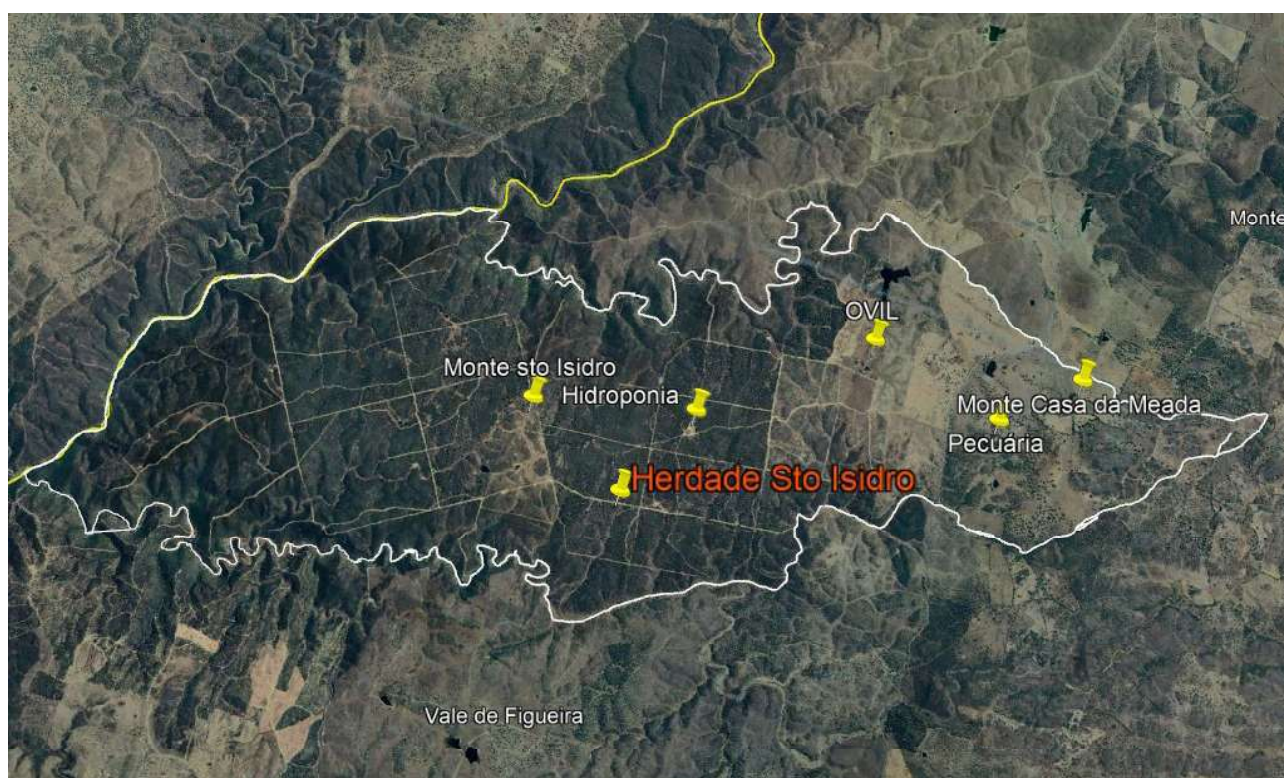
- Para os **conjuntos edificados**, no seu todo e face à sua dimensão, tipologias específicas e peculiar agregação, sendo características e integração específica no tipo de imóvel em questão, em parte não replicáveis, considerámos que o mercado não apresenta em venda, uma amostragem suficientemente representativa de produtos equivalentes, tendo assim sido usado o Método do Custo Amortizado / Investimento, para quantificar o valor das edificações, benfeitorias e depreciações físicas, funcionais e económicas gerais das partes edificadas dos imóveis (artigos urbanos).

3. CONSIDERAÇÕES E PRESSUPOSTOS

3.1 Caracterização e descrição geral da propriedade

O imóvel a avaliar compõe-se de uma herdade, com uma área total de 2.265,075 hectares, adiante sendo a dita área arredondada para 2.265,10 hectares, com suas culturas, explorações diversas e edificações presentes, conforme quadros de áreas discriminativas adiante apresentados.

Em geral pode-se descrever a propriedade como uma exploração agro-florestal e instalações de apoio à actividade agrícola, também com instalações agro-pecuárias e industriais, e dotada de casas de habitação e variados anexos de apoio, para além de alojamentos turísticos.



Configuração geral do terreno e delimitação das áreas principais de cultura

3.2 Resumo de recursos, culturas e rendimentos

A nível de recursos de irrigação/ hídricos, a herdade dispõe de 9 furos de água e ainda 1 represa de média dimensão e 12 charcas com dimensões/áreas/capacidades variadas, sendo que em condições climáticas e hidrológicas regulares estas assegurarão grande parte das necessidades hídricas das culturas bem assim como assegurarão a funcionalidade de bebedouros para as espécies animais em exploração bem assim como da fauna natural em geral.

Existem duas manchas florestais de Olival, uma com 20 hectares irrigados e 23 hectares de olival tradicional, este na variedade Galega. O olival mais recente com 20 hectares, foi plantado em 2005 num compasso de 5 x 5m e está equipado com rega gota-a-gota abastecida pela barragem.

Os rendimentos potenciais das culturas de olival foram estimados em 50.000€/ano para o olival irrigado e 34.500€/ano para o olival tradicional.

Existem duas zonas de montado de sobreiros, uma populada dispersa de ocorrência natural, com cerca de 75 hectares, inserido numa área de 150 hectares co-habitando com azinheiras e outra área plantada em 1997 com 30 hectares ainda virgem (sem extrações até à data). Em ambas as zonas, a densidade da população de sobreiro, é de cerca de 80 a 120 sobreiros por hectare.

A extração de cortiça é feita de 9 em 9 anos, sendo que a próxima extração ocorrerá durante o próximo ano de 2024.

As arrobas (15 kgs) extraídas por cada sobreiro varia de árvore para árvore, mas ronda entre as 2 e as 5 arrobas. De realçar que sendo a primeira extração do terreno de 30ha, a cortiça da área considerada virgem, terá um valor comercial inferior, que foi reflectido nos cálculos do rendimento.

O rendimento anual das zonas de sobreiros foi estimado num total de 84.000 €/ano.

Existe ainda exploração florestal de eucalipto, com uma área afectada de cerca de 699.50 hectares, dos quais 517 hectares são manchas florestais viáveis para exploração, incluindo aceiros e caminhos com larguras até 5 metros, e ainda 182.6 hectares sendo zonas improdutivas.

A exploração de eucaliptos foi arrendada por contrato de manutenção de talhadia com renda fixa, à NAVIGATOR FOREST PORTUGAL, S.A., sendo os produtos da floresta propriedade da arrendatária durante a sua vigência.

O rendimento anual obtido, exclusivamente por via de rendas contratadas das áreas de eucalipto é de 82.911€/ano. Este valor foi atualizado em relação a 2023, tendo por base o coeficiente ditado por portaria oficial, de 6.94%.

A propriedade possui também um efectivo de ovino de 850 cabeças séniores em exploração, as quais produzem à data cerca 700 borregos por ano, e cerca de 1.500 kgs potenciais lã por ano e leite ovino para queijos (se vier a ser aplicável).

Os ovinos possuem afectada uma área de cerca de 400 hectares, distribuídos por entre diversos parques de maneio e cercas, pastagens e zonas de transito/pousio geral. Os rendimentos potenciais da exploração desta espécie foram estimados em 91.475 €/ano.

Existe também uma pecuária de suínos, composta por vários pavilhões e anexos de apoio a qual tem capacidade para 400 porcas e possibilidade de criação de 200 leitões/semana (projeções da proprietária), sendo que actualmente a exploração está arrendada a operador terceiro, pelo que não reolhemos nem tivemos em conta esses dados potenciais de exploração, sendo o valor desta fonte de receita pecuária, calculado apenas pela capitalização das rendas efectivas do arrendamento.

O rendimento da exploração pecuária inerente exclusivamente às rendas contratadas e atualizadas é de 55.531€/ano, incluindo neste valor já o arrendamento anual de 4.200€/ano da casa do pessoal afecto.

Existe instalada uma unidade de cultura em hidroponia com uma área coberta de cerca de 450m² e 3mts de pé direito, que poderá nominalmente produzir 5.000 kg/dia de matéria de forragem para espécies em exploração (ovelhas ou cabras por exemplo), sendo suficiente para alimentar autonomamente e potencialmente, cerca de 2.000 animais).

Para já considerámos apenas o efectivo animal existente à data da visita. Num futuro próximo o efectivo aumentará para 1.500 animais e num prazo de 10 anos, para cerca de 5.000 animais, com previsíveis expansões das instalações de produção forrageira em sistema hidropónico.

Para as instalações hidropónicas foi aplicado o Método do Custo restrito pelo que não atribuímos para já valorização por via da sua eventualidade rentabilidade que para já é desconhecida, sendo até de carácter experimental em Portugal, pelo que oportunamente em futuras valorizações poderá vir a mesma exploração ser objecto de análise de rendimentos, mediante a apresentação de evidências de produção e custos de exploração efectivos.

No sector hoteleiro de agro-turismo, há a assinalar a existência de edificações destinadas a alojamento turístico, ligado à actividade cinegética, mas podendo também funcionar autonomamente desta em certos períodos do ano.

Foram convertidas em unidades de alojamento, parte das edificações do Monte da Casa da Meada, possuindo ao momento 14 apartamentos com alvará de licenciamento turístico, dos quais 4 triplos e 10 duplos 5 quartos, com capacidade para 32 hóspedes.

Existem ainda mais 5 suítes com capacidade total de 10 hóspedes, das quais não recolhemos comprovativo de licenciamento turístico, mas que face à integração com as restantes unidades de alojamento licenciadas, crê-se que estarão em condições de o obter seguindo os trâmites legais e administrativos regulares.

A capacidade total de alojamento é assim de cerca de 42 pessoas em regime de média pensão ou pensão completa, possuindo a propriedade de instalações de apoio e salões de caça com aptidão para serviço de refeições de grupos, podendo receber e servir até cerca de 60 pessoas ou cerca de 200 refeições por dia, em condições normais de funcionamento, estando dotada de equipamentos e áreas suficientes para tal.

Este sector de actividade para já irá ser explorado por terceiros mediante pagamento de um fee de 10% das receitas, o qual se utilizou como premissa dos cálculos para esta fonte de receitas da propriedade, sendo a registar que existiram melhoramentos, remodelações, reparações, manutenção de edificações, substituição de mobiliário e equipamento, e ainda remodelação da piscina e zona envolvente e court-ténis, tendo sido efetuado investimento adicional para ligação à rede pública do abastecimento de águas na zona da Casa da Meada.

Valorizámos de forma expedita o negócio potencial de agro-turismo inerente exclusivamente ao alojamento e alimentação em estadia, em cerca de 193.500 €, que resulta da aplicação de uma taxas de atualização de 7.65% ao rendimento anual previsto de 14.800€, que por sua vez representa o fee de 10% contratualizado.

A propriedade possui inserida nas edificações do Monte da Casa da Meada, um pavilhão para desmanche de carnes bravas, e que também reúne condições técnicas para matadouro de caça ou mesmo de espécie pecuária geral, sendo uma das únicas instalações licenciadas em Portugal, dentro do mesmo género e finalidade.

Estas instalações foram valorizadas pelo Método do Custo, não lhe sendo para já atribuídos rendimentos, pois que não foram projectados ou evidenciados rendimentos potenciais consistentes ou efectivos.

Toda a propriedade está vedada com prumos metálicos e com rede/vedação apropriada para a contenção específica consoante as zonas, de corços e gamos, veados e javalis, correspondendo a cerca de 30 km de vedação.

A propriedade possui excelentes condições para a exploração cinegética, nomeadamente de Caça grossa, com incidência nas espécies de corços, gamos, veados e javalis. Possui também muito boas condições para atividade cinegética em caça miúda, nomeadamente lebres, coelhos bravos, perdizes e outras espécies nativas de pequeno porte.

Como receitas potenciais da exploração cinegética considerámos os seguintes parâmetros:

Gamos - numa área cercada de 300 hectares com 3 charcas, existirão cerca de 700 animais, com uma receita de 40.000€ anuais, por conta de 2 montarias, podendo-se caçar 10 animais, sendo o rendimento de 20.000€ em cada montaria.

Veados/Corços - área afectada de 649.5 hectares, e 60.000€ de receita por conta de 2 montarias com rendimento de cerca de 20.000€ em cada um, acrescendo 2 caçadas de aproximação de 10.000€ cada, em cada ano cinegético.

Javalis - existem 2 cercões com cerca de 100 hectares partilhados entre áreas de mato, estevas e azinheiras e eucaliptos (50 hectares). Prevê-se uma receita de cerca de 45.000€/ano.

Caça miúda – Perdizes, coelhos e lebres, existentes numa área de 790 hectares que correspondem às zonas improdutivas de matos e estevas em geral, no entanto também com sobreposição em outras áreas no caso das perdizes e coelhos por exemplo, conduzindo a um rendimento geral de cerca de 15.000€/ano, distribuídos por 10 caçadas anuais, com um rendimento líquido unitário de cerca de 1.500€ por caçada /largada.

Outros Rendimentos - rendimentos referentes a subsidiação: Regime de Pagamento Base (RPB) - subsídio por área de culturas elegíveis a 91.53€/hectare, correspondendo actualmente, mediante as áreas aceites pelas entidades, a um rendimento líquido de 25.000€/ano.

Em resumo, a propriedade nas condições actuais de gestão, com explorações existentes, com os contratos de arrendamentos e de exploração que se encontram em vigor, e as parcerias potenciais consideradas de aplicação a curto prazo, possui um potencial de gerar no imediato, um rendimento relativamente consistente, de cerca de **598.217€/ano**.

Este rendimento é no entanto distribuído por sectores diversos da actividade agrícola, comercial e industrial, com diferentes premissas conducentes à sua valorização global pelo método do Rendimento. Sendo que na actividade agro-florestal e agro-pecuária e indústria se considerou uma taxa de capitalização de 6% e na actividade potencial hoteleira-turística se considera como aplicável uma taxa de actualização de 7.65%, nas presentes condições macro-económicas.

3.3 Descrição das principais áreas edificadas da propriedade / acabamentos e tipos

Instalações principais:

A casa principal do Monte da Meada, que para além dos cómodos correntes (cozinha, casas de banho, salas, tem zonas comuns e 5 quartos, possui pavimentos em pedra e tijoleira, parte dos tectos em madeira, possuindo lareira, recuperador calor, arcos na zona social, sendo a cozinha e wc revestidas a mosaico. É rebocada e pintada exteriormente.



Zona do Monte da Casa da Meada – instalações principais

O barração (junto sala desmancha), em parte utilizado para oficina e outra para armazém , com travamento em madeira, cobertura em telha cerâmica marselha, estrutura de pedra, chão cimentado e vãos em chapa.

Sala desmanche: Cobertura em telha lusa, assente em vigotas de BPE, em grande parte interiormente forrada a chapa tipo sandwich, chão em epóxi. Rebocada e pintada exteriormente. Nesta zona existem no exterior 2 parques cimentados com portões automáticos. Na continuidade desta zona, estão os apartamentos turísticos com características construtivas em tudo semelhantes entre todos eles.

Nomeadamente, pavimento flutuantes nos quartos e restantes zonas secas e húmidas em mosaico cerâmico, tectos forrados a madeira. Com kitchinette, ar condicionado e alguns com lareira. Todos têm um patim exterior, com pérgola de madeira.

A sala refeições, fazendo uso das instalações da antiga casa da Guarda Fiscal, possui cobertura em telha lusa, assente em travamentos aparente de vigotas de BPE, tectos forrados a madeira e pavimento de mosaico. É rebocada e pintada exteriormente.

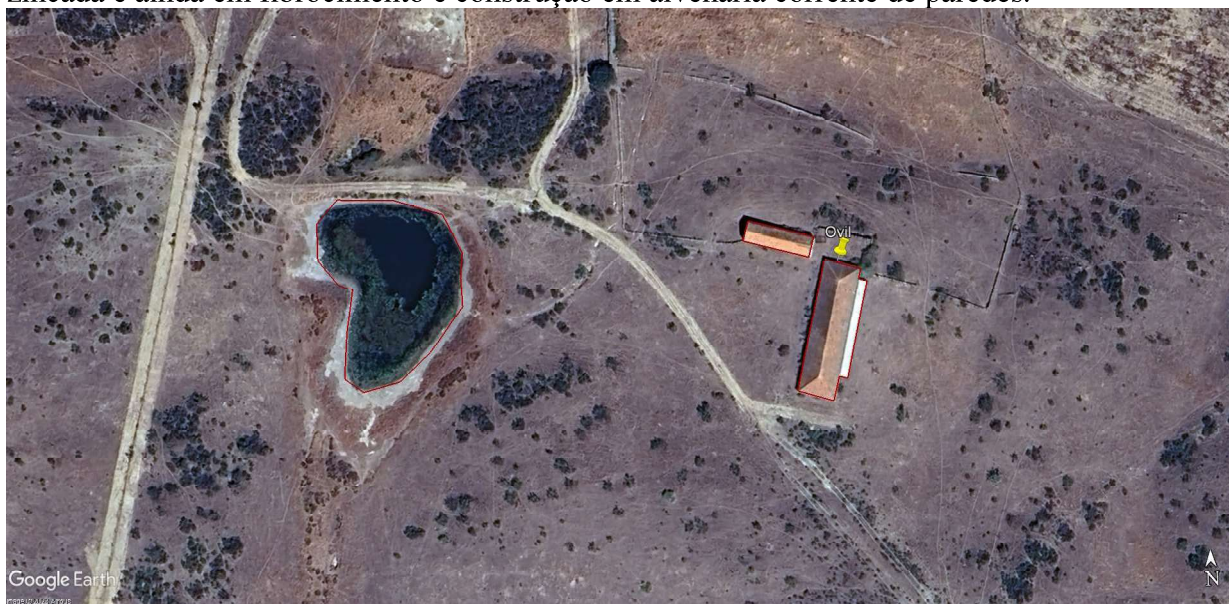
A capela, é um edifício geminado com o pavilhão da caça e é ampla, rebocada e pintada exteriormente e interiormente, possuindo acesso por porta de ferro, com lambrim de azulejo interior e pavimento de mosaico cerâmico. Por sua vez, o pavilhão de caça, é também rebocado e pintado

exteriormente e interiormente, com lambrim de azulejo interior, pavimento em lajes irregulares de pedra, arcos de pedra e “tijolo de burro”, com pavimentos de mosaico cerâmico nos wc, existindo ainda o mesmo na zona de cozinha e copa, arrumos, etc.



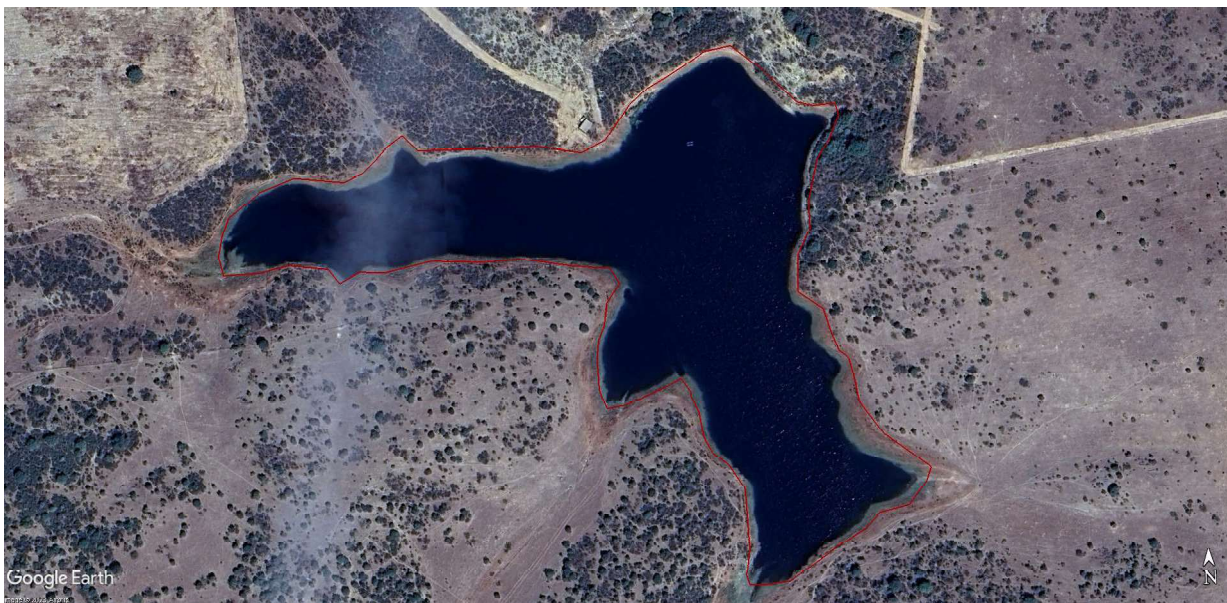
Zona de instalações pecuárias e lagoas de retenção de efluentes pecuários

Quanto à pecuária, nomeadamente o pavilhão de criação de leitões, não foi possível visitar interiormente, uma vez que alugado a terceiros, pelo que se desconhece as características edificativas, nível de acabamentos, etc. O possível perceber foram as coberturas em chapa zincada e ainda em fibrocimento e construção em alvenaria corrente de paredes.



Zona de instalações de Ovinicultura e charca de apoio

O ovil tem características em tudo semelhantes ao 1º armazém descrito, com travamento em madeira, cobertura em telha cerâmica marselha, estrutura de pedra, chão cimentado e vãos em chapa. Foi objeto de obras beneficiação, conforme referido no relatório.



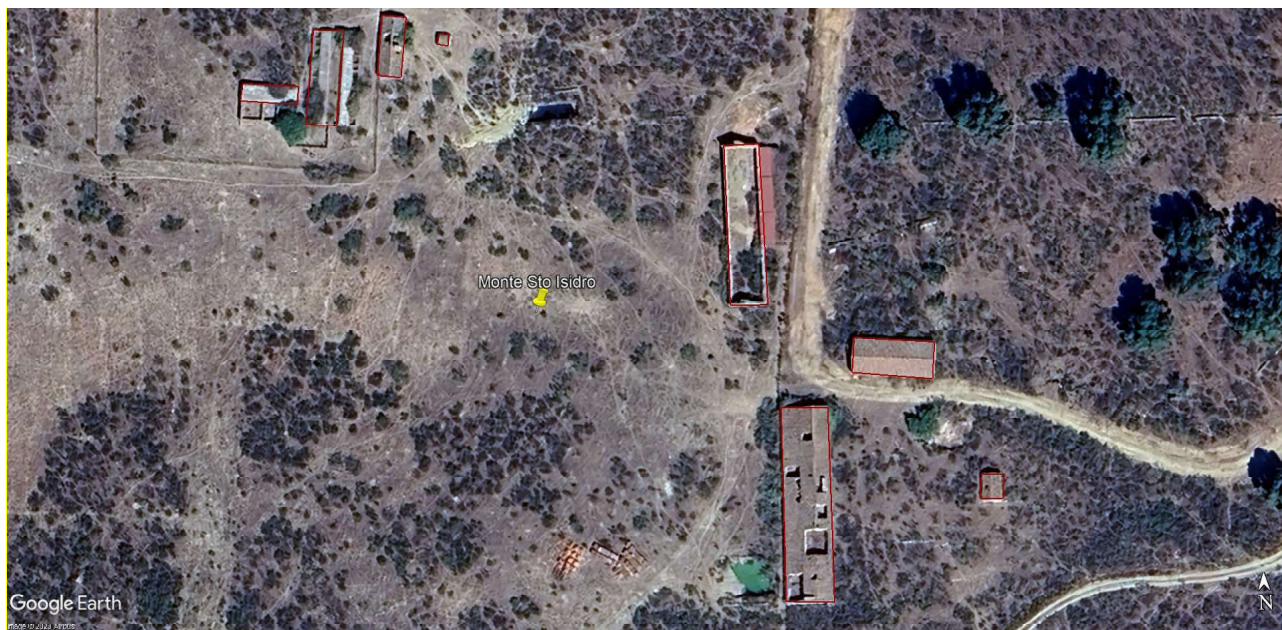
Barragem / represa ou Charca grande c/ bombagem, geradores e furos – a Leste do Ovil

Os pavilhões/ barracões destinados a hidroponia foram reabilitados, têm estrutura de pedra, com cobertura em chapa isotérmica (também a forrar paredes zona hidroponia em concreto) assente em estrutura de perfis de alumínio, chão cimentado. Possui cobertura nova idêntica em toda esta zona, embora parte do pavimento ainda se encontrava em preparação (camadas de enchimento em pedra e betonilhas pobres, aquando da 1ª visita).



Zona de instalações de cultura de forragem em hidroponia e silo de superfície / horizontal

Na zona do Monte Sto Isidro, todas as edificações têm estrutura de pedra, mas somente uma construção foi reabilitada a nível de telhado, com colocação de telha lusa assente em chapa zincada e travamento perfis de alumínio. É rebocada interiormente e chão cimentado.



Zona do Monte de Stº Isidro – casario e mau estado c/ partes recuperadas

Todas as demais construções estão em mau estado, com paredes caiadas, telhados de telha canudo assente em estrutura madeira e vãos madeira.

Algumas casas isoladas, foram recuperadas, com cobertura telha lusa assente em travamento madeira, estrutura em pedra e chão terra batida e pedra.

As demais estão em mau estado de conservação ou quase ruína e como tal ainda não recuperadas, no entanto são passíveis de recuperação e não foram consideradas para demolição, tendo sido atribuída uma depreciação física, funcional e económica na ordem dos 80% a 90%, com algumas áreas a 60% apenas.

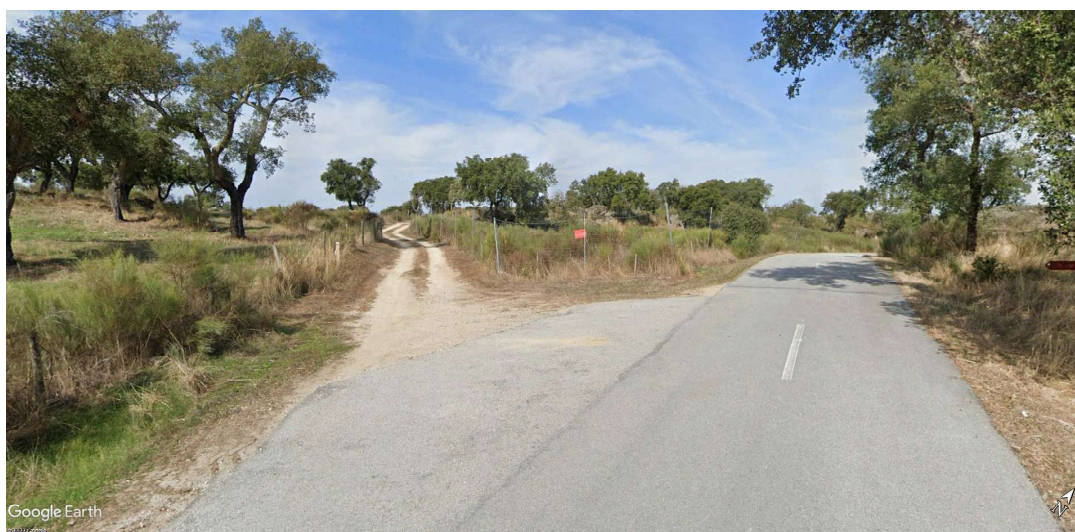
3.4 Vias de acesso e portas de entrada



Acesso á propriedade e via rodoviária que a serve – entrada Sul



Via rodoviária circular à propriedade – zona Oriental /Sul



Acesso à propriedade e via rodoviária na extrema Oriental da propriedade

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1 Dados Legais:

Titular: CASA DA MEADA – Sociedade de Desenvolvimento Agro-Turismo, S.A.
Local: Monte da Meada e Monte de Stº Isidro, Herdade de Stº Isidro, Freguesia de Nª. Srª. da Graça de Póvoa e Meadas, Concelho de Castelo de Vide, Distrito de Portalegre.

Prédio Misto:

Rústico - Artº 1 Secções A, A1, A2, A3 e A4 da Matriz Rústica da Freguesia de Nª. Srª. da Graça de Póvoa e Meadas – 22.650.750 m² de área, ou simplificada **2.265,10** Hectares.

Área Urbana registada – 26.922 m², considerando os registos disponíveis na Conservatória do Registo Predial de Castelo de Vide – conforme o quadro-resumo:

Áreas registadas - Cons. Registo Predial Castelo Vide			
Artigo nº1	sec. A/A4	Área (m ²)	Descritivo
Parcela	5	439	Habitação
Parcela	5	1965	Dependencias agricolas
Parcela	13	91	Habitação
Parcela	13	1384	Dependencias agricolas
Parcela	34	343	Dependencias agricolas
Parcela	38	1793	Dependencias agricolas
Parcela	41	127	Dependencias agricolas
Parcela	42	20	Dependencias agricolas
Parcela	50	1242	Habitação
Parcela	50	17632	Logradouro
Parcela	50	1626	Dependencias agricolas
Parcela	56	73	Dependencias agricolas
Parcela	57	11	Dependencias agricolas
Parcela	59	59	Dependencias agricolas
Parcela	67	117	Dependencias agricolas
		26922	A. Implantação

Partes urbanas - 11.135,65 m². inscritas na Matriz Urbana da Freguesia de Nª Srª da Graça de Póvoa e Meadas que considera os seguintes artigos matriciais urbanos (9 artºs):

4.2 Tipo de utilização atual do imóvel

Áreas - Cadernetas Prediais Urbanas - Matriz predial urbana freguesia Nª Srª Graça da Póvoa e Meada			
Artigo	Descritivo	Área (m ²)	Descritivos - Cadernetas prediais
1117	Casa principal	3265	Al 570 m ² ; Campo ténis 665 m ² , Piscina 66 m ² , lograd 1964 m ²
1118	Serviços	1792	Al 672 m ² caça, garagem , terraço, etc
1119	habitação	439	Al 439 m ²
1120	habitação	129	Al 129 m ²
1199	armazem industrial	1130	Al 1130 m ²
1206	armazem industrial	348.75	Al 348,75 m ²
754	posto guarda fiscal	545	Al 139 m ² ; logradouro 406 m ²
1236	Serviços	866.9	Al 315 m ² ; logradouro 551,9 m ²
1239	Serviços	2620	Al 667 m ² , logradouro 1953 m ²
		11135.65	A. Implantação

industrial no ramo do desmanche de carnes de caça ou para matadouro industrial de carnes de exploração local. Potencial exploração futura bovina e/ou caprina. Outras ainda não formuladas, mas que possam ter compartimentação e viabilidade face à dimensão e características do imóvel.

4.3 Tipo de ocupação atual do imóvel

Ocupado e explorado em geral pelo proprietário, sendo explorado parcialmente também por terceiros (Navigator Forest, e operador da pecuária, e ainda também por operador/parceiro hoteleiro-turístico).

4.4 Registo de informação recolhida sobre serviços associados ao imóvel:

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

4.5 Estado de Conservação das edificações

O edificado apresenta-se com diversas idades níveis de qualidade de construção, de acordo com o escalonamento dos valores de custo de reposição apresentados em quadros de cálculo anexos, sendo que se destaca a habitação principal e as edificações com apartamentos turísticos, bem assim como o pavilhão de caça, em que se realça o seu estado de boa nota, com aparente total funcionalidade, conforto e modernidade relativa de equipamentos e acabamentos.

Os restantes edifícios, mais actuais e de apoio à actividade agrícola, nomeadamente os pavilhões de serviços (desmanche de carnes, hidroponia) e anexos de apoio edificados em seu redor, têm sido alvo de manutenção periódica ou de recuperação recente, aparentam estar funcionais e em bom estado de conservação, sendo que não considerámos depreciação física ou funcional superior ao que será de atribuir face à idade das edificações, aplicando-se um factor depreciativo de acordo com o constante nos quadros de avaliação anexos.

Convirá referir que o ovil foi objecto de melhoramentos e investimentos no seu todo, representando um valor investido de cerca de 35.000€, pelo que se encontra plenamente funcional.

4.6 Premissas gerais de avaliação das áreas edificadas

Não recebemos indicação oficial ou oficiosa de potencialidade para futura ampliação das áreas existentes. No entanto e face à dimensão do imóvel é perfeitamente aceitável que o potencial de construção da propriedade estará longe de estar esgotado.

No entanto e face às explorações presentes e às previstas a curto e médio prazo, considerou-se o edificado atual como o necessário e suficiente para garantir o atual nível de produção e exploração e garantir um desenvolvimento sustentado em linha com objectivos a curto-médio prazo (5 anos-10 anos).

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

Deste modo, foi valorizada o edificado da propriedade pelo Método do Custo de Reposição / Investimento, entrando em conta com todas as construções e equipamentos existentes à data, considerando-as como legalizadas ou legalizáveis (sendo eventuais custos acrescidos calculados e imputados), sendo os terrenos urbanizados, registados e não registados, valorizados pelo Método Comparativo de Mercado, para imóveis comparáveis localmente.

4.7 Premissas gerais de avaliação das áreas não edificadas

Os terrenos com culturas em exploração ou com potencialidade imediata para exploração similar às culturas predominantes, foram valorizados pelo Método do Rendimento, na vertente de Capitalização de Rendas.

O valor da terra nua (expurgando as explorações), é calculado pelo Método Comparativo de Mercado para propriedades em pousio. Este método é aplicado à terra nua não só de terrenos improdutivos ou inférteis, mas também nas Áreas de exploração florestal, arvenses diversas, matos e zona de caça menor.

Os terrenos correspondentes às áreas afectas a exploração cinegética, cercões e pastagens naturais cercadas e zonas de matos, estevas e eucaliptal e montado de sobre e azinheiras com caça, e dada a sua sobreposição na maioria dos casos, com áreas de exploração em curso, foram calculados com base no seu rendimento singelo, pelo Método do Rendimento ou Capitalização de Rendas, sendo que os valores obtidos não são somados directamente ao valor da terra nua estrita em que se inserem, pois que esses terrenos já são englobados pelo cálculo referido no parágrafo anterior.

4.8 Áreas e Dimensões:

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

EDIFICAÇÕES	Áreas	Unid
Monte Meada		
Pavilhão armazém	480	m2
Sala Desmanche	330	m2
Apartamentos Turísticos 1	330	m2
Apartamentos Turísticos 2	530	m2
Casa principal	570	m2
Terraço casa principal	110	m2
Piscina	66	m2
Court Ténis	665	m2
Casa G Fiscal	139	m2
Habitação de pessoal	129	m2
Pavilhão Caça	370	m2
Alpendre - pavilhão caça	72	m2
Capela	55	m2
Garagem	55	m2
Câmaras de Frio	120	m2
Terraços - câmaras frio	120	m2
Anexos vários	439	m2
Instalações Agro-Pecuárias		
Pecuária	1,258	m2
Pecuária - anexos apoio	472	m2
Anexos zona pavilhão pecuária	455	m2
Ovil	700	m2
Hidroponia + obras	450	m2
Anexos - zona hidroponia	650	m2
Telheiros - comedouros	155	m2
Silo horizontal	500	m2
Monte Sto Isidro		
Casa habitável	150	m2
Casario 1	28	m2
Anexos	300	m2
Anexos	475	m2
Casario 2	142	m2
Anexos	160	m2
Casas Dispersas		
Casa isolada habitável	60	m2
Casa isolada habitável	43	m2
TOTAL DE EDIFICAÇÕES	10,578.00	m2

Quadro de áreas edificadas da propriedade

RENDIMENTOS POTENCIAIS	Áreas	Unid
Florestais e agro-pecuários		
Olival irrigado	20.0	Hec
Olival tradicional	23.0	Hec
Montado de sobro	75.0	Hec
Montado plantado	30.0	Hec
	148.0	Hec

Quadro de áreas – explorações com rendimentos potenciais

RENDIMENTOS EFECTIVOS	Áreas	Unid
Florestais e agro-pecuários		
Eucaliptal	516.90	Hec
Partes improdutivas eucaliptal	182.60	Hec
Parques de Maneio e Pastagens - Explor. Ovinos	400.00	Hec
	1,099.50	Hec
Cinegéticos-Caça(áreas sobrepostas c/Áreas Florestais/improdutivas)		
Perdizes, lebres e coelhos (zona de matos)	790.00	Hec
Veados (Eucaliptal + Mato)	649.50	Hec
Javalis (Eucaliptal + Mato)	50.00	Hec
Gamos (Montado+Azinh.+Mato+Aflor. rochosos)	300.00	Hec
	1,789.50	Hec
Zonas Não-Cinegéticas / Urbanas	475.60	Hec
	2,265.10	Hec

Quadro de áreas – por tipos de explorações com rendimentos efectivos

TERRENOS	Áreas	Unid
Florestais e agro-pecuários		
Áreas de exploração florestal	1,247.5	Hec
Arvenses diversas, matos e zona de caça miúda	790.0	Hec
Áreas improdutivas restantes	189.2	Hec
	2,226.7	Hec
Terrenos Urbanos		
Urbanos implantação efectiva - medida	10,578.0	m2
Áreas urbanas matriciais restantes	557.7	m2
Logradouros - áreas sociais registadas sobrantes	15,786.4	m2
Circulações e vias - estimado	23,078.0	m2
	5.0	Hec
Áreas hidrológicas		
Lagoas decantação pecuária+drenagens e geotêxtil	4,100.0	m2
Barragem - zona Ovil c/ equipam. e geotêxtil	36,600.0	m2
Charcas dispersas s/ equip.	30,800.0	m2
Leitos e cursos de água / bebedouros naturais	262,225.0	m2
	33.4	Hec
TOTAL DE TERRENOS	2,265.1	Hec

Quadro de áreas de afectação dos terrenos

5. CARACTERIZAÇÃO DA ENVOLVENTE

5.1 Envoltente geral e resumo geográfico e histórico da zona



Castelo de Vide (Sede de Concelho) é uma vila raiana portuguesa no distrito de Portalegre, na região do Alentejo e na sub-região do Alto Alentejo com cerca de 1.100 habitantes.

É sede do município de Castelo de Vide com 264,91 km² de área e 3.116 habitantes(2021), subdividido em 4 freguesias. O município é limitado a Nordeste por Espanha, a leste pelo município de Marvão, a Sul pelo município de Portalegre, a sudoeste pelo município do Crato e a Oeste e Noroeste pelo município de Nisa.

O carácter romântico da vila de Castelo de Vide, associado aos seus jardins, abundância de vegetação, clima ameno e proximidade da serra de São Mamede, tornou-a conhecida por "Sintra do Alentejo" (esta designação é atribuída ao rei D. Pedro V).



O património arquitetónico de Castelo de Vide é de uma grande riqueza. É a expressão de uma História plena de vicissitudes, permanecendo vivos os sinais de diferentes ocupações.

Para além de constituir uma forte atração turística, o património arquitetónico de Castelo de Vide constitui um elemento de referência na identidade social e territorial dos seus habitantes.

Merecem destaque o Burgo Medieval; o Castelo; o Forte de S. Roque; as muralhas de diferentes cronologias que envolvem a vila; a Judiaria e a Sinagoga Medieval; as fontes; as portas e janelas ogivais dos séculos XIV a XVI e o conjunto do casario intra-muros.

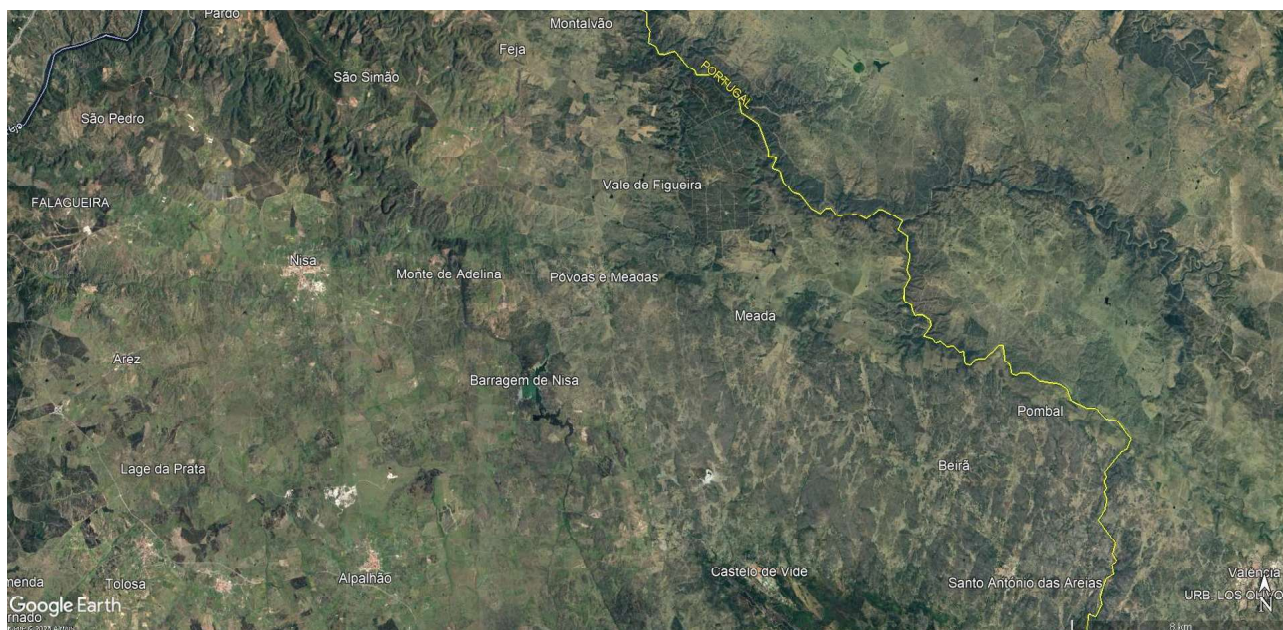
A população residente é de 3.107 habitantes (Censos 2001) e a economia local assenta, essencialmente, no turismo em geral, nomeadamente agro-turismo e turismo de caça.

O solo é caracterizado por rochas do complexo xisto-grauváquico ante-ordovícico, envoltas por granitos de Nisa a Este e a Norte, e granitos de Portalegre a sul.

Apresenta um relevo variável, sendo a parte sul caracterizada por várias elevações, tendo a mais alta 762m de altitude, enquanto para norte, na área do complexo xisto-grauváquico, o terreno torna-se mais plano, com cotas entre os 290 a 320m.

Relativamente à fauna e à flora, a diversidade das condições ecológicas aponta para a presença de numerosas comunidades de animais. Aves consideradas raras, como a águia-de-bonelli e o grifo, repartem o território com gaviões, águias cobreiras, peneireiros-cinzentos, milhafres e tartaranhões, havendo ainda a assinalar a presença do bufo-real e da coruja-do-mato.

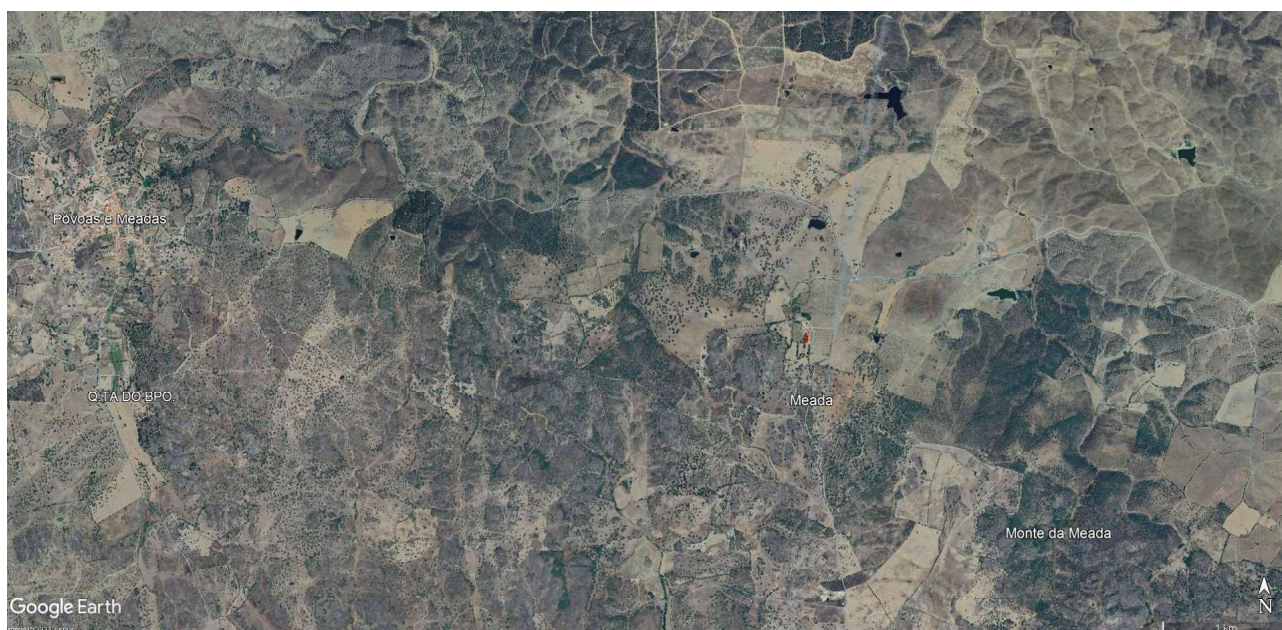
Numa região em que a expressão mediterrânica é manifesta, a presença de carvalhais e castinçais conferem a este Alentejo um sabor de paragens setentrionais, ambas vivendo paredes meias com sobreiros, azinheiras, oliveiras e todo um cortejo de espécies silvestres.



Representação geográfica da envolvente geral – Nisa, Castelo de Vide, Póvoas e Meadas

As linhas de água sazonais são abundantes e as principais ribeiras (S. João, Rib^a da Vide e de Nisa) irrigam os campos, fazendo com que essas zonas apresentem bons níveis de humidade durante a maior parte do ano, facto que permite o cultivo de várias espécies hortícolas e a existência de boas zonas de pastagens.

A quantidade de níveis freáticos permite o aparecimento de muitas nascentes por todo o concelho, resultando depois em inúmeras fontes e fontanários, dignos representantes do património arquitectónico castelovidense.



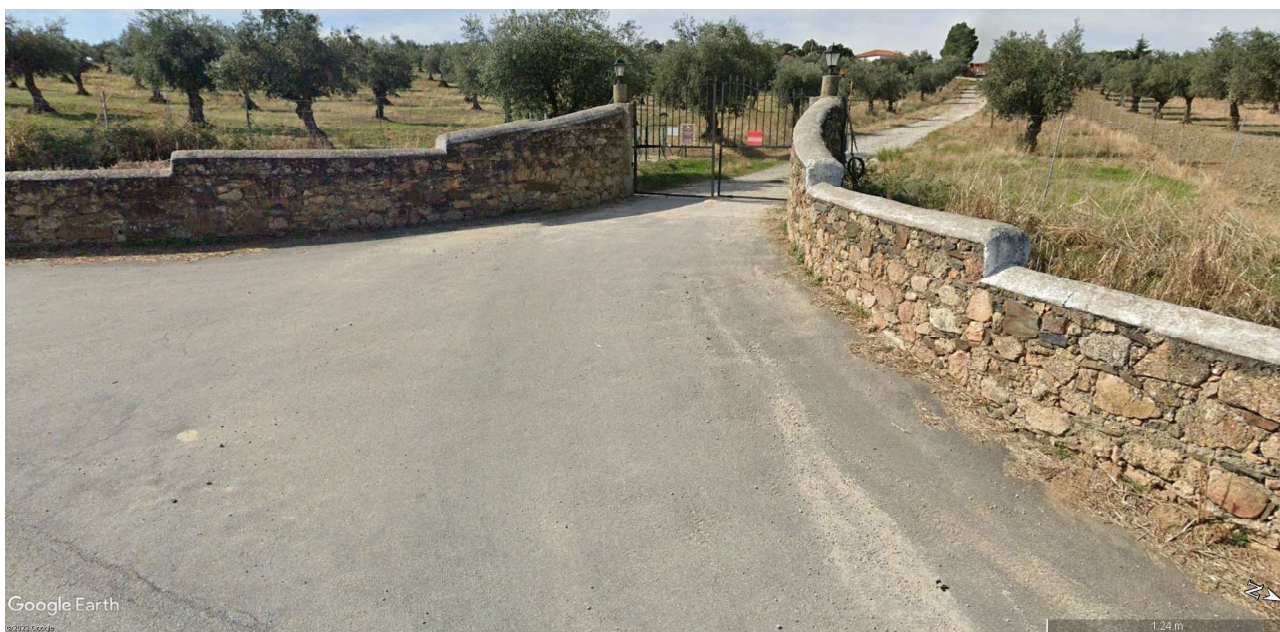
Representação da envolvente específica – Monte da Meada, Monte de Sto Isidro, Casa da Meada

5.2 Envolvente Específica

O imóvel situa-se no local designado por Meada ou Casa da Meada, na Herdade de Stº Isidro, sito a cerca de 12 Kms de Nisa e cerca de 8 Kms da sede de Concelho – Castelo de Vide e 2/3 Kms da sede de Freguesia – Póvoa e Meadas e 25Kms da sede de Distrito – Portalegre.

Sendo uma zona caracterizada pela predominância de explorações agro-florestais e também de explorações agro-pecuárias, com alguma incidência de habitação unifamiliar dispersa ou edifícios mistos de apoio a explorações agro-industriais/comerciais de pequena/média dimensão, estes mais frequentes nas orlas urbanas de Nisa e Castelo de Vide, em maior proximidade geográfica.

Trata-se de uma região que se encontra estabilizada, a nível de desenvolvimento urbano, com tendência até para perda adicional de população residente permanente, com alguma carência de infra-estruturas públicas, nomeadamente de transporte/viárias de acesso próximo.



Vista geral da entrada da propriedade, enquadramento e seus acessos imediatos

O terreno em análise insere-se numa área dedicada à exploração florestal, pecuária, agrícola e às actividades cinegéticas e por sua vez integrado fisicamente numa herdade onde já se encontravam outras culturas, como o eucalipto, o montado de sobro, e olival tradicional.

Por esse motivo será analisado à luz do seu uso natural e continuado em geral, descartando quaisquer outros cenários ou usos alternativos, excepto os de expansão da actividades existentes – exploração agro-florestal e mantendo o índice de utilização edificado presente, não tendo sido analisada qualquer potencial expansão das construções.

Existe no entanto, instalações e edificações (hidroponia, sala de desmanche, salão de caça, alojamentos turísticos, pecuária) que fazem uso de áreas urbanas previamente existentes e registadas e que criarão potencialidade de rentabilidade acrescida das explorações agro-pecuárias e hotelaria-turismo, bem assim como na área industrial. Por esse motivo foram analisadas e valorizadas autonomamente sendo o seu valor inerente somado aos das edificações onde foram instalados.

5.3 Mercado de propriedades similares

Oferta e Procura – Conjuntura actual – Zona de Castelo de Vide – terrenos urbanos

Segundo os dados decorrentes de consultas a operadores imobiliários, os valores pedidos no mercado imobiliário em 2024 para terrenos urbanos com características semelhantes às partes urbanas dos terrenos analisados mantiveram-se entre os 45€/m² e os 55€/m² para lotes de terreno entre os 500 e os 1.500m², pelo que foi adoptado o valor de 50€/m² para os solos urbanos de implantação urbana, restrita – área de implantação.

Este valor foi também aferido por simulação no portal SIGIMI da AT, conduzindo a um índice fundiário de 15%, ou seja. um valor proporcional do terreno de 15% referente aos custos da habitação-base que tem um valor de 781€/m² (segundo a actualização a Setembro de 2024 da portaria oficial usada como referência), o que faria corresponder de forma aproximada a cerca de 117€/m² de terreno de implantação das edificações.

Dada a escassez de amostragem na zona restrita da propriedade, será sensato cerciar este valor-baliza em 60%, o que conduz então a um valor de terreno urbano aproximadamente de 50€/m², o que de resto é corroborado por prospeção geral efetuada regionalmente.

Para as áreas registadas matricialmente restantes, correspondentes aos logradouros urbanos, o anterior valor é adicionalmente reduzido em 50%, o que conduz a um valor unitário de 25€/m².

Os logradouros registados em conservatória, mas não inscritos matricialmente como urbanos, foram valorizados em 10€/m².

As áreas de enquadramento das zonas urbanas nomeadamente os acessos e vias interiores de maior largura e nível de intervenção de construção civil, foram valorizados a 2.5€/m².

Quanto às áreas com interesse hidrológico e face à sua importância do ponto de vista de sustentabilidade ambiental, saneamento, valor paisagístico e contribuição para a rentabilidade económica da propriedade, foram valorizadas em prémio face aos terrenos improdutivos em geral, com valores unitários entre 1€/m²-2.5€/m², conforme as características / tipo de utilização:

Áreas hidrológicas			
Lagoas decantação pecuária+drenagens e geotêxtil	4,100.0	m2	2.50
Barragem - zona Ovil c/ equipam. e geotêxtil	36,600.0	m2	2.00
Charcas dispersas s/ equip.	30,800.0	m2	1.50
Leitos e cursos de água / bebedouros naturais	262,225.0	m2	1.00
	33.4	Hec	

Valores unitários das áreas com interesse hidrológico

5.4 Valorização das culturas Agro-Florestais e terrenos com explorações em geral

As explorações agro-florestais, pecuárias e comerciais presentes e potenciais, foram avaliadas autonomamente, sendo essa valorização espelhada no cálculo a partir dos rendimentos das culturas presentes e propostas, que por sua vez possuem significativo grau de rendimento e que conferem valor indissociável e simbiótico à partes corpóreas/físicas. Na prática a valorização do “negócio” presente e imediatamente potenciável, corresponderá a cerca de **47.2%** do valor total da avaliação, o que diz da sua importância e induz estratégias futuras de gestão e alocação de recursos.

6. FACTORES DE AVALIAÇÃO

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

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

O método utilizado para esta finalidade foi o do Custo de Reposição Amortizado e no caso específico do presente conjunto de imóveis **não foi considerada** margem ou lucro do promotor/construtor.

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

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

- A valorização de terrenos sem produção intensiva ou com rentabilidades conhecidas (terrenos inférteis) foi realizada através da **comparação direta de mercado** para estimativa do valor da terra nua (ativos biológicos sem produção conhecida ou com produção residual), e pelo **método do rendimento** para estimativa do valor dos ativos biológicos em exploração mais intensiva, tendo por base os dados de exploração facultados.
- Estimativa do valor da terra nua, sem produção ou produção residual, através do **método comparativo de mercado** com base na amostra recolhida (áreas e produção);
- O valor das parcelas de terreno urbanas foi estimado pelo **método comparativo de mercado** baseado nos valores característicos da região, no entanto com grande dispersão de valores conforme a distância aos pólos com melhores características de urbanidade.

6.3 Valor Base para os Custos de Construção

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

De acordo com uma grelha definida para os diferentes tipos de espaços edificados, foram considerados valores de reposição de **960 €/m²** para a substituição da habitação principal, **860 €/m²** para as Casas de habitação de apoio e apartamentos turísticos, **650 €/m²** para zonas de serviço – capela e **600€/m²** para a sala de desmanche, **350-430 €/m²** para as diversas zonas de anexos e pavilhões de apoio em geral e zonas de armazém, oficina e garagem e **150-160€/m²** para as zonas de terraços, cobertos e alpendres em geral.

Foi considerado um valor de **320-380€/m2** para casario disperso em estado utilizável, **430€/m2** para casa isolada habitável, **590€/m2** para a zona de pavilhões de Hidroponia, **320€/m2** para as edificações do Ovil, **540€/m2** para o pavilhão de caça, **100€/m2** para o Court de Ténis, **600€/m2** para a piscina. As áreas mais específicas, serão ilustradas nos quadros anexos de cálculo.

As áreas e zonas exteriores e não cobertas, os equipamentos relevantes de carácter permanente, assim como circulações pavimentadas, vedações perimetral, equipamentos de apoio específicos e infraestruturas urbanas que seriam atualmente necessárias para replicar a implementação do presente conjunto edificado, foram contabilizados conforme suas características físicas, dimensão singular e uso corrente, de acordo com tabela resumida seguinte:

EQUIPAMENTOS E ÁREAS EXTERIORES	Áreas	Unid	Custo unitário	% Depreciação	Parciais
Vedações perimetrais	30,000.00	ml	5.00 €/ml	10	135,000.00
Vias e circulações	30,800.00	m2	8.00 €/m2	10	221,760.00
Posto Transformação	1.00	UN	20,000.00 €	10	18,000.00
Furos e bombas (F1 a F9 conf. mapa de furos)	9.00	UN	10,000.00 €	10	81,000.00
Ligação rede pública abast. Águas (Casa Meada)	1.00	UN	70,000.00 €	0	70,000.00
Gerador	1.00	UN	5,000.00 €	10	4,500.00
Sala Desmanche de caça c/ alvará	1.00	UN	100,000.00 €	10	90,000.00
Central Fotovoltaica hidroponia	1.00	UN	100,000.00 €		100,000.00
Hidroponia	450.00	m2	666.67 €/m2		300,000.00
TOTAL DE EQUIPAMENTOS					1,020,260.00
Custos indirectos c/ Equip. e A. Exteriores			4%		40,810.40
TOTAL DE EQUIPAMENTOS E ÁREAS EXTERIORES					<u>1,061,070.40</u>

Quadro de valorização das áreas exteriores e equipamentos de carácter permanente

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

6.4 Correspondência de áreas – edificações - urbanos – custos de legalização

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

Edificados	Custos legalização		
Registados	9,290.00		
Cadernetas Urbanas	5,140.75		
Medidos	10,578.00		
Faltam registar/conservar	1,288.00	-6,796.00	usucapião+emolumentos
Faltam registar Câmara/Finanças	5,437.25	-101,808.33	projectos + licenças cam.
		-108,604.33	

Face ao uso normal e natural das edificações principais e das instalações industriais e de apoio e de enquadramento à actividade rural dos solos que circundam esta zona urbana, nomeadamente pomares e outras culturas agro-florestais típicas de regadio, considera-se que o total das áreas edificadas constantes da propriedade estará plasmado como consolidado no PDM de Castelo de Vide, podendo então vir a ser legalizado sem necessidade de demolições coercivas.

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

Atribuiu-se às construções, uma depreciação física, funcional e económica diferenciada e/ou ponderada consoante os espaços e a sua idade e estado de conservação e funcionalidade atual, face aos valores nominais de custo de construção por m², para efeitos de avaliação pelo método do Custos de Reposição, de acordo com os quadros de cálculo, correspondendo a um valor total de cerca de **1.028.562,00€** (que tem em linha de conta os custos indiretos, que correspondem por sua vez a 7% do valor das edificações) conduzindo a uma percentagem global de **25.7%** incidindo sobre o custo a novo das edificações.

As percentagens de depreciação diferenciadas atribuídas a cada zona edificada, constam dos quadros de cálculo anexos.

Ao conjunto dos equipamentos exteriores e específicos da propriedade, nomeadamente de instalações de hidroponia, sala de desmanche e central fotovoltaica, entre outros, foi atribuída uma depreciação total de **63.586,00€** (considerando 4% custos indiretos) ou cerca de **5.65%** incidindo sobre o custo a novo dos mesmos.

6.6 Custos indirectos sobre a construção das edificações e instalação de equipamentos

Consideraram-se custos indirectos com a construção, nomeadamente de Projectos e Licenças, taxas autárquicas, gestão de obra, gestão de projectos, de acordo com valores percentuais ou absolutos apresentados nos quadros de cálculo anexos, no valor de **337.125,60€**, correspondendo a **7%** dos custos de construção.

Consideraram-se ainda custos indirectos de **43.256,00€** sobre os equipamentos de carácter permanente, neste caso tendo incidido sobre eles uma percentagem de **4%** sobre o seu valor.

Os custos indirectos globais, no valor de **380.381,60€**, para efeitos de balizagem técnica, correspondem por seu turno a **6.18%** do valor global do imóvel, o que se considera aceitável.

6.7 Premissas e fatores a utilizar no Método do Rendimento ou Capitalização das Rendas

Taxa de Actualização para cálculo do Valor Actualizado Líquido

Considerou-se uma taxa de actualização anual ponderada de **6,00%**, no horizonte temporal de desenvolvimento das explorações cinegéticas agrícolas, agro-florestais e agro-pecuárias para as culturas consideradas.

Considerou-se uma taxa de actualização ou capitalização das rendas de **7,65%** referente a exploração potencial de agro-turismo / alojamento turístico. Este valor pressupõe a consideração de uma taxa de rentabilidade das OT's (PT a 10 anos) a longo prazo de 2%, a inflação a longo prazo de 2% e um ERP (Equity Risk Premium) de 5,57% (USA 4,11% + spread PT 1,46%).

7. CONCLUSÃO

Tendo em consideração todas as premissas e métodos tomados para o presente relatório, é nossa estimativa que o **valor de mercado** do imóvel analisado, caracterizado por prédio matricial misto e suas explorações presentes e potenciais, bem assim como de seus equipamentos permanentes instalado, com a parte rústica designada pelo Artº nº1 - secções A, A1, A2, A3 e A4 e parte urbana pelos artºs Nº 754, 1117, 1118, 1119, 1120, 1199, 1206, 1236 e 1239, designados no seu conjunto por “Herdade de Stº Isidro”, sita no local designado por Meada ou Casa da Meada, freguesia de N.ª. Sr.ª da Graça da Póvoa e Meadas, concelho de Castelo de Vide, distrito de Portalegre, sendo reportado a Novembro de 2023, será de:

Método do Custo Amortizado + Método do Rendimento

Presumível Valor de Transação – Estado Atual

21.028.809 €

Valor de Avaliação atribuído ao imóvel:

21.030.000€ (Vinte e um milhões e trinta mil Euros).

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

Os valores apresentados encontram-se justificados a partir dos quadros anexos de cálculo do Método do Custo de Reposição Amortizado, para as Edificações e equipamentos; pelo Método Comparativo de Mercado, para os terrenos (terra nua em geral) e pelo Método do Rendimento para a componente incorpórea da exploração dos terrenos de produção agro-florestal, zonas afectas a exploração agro-pecuária e zonas afectas a exploração cinegética.

Lisboa, 12 de Novembro de 2024

**

Dr. Rogério Nuno Ruivo Ribeiro

PAI, inscrição nº 2020/027 CMVM

Perito Avaliador Imobiliário

Técnico Responsável

ANEXOS

QUADROS DE AVALIAÇÃO

&

FOTOS

QUADRO DE AVALIAÇÃO - RENDIMENTOS E TERRENOS

RENDIMENTOS EFFECTIVOS	Áreas	Unid	Rend. Anual	Rend. Anual/Hec	% Tx.Actualiz.	V.B.Rend.
Florestais e agro-pecuários						
Eucaliptal	516.90	Hec	82,910.76	160.40	6.0%	1,381,846.00
Partes improdutivas eucaliptal	182.60	Hec				
Parques de Maneio e Pastagens - Explor. Ovinos	400.00	Hec	91,475.00	228.69	6.0%	1,524,583.33
	1,099.50	Hec	174,385.76			2,906,429.33
Cinegéticos-Caça(áreas sobrepostas c/Áreas Florestais/improdutivas)						
Perdizes, lebres e coelhos (zona de matos)	790.00	Hec	15,000.00	18.99		250,000.00
Veados (Eucaliptal + Mato)	649.50	Hec	60,000.00	92.38	6.0%	1,000,000.00
Javalis (Eucaliptal + Mato)	50.00	Hec	45,000.00	900.00		750,000.00
Gamos (Montado+Azinh.+Mato+Aflor. rochosos)	300.00	Hec	40,000.00	133.33		666,666.67
	1,789.50	Hec	160,000.00	89.41		2,666,666.67
Zonas Não-Cinegéticas / Urbanas	475.60	Hec				
	2,265.10	Hec				
Imobiliários						
				€/m2/mês		
Pecuária - Pavilhão dos porcos e leitões	1,258.00	m2	51,331.20	3.40	6.0%	855,520.00
Arrendamento Habitacional - Pessoal	129.00	m2	4,200.00	2.71		70,000.00
	1,387.00	m2	55,531.20	3.34		925,520.00
Subsidição						
Reg. Pag. Base (RPB) - IFAP, direitos	273.13	dir	25,000.00	91.53	6.0%	416,666.67
TOTAL DE RENDIMENTOS EFFECTIVOS			414,916.96			6,915,282.67

RENDIMENTOS POTENCIAIS	Áreas	Unid	Rend. Anual	Rend. Anual/Hec	% Tx.Actualiz.	V.B.Rend.
Florestais e agro-pecuários						
Olival irrigado	20.0	Hec	50,000.00	2,500.00		833,333.33
Olival tradicional	23.0	Hec	34,500.00	1,500.00	6.0%	575,000.00
Montado de sobre	75.0	Hec	75,000.00	1,000.00		1,250,000.00
Montado plantado	30.0	Hec	9,000.00	300.00		150,000.00
	148.0	Hec	168,500.00			2,808,333.33
Imobiliários - turísticos						
				€/ano/UA (10%)		
Turismo - apartamentos	14.00	UA	7,600.00	542.86		99,346.41
Turismo - Suítes	5.00	UA	3,000.00	600.00	7.65%	39,215.69
Turismo - Regime MP	42.00	Pax	4,200.00	100.00		54,901.96
			14,800.00			193,464.05
TOTAL DE RENDIMENTOS POTENCIAIS			183,300.00			3,001,797.39

TERRENOS	Áreas	Unid	Valor Unitário (€/hectare)	Parciais
Florestais e agro-pecuários				
Áreas de exploração florestal	1,247.5	Hec	2,500.00	3,118,750.00
Arvenses diversas, matos e zona de caça miúda	790.0	Hec	2,000.00	1,580,000.00
Áreas improdutivas restantes	189.2	Hec	1,500.00	283,841.25
	2,226.7	Hec		4,982,591.25
Terrenos Urbanos				
Urbanos implantação efectiva - medida	10,578.0	m2	50.00	528,900.00
Áreas urbanas matriciais restantes	557.7	m2	25.00	13,941.25
Logradouros - áreas sociais registadas sobranes	15,786.4	m2	10.00	157,863.50
Circulações e vias - estimado	23,078.0	m2	2.50	57,695.00
	5.0	Hec		758,399.75
Áreas hidrológicas				
Lagoas decantação pecuária+drenagens e geotêxtil	4,100.0	m2	2.50	7,175.00
Barragem - zona Ovil c/ equipam. e geotêxtil	36,600.0	m2	2.00	73,200.00
Charcas dispersas s/ equip.	30,800.0	m2	1.50	46,200.00
Leitos e cursos de água / bebedouros naturais	262,225.0	m2	1.00	262,225.00
	33.4	Hec		308,425.00
TOTAL DE TERRENOS	2,265.1	Hec	2,670.71	6,049,416.00

(segue na próxima página)

QUADRO DE AVALIAÇÃO - EDIFICAÇÕES E EQUIPAMENTOS

a transportar: 15,966,496.05

EDIFICAÇÕES	Áreas	Unid	Custo unitário €/m2	% Depreciação	Parciais
Monte Meada					
Pavilhão armazém	480	m2	350.00 €/m2	35	109,200.00
Sala Desmanche	330	m2	600.00 €/m2	10	178,200.00
Apartamentos Turísticos 1	330	m2	860.00 €/m2	6	266,772.00
Apartamentos Turísticos 2	530	m2	860.00 €/m2	6	428,452.00
Casa principal	570	m2	960.00 €/m2	6	514,368.00
Terraço casa principal	110	m2	150.00 €/m2	10	14,850.00
Piscina	66	m2	600.00 €/m2	10	35,640.00
Court Ténis	665	m2	100.00 €/m2	10	59,850.00
Casa G Fiscal	139	m2	860.00 €/m2	10	107,586.00
Habitação de pessoal	129	m2	860.00 €/m2	10	99,846.00
Pavilhão Caça	370	m2	540.00 €/m2	10	179,820.00
Alpendre - pavilhão caça	72	m2	270.00 €/m2	10	17,496.00
Capela	55	m2	650.00 €/m2	10	32,175.00
Garagem	55	m2	430.00 €/m2	10	21,285.00
Câmaras de Frio	120	m2	650.00 €/m2	10	70,200.00
Terraços - câmaras frio	120	m2	160.00 €/m2	10	17,280.00
Anexos vários	439	m2	430.00 €/m2	30	132,139.00
Instalações Agro-Pecuárias					
Pecuária	1,258	m2	430.00 €/m2	30	378,658.00
Pecuária - anexos apoio	472	m2	430.00 €/m2	30	142,072.00
Anexos zona pavilhão pecuária	455	m2	430.00 €/m2	25	146,737.50
Ovil e equipamentos afectos instalados (2024)	700	m2	320.00 €/m2	20	179,200.00
Hidroponia + obras	450	m2	590.00 €/m2	5	252,225.00
Anexos - zona hidroponia	650	m2	430.00 €/m2	10	251,550.00
Telheiros - comedouros	155	m2	160.00 €/m2	20	19,840.00
Silo horizontal	500	m2	110.00 €/m2	40	33,000.00
Monte Sto Isidro					
Casa habitável	150	m2	430.00 €/m2	15	54,825.00
Casario 1	28	m2	320.00 €/m2	60	3,584.00
Anexos	300	m2	320.00 €/m2	80	19,200.00
Anexos	475	m2	320.00 €/m2	90	15,200.00
Casario 2	142	m2	320.00 €/m2	60	18,176.00
Anexos	160	m2	320.00 €/m2	80	10,240.00
Casas Dispersas					
Casa isolada habitável	60	m2	380.00 €/m2	20	18,240.00
Casa isolada habitável	43	m2	380.00 €/m2	20	13,072.00
TOTAL DE EDIFICAÇÕES	10,578.00	m2			3,840,978.50
Custos indirectos c/ construção			7%		268,868.50
Custo c/ legalizações e registo áreas não registadas					-108,604.33
TOTAL CUSTOS CONSTRUÇÃO					4,001,242.67

EQUIPAMENTOS E ÁREAS EXTERIORES	Áreas	Unid	Custo unitário	% Depreciação	Parciais
Vedações perimetrais	30,000.00	ml	5.00 €/ml	10	135,000.00
Vias e circulações	30,800.00	m2	8.00 €/m2	10	221,760.00
Posto Transformação	1.00	UN	20,000.00 €	10	18,000.00
Furos e bombas (F1 a F9 conf. mapa de furos)	9.00	UN	10,000.00 €	10	81,000.00
Ligação rede pública abast. Águas (Casa Meada)	1.00	UN	70,000.00 €	0	70,000.00
Gerador	1.00	UN	5,000.00 €	10	4,500.00
Sala Desmanche de caça c/ alvará	1.00	UN	100,000.00 €	10	90,000.00
Central Fotovoltaica hidroponia	1.00	UN	100,000.00 €		100,000.00
Hidroponia	450.00	m2	666.67 €/m2		300,000.00
TOTAL DE EQUIPAMENTOS					1,020,260.00
Custos indirectos c/ Equip. e A. Exteriores			4%		40,810.40
TOTAL DE EQUIPAMENTOS E ÁREAS EXTERIORES					1,061,070.40

VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO	21,028,809 €
---------------------------------	---------------------

Valor médio por hectare incluindo explorações e excluindo edificações e equipamentos	7,049 €
--	----------------

% Valor afecto a incorpóreos (rendimentos)	47.2%
% Valor afecto a corpóreos (físicos)	52.8%

REPORTAGEM FOTOGRÁFICA DA PROPRIEDADE



Entrada da Herdade - Casa da Meada



Perspectiva geral de terrenos da Herdade



Olival tradicional



Capela e construções contíguas – Pavilhão de caça e câmaras de frio



Fachada da Casa Principal



Exteriores - apartamentos turísticos



Olival irrigado



Eucaliptal



Porta / palanque de caça



Vedação - Cercão de caça



Zona improdutiva, matos e estevas



Casa recuperada - Monte Sto Isidro



Casas por recuperar - Monte Sto Isidro



Pavilhão de cultura em hidroponia



Zona Hidroponia



Zona hidroponia – à altura da visita em construção



Caminhos / aceiros e vedação perimetral



Charca – na zona de Gamos



Olival irrigado



Montado plantado (cortiça virgem)



Barração - Monte da Meada



Interior – sala de desmanche de carnes de caça



Interior - sala de desmanche



Câmara Frigorífica - sala de desmanche



Montado - zona gamos



Afloramentos Rochosos e espécies arvenses dispersas



Instalações agro-pecuárias – Pavilhão das pocilgas de porcos e leitões



Charca



Interior – apartamentos turísticos



Quarto – apartamentos turísticos



Kitchinette – apartamentos turísticos



Entrada - casa Principal



Cozinha - casa principal



Salão de estar - casa principal



Quartos - casa principal



Piscina



Court de ténis



Interior da capela



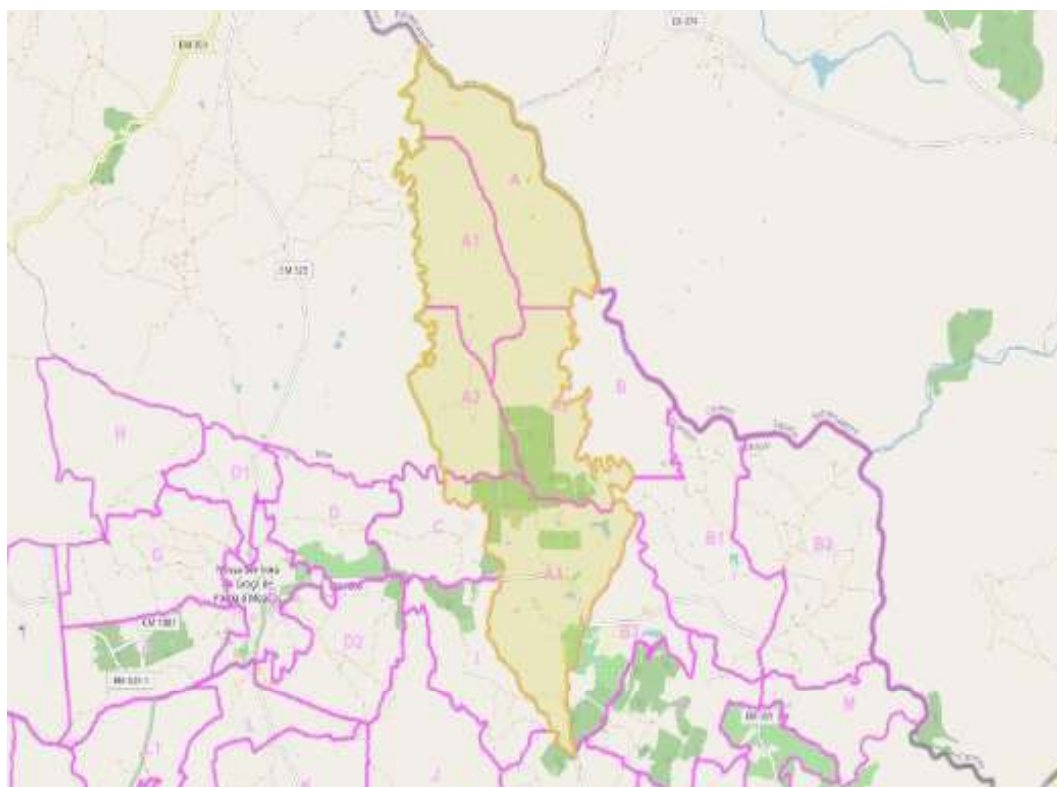
Exterior do pavilhão de caça



Interior do pavilhão de caça



WC - pavilhão de caça

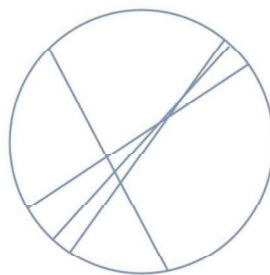


Planta Cadastral DGT



Annex III.26

Real Estate Asset – Algarve



The
Key
Advisors®

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

ATIVO LAGOS

LAGOS

Processo: 060-0001-2024



ÍNDICE

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO	3
A. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	4
B. ÁREAS	4
C. AVALIAÇÃO	4
D. SOLICITANTE E DESTINATÁRIO DA AVALIAÇÃO	5
E. ENTIDADE DETENTORA DO IMÓVEL	5
F. DATAS	5
G. IDENTIFICAÇÃO E ESTATUTO DO AVALIADOR	6
H. INSTRUÇÕES, FINALIDADE E CONFLITO DE INTERESSES	6
I. UTILIZAÇÃO DO RELATÓRIO	6
J. NATUREZA E FONTES DE INFORMAÇÃO	7
2. O IMÓVEL	8
A. LOCALIZAÇÃO	9
B. DESCRIÇÃO	11
C. INSPEÇÃO	11
D. ÁREAS	12
E. SITUAÇÃO URBANÍSTICA	12
F. LICENÇAS	14
G. SITUAÇÃO DE ARRENDAMENTO	15
H. CONSIDERAÇÕES AMBIENTAIS	15
3. O MERCADO	16
A. ENQUADRAMENTO ECONÓMICO	17
B. INVESTIMENTO EM IMOBILIÁRIO COMERCIAL	18
C. IMÓVEIS COMPARÁVEIS	39
D. VALORES DE MERCADO ADOPTADOS	41
4. A AVALIAÇÃO	42
A. BASES DA AVALIAÇÃO	43
B. DILIGÊNCIAS E ESTUDOS EFETUADOS	43
C. ABORGAGEM DA AVALIAÇÃO	43
D. VALOR DA PROPRIEDADE	48
 DECLARAÇÕES	49
 ANEXOS	52
I. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA	53
II. FICHA DE INSPEÇÃO	56
III. PRINCÍPIOS GERAIS APLICADOS A TODAS AS AVALIAÇÕES	58

GLOSSÁRIO

ABC | Área Bruta de Construção

ABP | Área Bruta Privativa

ABD | Área Bruta Dependente

AI | Área de Implantação

AU | Área útil

ABL | Área Bruta Locável

CMVM | Comissão do Mercado de Valores Mobiliários

CPU | Caderneta Predial Urbana

CPR | Caderneta Predial Rústica

CRP | Certidão do Registo Predial

LOG | Área de Logradouro

EST | Estacionamento

m | Metros

m² | Metros quadrados

RESUMO DA AVALIAÇÃO

1

A. | IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Este relatório reflete a avaliação feita ao seguinte imóvel:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Morada	Estrada da Ponta da Piedade, S/N	Código Postal	8600-544
Freguesia	São Gonçalo de Lagos	Concelho	Lagos
Artigo matricial	U - 9691	Valor patrimonial	592 015 €
Descrito na C.R.P. de	Lagos	Sob o registo	4333/20110722
Tipo de prédio	Prédio Misto		
Descrição	Cultura Arvense e Edifício destinado a Serviços "Restaurante Monte Mar"		
Afetação	Serviços		

Tabela | Identificação do imóvel

B. | ÁREAS

As áreas consideradas, tendo em conta a documentação enviada pelo cliente nomeadamente as cadernetas prediais rústicas e urbana, certidão de registo e licença de utilização, foram:

RESUMO DE ÁREAS	
Área Total do Terreno (AU+AR)	37626,00 m ²
Área de Implantação do Edifício	229,60 m ²
Área Bruta de Construção Total	444,90 m ²
Área Bruta Privativa total	334,40 m ²
Área Bruta Dependente Total	110,50 m ²
Área Terraços Total	179,50 m ²
Fonte de Informação	CPU; CPR; L.U.

Tabela | Resumo de áreas

C. | AVALIAÇÃO

O valor de mercado no estado atual é de:

3.574.800 €

(Três milhões quinhentos e setenta e quatro mil e oitocentos euros).

A pedido do cliente, informa-se que o valor para seguro é de **1.306.400 € (Um milhão trezentos e seis mil e quatrocentos euros)**.

Atendendo ao contexto geopolítico mundial, ao abrandamento económico e à incerteza sobre a trajetória da inflação e da política monetária, com impactos no mercado imobiliário, recomenda-se, na presente data, que a avaliação deste imóvel seja mantida sob revisão frequente.

D. | SOLICITANTE E DESTINATÁRIO DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação foi realizada a pedido da BlueCrow Capital, S.A.

E. | ENTIDADE DETENTORA DO IMÓVEL

Segundo informação do cliente confirmada pela certidão permanente do registo predial e a caderneta predial urbana o imóvel é detido por:

TITULARES DO IMÓVEL			
Nome	Paralelo Efusivo, Lda.	Contribuinte	516440616
Morada	Vale de Coitos, 1, Odiáxere	Código Postal	8600-001

Tabela | Detentor do imóvel

F. | DATAS

A tabela seguinte indica as datas relevantes para esta avaliação.

DATAS RELEVANTES	
Contrato de Prestação de Serviços:	08 jul 2024
Solicitação da Avaliação:	08 jul 2024
Conclusão do trabalho de Avaliação:	11 jul 2024
Relatório de Avaliação:	11 jul 2024
Avaliação anterior (se aplicável):	Não Aplicável
Entrega do Relatório de Avaliação:	11 jul 2024

Tabela | Datas relevantes

G. | IDENTIFICAÇÃO E ESTATUTO DO AVALIADOR

A TKA | The Key Advisors (TKA, Lda ou apenas TKA). é uma empresa registada na Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (adiante "CMVM") com o registo PAI/2006/0005.

O avaliador Erik Verdasca, registado na CMVM como perito avaliador de imóveis, para atuar em nome de TKA, Lda., com o registo PAI/2019/0048 e REV/PT/ANAI/2028/11 assume a responsabilidade do relatório de avaliação.

Confirma-se que o avaliador é competente para realizar a tarefa de avaliação e que tem conhecimentos suficientes do mercado local, nacional e internacional.

Adicionalmente, participaram na avaliação o avaliador João Francisco Ferreira, registado na CMVM com o número PAI/2016/0159.

H. | INSTRUÇÕES, FINALIDADE E CONFLITO DE INTERESSES

Foi solicitado à TKA, Lda que procedesse à avaliação do imóvel acima referido com a finalidade exclusiva de determinar o valor de mercado do mesmo para efeitos de avaliação periódica de acordo com a seguinte legislação, aplicável aos **fundos de investimento imobiliário**, nomeadamente:

- Lei 153/2015 de 14 de setembro
- Decreto-lei 27/2023 de 28 de abril
- Regulamento 7/2023 de 29 de dezembro

Para este efeito foram fornecidas pelo cliente um conjunto de informações, nomeadamente os elementos mais bem discriminados na secção "1. J. | NATUREZA E FONTES DE INFORMAÇÃO" do presente relatório.

A TKA não verificou a legitimidade da documentação recebida do cliente, tendo assumido o pressuposto de que a mesma é legítima e fidedigna.

A TKA não tem conhecimento de qualquer conflito de interesses no que diz respeito a esta propriedade.

A TKA declara cumprir os códigos de conduta partilhados connosco pelo cliente.

I. | UTILIZAÇÃO DO RELATÓRIO

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 TKA, 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.

J. | NATUREZA E FONTES DE INFORMAÇÃO

Para a presente avaliação foram fornecidos os seguintes elementos:

FONTES DE INFORMAÇÃO			
	Fornecido por		Data
Caderneta Predial Unica	Cliente	Emitido em	25 mar 2024
Caderneta Predial Rústica	Cliente	Emitido em	17 ago 2023
Certidão Permanente do Registo Predial	Cliente	Emitido em	23 ago 2023
Contratos de Arrendamento	Cliente	Assinado em	04 fev 2022
Álvará de Autorização de Utilização	Cliente	Emitido em	03 mai 2023
Plantas do imóvel	Cliente	Entregues em	10 jul 2024
Plano Diretor Municipal	Câmara Municipal de Lagos	Consultado em	09 jul 2024

Tabela | Fontes de informação



O IMÓVEL

2

A. | LOCALIZAÇÃO

O imóvel em análise situa-se na Estrada de Ponta da Piedade, S/N, na freguesia de São Gonçalo de Lagos. Situado nas falésias junto ao cabo da Ponta da Piedade, Farol da Ponta da Piedade e Passadiços da Ponta da Piedade, no Município de Lagos, na região do Algarve.

A Ponta da Piedade, localizada perto da cidade de Lagos, é um dos principais pontos turísticos tanto no concelho de Lagos como a nível regional. Ela consiste em um cabo rodeado por várias formações rochosas do tipo falésia, com até cerca de 20 metros de altura. Além disso, a Ponta da Piedade possui um valioso conjunto de património histórico, natural, paisagístico e geológico.

Inserida numa zona qualificada como Espaços Naturais e Paisagísticos Costeiros a oferta de habitação e serviços é escassa.

Zona envolvente com todos os equipamentos e serviços próximo (Escolas, Igreja, Mercado, Centro Comercial, Piscina, Transportes, Espaços Verdes, Parques Infantis, CTT, Bancos, Serviços, supermercados, etc.).

Em relação aos acessos é servida pela Estrada Nacional 125 (N125) e Autoestrada A22 (Via do Infante), que atravessam longitudinalmente o litoral sul do Algarve.

Em relação aos transportes públicos é servida por carreira de autocarro que liga o Farol da Ponta da Piedade ao Mercado Municipal.

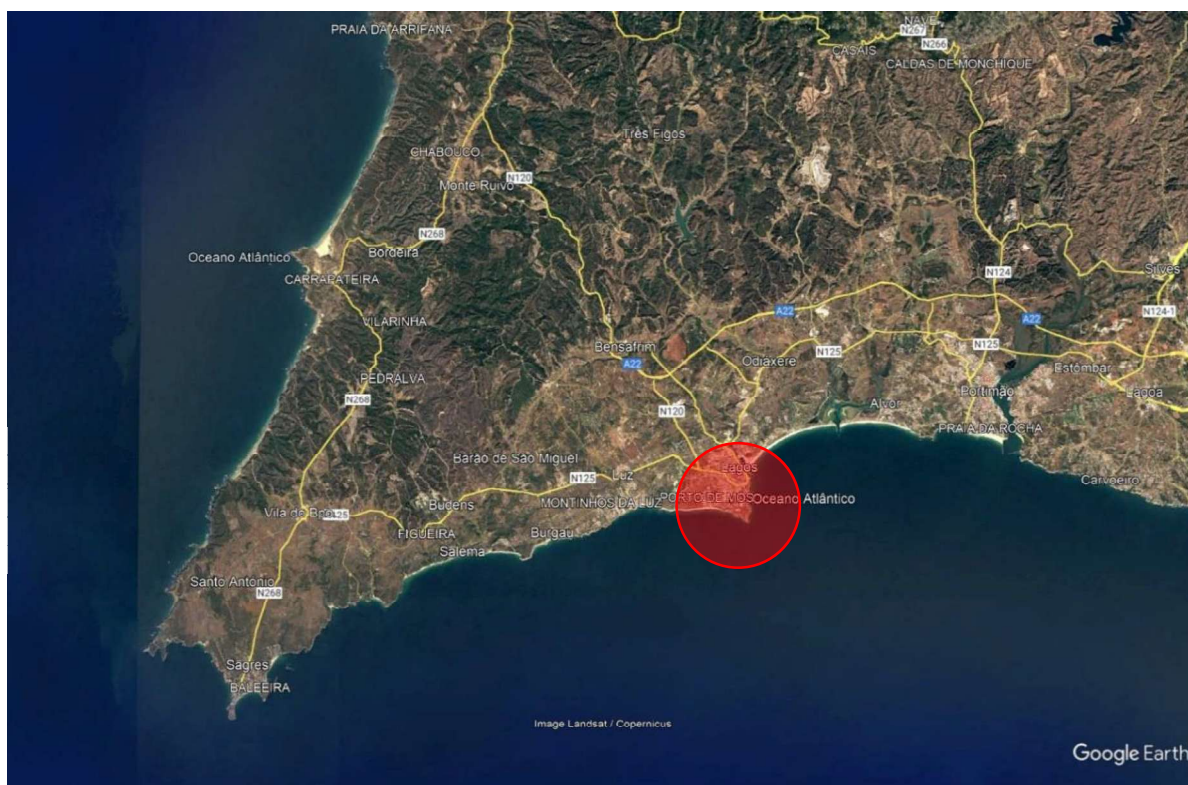
Existem dois novos parques de estacionamento gratuitos: um situado no cruzamento de acesso à Praia do Camilo (capacidade para 56 veículos ligeiros), e um segundo parque, que servirá a Ponta da Piedade (dimensionado para 150 veículos ligeiros e 10 autocarros de turismo). A estrada tem também um novo perfil, com duas faixas de rodagem, ciclovia adjacente à estrada e um passeio lateral para peões.

A zona dispõe de todas as infraestruturas, nomeadamente, rede de abastecimento de águas, saneamento básico, redes elétricas, gás e de telecomunicações.

Os arruamentos envolventes encontram-se, devidamente pavimentados e mantidos.



Localização coordenadas (37°05'02.36"N | 8°40'12.12"W) | Fonte: Google Earth



Acessibilidades | Fonte: Google Earth

B. | DESCRIÇÃO

O imóvel em avaliação consiste num prédio misto composto por um artigo urbano e três artigos rústicos, o artigo urbano é destinado a serviços e os artigos rústicos são destinados a cultura arvense.

O artigo urbano contemplava 2 moradias unifamiliares de 1 piso, uma de tipologia T2 e outra de tipologia T3, estas edificações encontravam-se em ruína. De acordo com a documentação fornecida, os edifícios foram alvo de obras de reconstrução, licenciadas por despacho do Senhor Presidente da Câmara, proferido em 20 de outubro de 2021, tendo as moradias sido convertidas num edifício destinado a serviços (Restaurante de luxo).

O edifício do restaurante, com arquitetura contemporânea, foi inaugurado em março de 2023, destaca-se pelos tons terra, no meio de uma enorme zona verde. O edifício é amplo com capacidade para 150 pessoas tendo espaços diferentes para vários tipos de eventos.

O restaurante distribui-se por 1 piso amplo acima do solo composto por zona de entrada/receção, salas de refeições, bar, esplanada, cozinha e copas, este piso tem acesso a um rooftop (esplanada descoberta do terraço exterior com jardim), uma área técnica não acessível e a um piso em cave para instalações sanitárias dos clientes (m/f), instalação sanitária para pessoas de mobilidade reduzida, área do pessoal (instalações sanitárias, balneários) e zona de armazenagem. Existe ainda uma área técnica (UPS) e de armazenagem em cave.

A nível de acabamentos apresenta um ambiente descontraído com muitas peças de comércio local, com referências claras à natureza e ao mar. Uma decoração tradicional algarvia com apontamentos rústicos. A estrutura é em betão armado com cobertura acessível, paredes em alvenaria e caixilharias de alumínio lacado. Os pavimentos são em material cerâmico, paredes estucadas e pintadas, tetos falsos com iluminação embutida e janelas bem amplas para o exterior.

Em termos de equipamentos verificou-se a existência de ar-condicionado, sistema de deteção de incêndios, sistemas de alarme, vídeo vigilância, elevador e monta-cargas.

No logradouro existe uma antiga eira preparada para a utilização de um qualquer equipamento de apoio.

Os artigos urbanos são compostos de cultura arvense dispersa, não se encontram vedados nem se encontram com qualquer tipo de exploração, no entanto encontram-se implantados nos terrenos trilhos e passadiços públicos no âmbito da requalificação e valorização da costa lavadas a cabo pela Câmara Municipal.

C. | INSPEÇÃO

O imóvel foi visitado pelo interior, à data de 10 de julho de 2024.

A menos que seja expressamente solicitado, não procedemos a nenhuma inspeção técnica à estrutura, nem efetuamos testes as instalações elétricas, redes de água, aquecimentos ou outros equipamentos, não sendo possível garantir que o ativo em avaliação se encontre livre de defeitos ou anomalias. Quaisquer defeitos aparentes ou anomalias detetadas durante a nossa inspeção serão refletidos na nossa avaliação e assumimos que as partes não inspecionadas não revelam defeitos que nos forçassem a alterar o nosso relatório e avaliação.

D. | ÁREAS

Sempre que possível a TKA realiza a medição de áreas pelos critérios definidos no International Property Measurement Standards (IPMS).

Como os elementos necessários para a aplicação do IPMS não foram fornecidos, as áreas consideradas foram assumidas pelos critérios da Área Bruta de Construção, conforme indicado no REGEU, que é uma prática corrente de mercado local. Procedemos assim à análise do imóvel de acordo com estes critérios, assumindo as áreas retiradas da documentação legal fornecida.

Na tabela seguinte apresenta-se o resumo das áreas consideradas nesta avaliação:

DESCRIÇÃO	FRAÇÃO ARTIGO	AFETAÇÃO	ÁREAS m ²					
			AT	AI	ABC	ABP	ABD	A terraço.
Restaurante	U - 9691	Serviços	238,00	229,60	444,90	334,40	110,50	179,50
Terreno Rústico	R - 24 1M	Cultura Arvense	16 667,00					
Terreno Rústico	R - 25 1M	Cultura Arvense	20 210,00					
Terreno Rústico	R - 26 1M	Cultura Arvense	511,00					
TOTAL			37 626,00	229,60	444,90	334,40	110,50	179,50

Tabela | Áreas consideradas

E. | SITUAÇÃO URBANÍSTICA

No âmbito da presente avaliação, partiu-se do princípio de que a situação urbanística do imóvel (Artigo urbano - Restaurante) se encontra regularizada, cumprindo a normativa municipal aplicável, apesar de não terem sido consultadas as plantas com carimbo de aprovação camarária.

De acordo com o Plano Municipal de Ordenamento do Território em vigor para o concelho de Lagos, e que abaixo se elenca, os terrenos rústicos que compõem o prédio misto em avaliação encontram-se inseridos em Solo Rústico – Espaços Naturais e Paisagísticos Costeiros e em Estrutura Ecológica



Municipal, que correspondem a áreas com maior valor natural e a zonas sujeitas a regimes de salvaguarda mais exigentes:

Artigo 26.º

5 - Os regimes especiais vertidos do POOCBV e POAB sobrepõem -se à classificação e qualificação do solo do concelho de Lagos de acordo com as prescrições constantes dos artigos seguintes.

Artigo 26.º-A

Regime especial - Orla Costeira

9 - Nas áreas de enquadramento da orla costeira é interdita a realização dos seguintes atos e atividades:

- a) Realização de novas construções e impermeabilizações;
- b) Realização de obras de remodelação, reconstrução e conservação de edifícios licenciados destinados a habitação, empreendimentos e atividades turísticas, estabelecimentos de restauração e de bebidas e a equipamentos coletivos, nos casos e nas condições que não sejam compatíveis com a manutenção do uso dominante do espaço natural;
- c) Abertura e consolidação de vias de acesso automóvel ou de áreas de estacionamento.

Artigo 26.º-B

Regime especial - Albufeira da Bravura

1 - Na zona de proteção da Albufeira da Bravura são proibidas as seguintes atividades:

- a) O estabelecimento de indústrias que produzam ou usem produtos químicos tóxicos ou com elevados teores de fósforo ou de azoto;
- b) A instalação de explorações pecuárias intensivas, incluindo as avícolas;

2 - Na zona reservada é ainda interdita a construção, incluindo vedações que possam impedir o livre acesso à margem, à exceção de:

- a) Infraestruturas de apoio à utilização do plano de água, nos termos do presente artigo;
- b) Conservação de construções existentes, desde que devidamente fundamentadas;
- c) Conservação de construções existentes que possam vir a ser destinadas ao turismo de habitação, turismo rural e agroturismo, nos termos do presente artigo.



RECURSOS NATURAIS - RECURSOS ECOLÓGICOS

Reserva Ecológica Nacional

- Praias
- Sapal
- Dunas
- Arribas ou falésias e respetivas faixas de proteção
- Laguna e respetiva faixa de proteção
- Estuário
- Leito dos cursos de água
- Albufeiras e lagoas
- Faixa de proteção a albufeiras e lagoas
- Zonas ameaçadas pelas cheias
- Cabeceiras das linhas de água
- Áreas de máxima infiltração
- Áreas com riscos de erosão
- Faixa de proteção da costa marítima



RECURSOS NATURAIS - RECURSOS HÍDRICOS

Albufeira de águas públicas - Albufeira da Bravura

Albufeira da Bravura - classificada

- Zona terrestre de proteção
- Zona de proteção da barragem
- Zona de respeito da barragem
- Zona reservada da zona terrestre de proteção

Domínio hídrico

- Fluvial - leito e margens
- Marítimo - leito e margens
- Canais de rega

Perímetro de proteção de captação de água subterrânea para abastecimento público

- Captação de água
- Zona de proteção imediata (0 m a 300 m)
- Zona de proteção intermédia (300 m a 500 m)
- Zona de proteção alargada (500 m a 1000 m)

Neste sentido foi considerado que os terrenos rústicos que compõem o prédio misto em avaliação não têm qualquer capacidade construtiva ou de exploração. De acordo com o contrato de arrendamento existe a possibilidade/intenção por parte da senhoria em estabelecer negociações com a C.M. de Lagos com vista à construção de um centro interpretativo.

F. | LICENÇAS

O imóvel possui Alvará de Autorização de Utilização número 62/2023 emitida pela Câmara Municipal de Lagos em 03 de maio de 2023.

G. | SITUAÇÃO DE ARRENDAMENTO

O imóvel encontra-se arrendado com um contrato de arrendamento com as seguintes características:

DESCRIÇÃO	INQUILINO	RENTA MENSAL €	DATA DE INÍCIO DO CONTRATO	DATA DE FIM DO CONTRATO	RENOVAÇÕES
Prédio Misto	Marmom - Actividades Hoteleiras, Lda.	8 334,00 €	03 jun 2023	02 jun 2043	Sim (1 ano)
TOTAL		8 334,00 €			

* A renda anual corresponde a 10% (dez por cento) do valor da faturação, com os limites mínimos seguintes:

- € 50.000,00 (cinquenta mil euros) no primeiro ano do contrato;
- € 100.000,00 (cem mil euros) no segundo ano do contrato;
- € 150.000,00 (cento e cinquenta mil euros) no terceiro ano e seguintes.

Quadro | Características do contrato de arrendamento

Como não foram fornecidos dados de faturação nem informação relativa ao facturamento do restaurante, apenas foram considerados os limites mínimos convencionados. Uma vez que o restaurante foi inaugurado em março de 2023, foi considerado que para efeitos de valor de arrendamento se encontra no segundo ano de contrato.

H. | CONSIDERAÇÕES AMBIENTAIS

A menos que nos seja expressamente solicitado, não procedemos a investigações no local para determinar se as condições do solo e serviços são ou não adequadas, bem como não efetuamos inspeções ambientais, arqueológicas ou geotécnicas. Caso não sejamos notificados em contrário, as nossas avaliações são feitas com base de que estes aspetos estão satisfatórios e que o subsolo do local se encontra livre de substâncias perigosas.

Ao elaborar as nossas avaliações, assumimos que a propriedade não é, nem nunca foi, alvo de qualquer utilização que a contaminasse ou com potencial para a contaminar. A não ser que nos sejam dadas instruções específicas nesse sentido. Não investigamos os usos, presentes ou passados, dados à propriedade ou qualquer terreno adjacente ou perto da mesma, de forma a determinar se estes usos podem resultar numa potencial contaminação e assumimos que este não é o caso.

Ressalva-se o facto de que, caso exista qualquer tipo de contaminação em terrenos vizinhos, o valor da propriedade reportado neste relatório poderá diminuir. O mesmo acontecerá caso os imóveis vizinhos tenham sido ou estejam a ser usados de alguma forma que possa contribuir para a sua contaminação.

O MERCADO

3



A. | ENQUADRAMENTO ECONÓMICO

A economia portuguesa cresceu 2,3% em 2023, evidenciando um abrandamento do crescimento económico face ao ano anterior (6,7%), ainda que com um crescimento no último trimestre acima do projetado inicialmente.

Apesar do bom desempenho no início de 2023, a economia estagnou no segundo e terceiro trimestres do ano, por efeito, essencialmente, de uma desaceleração do consumo privado e do investimento assim como do abrandamento nas exportações. Ainda assim, o último trimestre do ano evidenciou uma ligeira recuperação por via do impacto da descida da taxa de inflação no rendimento disponível das famílias assim como a resiliência do mercado de trabalho, o que terá beneficiado o consumo privado.

Dado este cenário, o Banco de Portugal reviu em alta as anteriores estimativas de crescimento projetando atualmente um crescimento do PIB de 2,0% em 2024, e ainda 2,3% em 2025 e 2,2% em 2026. As referidas projeções para os três anos mantêm-se acima da média da zona Euro que deverá assinalar um crescimento de 0,8% do PIB.

O crescimento económico previsto para o presente ano deverá ser alicerçado, essencialmente, no investimento e nas exportações, que se antevêm acima do projetado para a área do euro.

No entanto, as exportações deverão crescer 3,5%, o que revela um a abrandamento face a 2023 e o investimento deverá continuar condicionado pelas restritivas condições de acesso a financiamento adjacentes ao contexto de taxas de juro elevadas. Ainda assim, espera-se uma ligeira aceleração de 2,4% em 2023 para 3,6% em 2024, impulsionada, substancialmente, pela antecipada descida das taxas de juro de referência pelo Banco Central Europeu, apontada para reunião de junho.

A taxa de inflação desvenda uma tendência descendente, de 8,1% em 2022 para 5,3% em 2023. Esta deverá manter a trajetória descendente, ancorada na política monetária, fixando-se ainda em 2,4% em 2024 e convergindo para a meta de 2% do Banco Central Europeu apenas em 2025. Contudo, importa relevar que a taxa de inflação, neste primeiro trimestre manteve relativamente estável com uma ligeira subida no mês de março para 2,6%.

A conjuntura de crescimento económico mais moderado reflete a debilidade da procura externa, os efeitos da inflação elevada e a maior restritividade da política monetária, que se transmitiu às condições de financiamento dos agentes económicos. Neste contexto, a procura interna desempenhou um papel fulcral na dinâmica económica este ano.

Não obstante, importa ressaltar o contexto de elevado nível de incerteza tanto no panorama internacional marcado por tensões geopolíticas tal como na esfera nacional com a indefinição da situação política interna.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ^(p)	2025 ^(p)	2026 ^(p)
Produto Interno Bruto	2.7%	-8.3%	5.5%	6.8%	2.3%	2.0%	2.3%	2.2%
Gastos Públicos	3.3%	-7.0%	4.7%	1.4%	1.2%	1.2%	0.9%	0.9%
Consumo Privado	2.1%	0.3%	4.6%	5.6%	1.6%	2.1%	1.9%	1.8%
Investimento	3.3%	-4.7%	10.1%	3.0%	2.4%	3.6%	5.4%	4.1%
Exportações	4.1%	-18.6%	13.5%	17.4%	4.2%	3.5%	4.0%	3.3%
Importações	4.9%	-11.8%	13.3%	11.1%	2.2%	4.2%	4.3%	3.1%
Taxa de Inflação	0.3%	-0.1%	0.9%	8.1%	5.3%	2.4%	2.0%	1.9%
Taxa de Desemprego	6.5%	7.0%	6.6%	6.0%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%

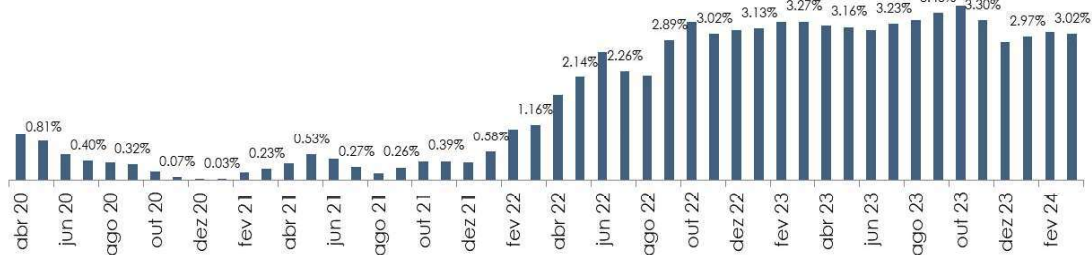
Evolução dos principais indicadores macroeconómicos – Portugal | Fonte: Banco de Portugal

Nota: (p) - valores projetados a dezembro de 2024

As obrigações do tesouro (OTs) a 10 anos atingiram o pico da taxa de rentabilidade no último trimestre do ano, com 3,59% em outubro. Este é o valor mais elevado desde o segundo trimestre de 2017, sendo que este aumento se deveu essencialmente à normalização da política monetária seguida pelo BCE para controlar a inflação.

Após 14 meses com uma taxa de rentabilidade acima dos 3%, a yield das obrigações do tesouro regressou a 2,97% no último mês do ano de 2023, seguida de uma subida para 3,02% no mês de março de 2024.

OBRIGAÇÕES DO TESOIRO (10 ANOS) 2017-2023



Evolução das obrigações do tesouro a 10 anos – Portugal | Fonte: Banco de Portugal

Mesmo perante esta conjuntura, verificou-se uma redução da dívida pública para 98,7% do PIB em 2023, fixando-se abaixo dos 100% pela primeira vez desde 2009. Esta era uma meta orçamental projetada para 2024, que terá sido atingida um ano antes.

Neste sentido, a redução da dívida pública e do défice orçamental, o crescimento económico assim como a resiliência do sistema financeiro desencadeou a melhoria dos ratings do país entre as principais agências. Atualmente, três agências de rating colocam Portugal no patamar 'A', com perspetiva estável, inclusivamente após marcação de eleições antecipadas, reconhecendo a Portugal credibilidade internacional no seu compromisso com a sustentabilidade das finanças públicas.

B. | INVESTIMENTO EM IMOBILIÁRIO COMERCIAL

Portugal atraiu cerca de €1 606 milhões de investimento em imobiliário comercial em 2023, o que traduz uma quebra 45% numa tendência transversal a todos os principais mercados europeus. O contexto global de incerteza resultou numa quebra do investimento estrangeiro que em 2022 representava cerca de 70% do volume de investimento e atualmente representa menos de metade do volume de investimento (42%). Neste contexto de contração do mercado de investimentos, a hotelaria e o retalho revelaram-se os setores mais atrativos tendo captado cerca de 40% e 35% do capital alocado.

No primeiro trimestre de 2024, Portugal atraiu cerca de 204 milhões de euros em investimento em imobiliário comercial, o que equivale a um decréscimo menos acentuado face ao período homologado, de cerca de 13%. Apesar da relativa resiliência do mercado de investimento, o contexto global de incerteza continua a resultar na reduzida procura externa face a anos anteriores, tendo o capital estrangeiro representado 66% do volume de investimento do primeiro trimestre do ano. Neste contexto, importa realçar que no

mesmo período do último ano, o capital estrangeiro representava mais de 80% do volume de investimento.

O capital estrangeiro investido em Portugal foi maioritariamente proveniente da Alemanha, representando 48% do total, seguido do Reino Unido com 11% e França com 4%.

Este contexto de dinamismo moderado do mercado de investimento, continua a dever-se essencialmente às condições mais restritivas de acesso a financiamento adjacentes ao quadro de taxas de juro elevadas.

O setor de escritórios granjeou a maior fatia do volume de investimento (38%), com cerca de 78 milhões de euros, e protagonizou a maior transação do trimestre com a aquisição do edifício K Tower pela Real IS AG por um valor acima dos €70 milhões. Desta forma, poderá indiciar-se uma eventual recuperação da atratividade do setor de escritórios, ainda que este ano só se tenham registado duas transações, ambas de processos que já se encontravam em negociação por um longo período. Efetivamente, o setor de escritórios foi dos mais penalizados pelo contexto macrofinanceiro, o que ainda se deverá refletir este ano.

O setor hoteleiro captou 29% da procura, com um volume de investimento a rondar os 59 milhões de euros. Neste contexto, releva-se destacar a transação do portfólio de hotéis Amazónia, com 356 quartos e adquirido pelo Real Hotels Group por um valor entre os 30 e 40 milhões de euros.

Com igualmente cerca de um terço do capital investido (28%), o setor do retalho atraiu cerca de 57 milhões de euros, sendo que metade do volume de investimento foi alocado a retail parks. Para tal, contribui, em larga medida, a maior transação do setor neste período, a aquisição do Sintra Retail Park pelo family office AM Alpha.

Por fim, o setor de Industrial & Logística captou 4% do investimento com um acumulado de 9 milhões de euros, impulsionado por uma transação de sale & lease back de um espaço no Prior Velho adquirido pela Square Asset Management por um valor entre 8 e 9 milhões de euros.

As principais transações do mercado de investimento em imobiliário comercial no primeiro trimestre de 2024 encontram-se identificadas na tabela seguinte:

SETOR	ATIVO(S)	ÁREA (m ²)	VENDEDOR	COMPRADOR	VALOR DA TRANSAÇÃO (M €)	YIELD (%)
Escritórios	K Tower	15 000	Krest Real Estate Investments	Real I.S. AG	>70	n.d.
Hotelaria	Portfólio Hotéis Amazónia	356 quartos	Confidential	Real Hotels Group	30-40	n.d.
Retalho	Sintra Retail Park	20 101	Ceetrus	AM Alpha	<u>22</u>	n.d.
Hotelaria	Resort Algarve	12 000	Confidential	Confidential	2	n.d.
Retalho	Lima Retail Park	10 700	Mitiska REIM	Sogenial Immobilier	8-10	n.d.
Industrial e Logística	Espaço I&L Prior Velho		Confidential	Square Asset Management	<u>6</u>	8-9%
Retalho	Dolce Vita Miraflores		Finangeste	Confidential	<u>5,5</u>	n.d.
Retalho	Continente Bom dia	1 600	Confidential	Confidential	5-6	5,5-6%
Retalho	Continente Bom dia	1 840	Confidential	Confidential	5-6	5,5-6%
Retalho	Loja Duque d'Ávila	900	Confidential	Iberis Capital	<u>5</u>	n.d.
Retalho	Loja Rua Garret	64	Confidential	Confidential	<u>4</u>	4,5-5%
Escritórios	Alto do Montijo	3 071	Caixa Geral de Depósitos	Confidential	3-4	n.d.
Residencial	Edifício Residencial	700	Confidential	Confidential	<u>1</u>	n.d.
Industrial e Logística	Oficina Alvalade	500	Confidential	Confidential	<u>0,5</u>	5-7%

Principais transações de investimento em imobiliário comercial em 2023 – Portugal | Fonte: Worx

As yields do CRE mantiveram-se estáveis neste período após uma descompressão generalizada no último ano, sendo perspetivada uma ligeira compressão das mesmas até ao final do ano, adjacente à eventual descida das taxas de juro de referência em junho, apontada pelo Banco Central Europeu. Esta tendência revela-se consistente com a trajetória das yields das Obrigações do Tesouro, atingiram o pico em outubro do ano transato e desvelam uma tendência descendente desde então, tendo as OT a 10 anos se fixado em 3,02% em março.

B. i. | ESCRITÓRIOS

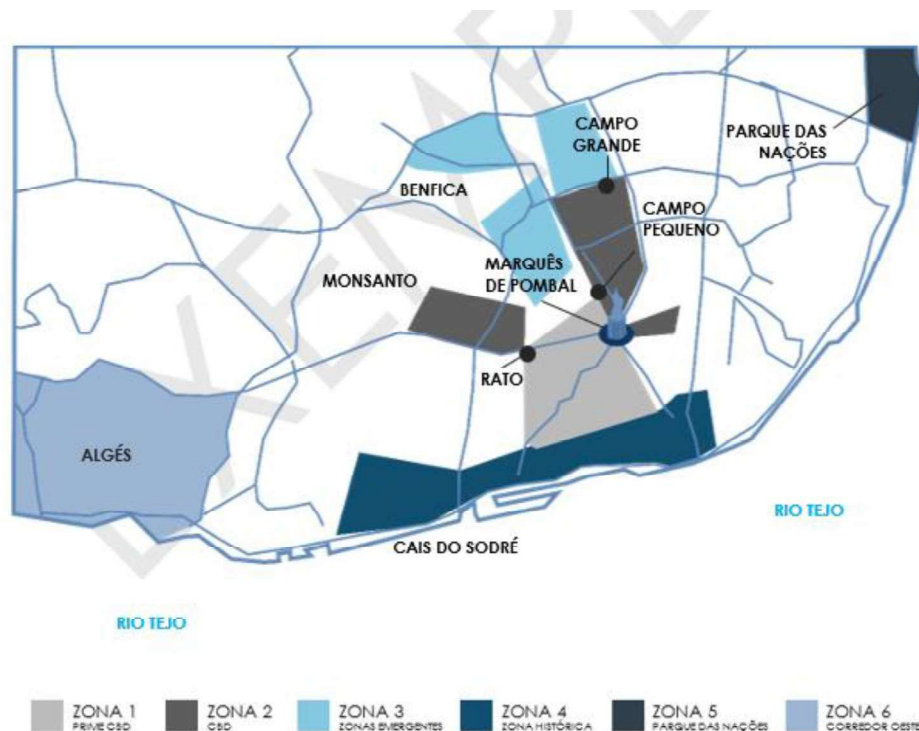
Em 2023, o mercado de escritórios inscreveu um volume de 112 474 m² colocados na Grande Lisboa, distribuídos por 152 negócios. Este nível de procura representa uma quebra de 59% face a 2022, ano que havia registado um máximo histórico. Importa relevar que esta quebra substancial nos níveis de absorção terá sido uma tendência transversal a todos os principais mercados europeus.

Porém, os primeiros meses de 2024 patentearam uma recuperação notável da procura por escritórios, tendo o volume de absorção quadruplicado face ao período homólogo com

73725 m² de espaços de escritórios ocupados na Grande Lisboa, distribuídos por 41 negócios.

O volume de absorção neste período foi amplamente impulsionado pela ocupação de dois edifícios, na sua totalidade, por empresas do setor de serviços financeiros, nomeadamente do pré-arrendamento do edifício ainda em construção WELLBE pela Caixa Geral de Depósitos, num negócio de mais de 26 000 m² e um negócio confidencial na Álvaro Pais 2 que compreendeu cerca de 17 000 m².

Para efeitos de análise, importa salientar que o mercado de escritórios de Lisboa se encontra delimitado por 6 zonas principais, como ilustrado na figura abaixo:



Principais zonas do mercado da Grande Lisboa | Fonte: Worx

Em virtude das maiores operações do trimestre, a zona 5 (Parque das Nações) granjeou 39% da área total colocada neste período, num total de 28 670 m². A zona 3 (Zonas Emergentes) verificou igualmente um crescimento substancial face ao período homologo tendo a procura por esta zona ascendido a 26 120 m², o que representa 35% do total da procura.

Neste contexto das zonas mais procuradas, seguiu-se a zona 1 (Prime CBD) que atraiu o maior número de operações com doze negócios registados no primeiro trimestre do ano. No entanto, as dimensões médias dos negócios observados na zona foram mais reduzidas comparativamente a outras, pelo que totalizou 10 098 m², o que representa 14% do volume de absorção. Efetivamente, este número de operações registadas na zona 1 atesta a crescente tendência da procura por espaços de escritórios em localizações centrais.

A zona 2 (CBD) revelou uma dinâmica relativamente semelhante ao período homologo com sete operações que contabilizaram, no seu conjunto, 3 499 m² de área de escritórios ocupada. Desta forma, a zona CBD captou cerca de 5% da procura.

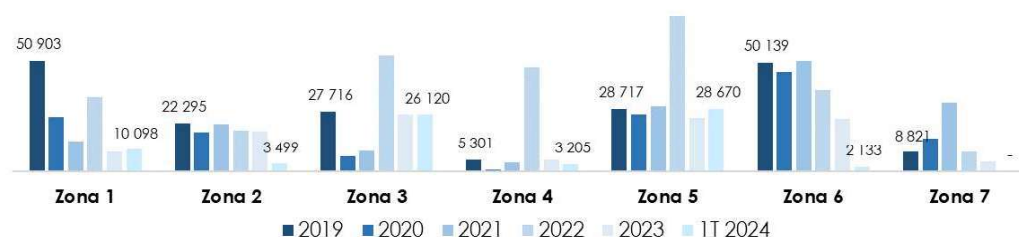
O Corredor Oeste (zona 6), por sua vez, foi a única zona a verificar um volume de absorção inferior ao mesmo período do ano anterior, tendo totalizado 2 133 m² ocupados, o que equivale a 3% da procura na Grande Lisboa.

Sob outro prisma, dadas as dimensões das maiores transações do trimestre consistindo na ocupação de dois edifícios na sua totalidade com áreas superiores a 15 000 m², o negócio médio aumentou substancialmente para 1 798 m².

No que concerne ao perfil da procura, apesar do setor das TMT's & Utilities continuar a impulsionar a procura por espaços de escritórios em Lisboa com o maior número de operações no período em análise (10), o setor de serviços financeiros liderou a procura em termos de área colocada, tendo granjeado mais de metade (65%) da totalidade da área ocupada.

Atendendo ao tipo de operações, observou-se um predomínio de mudanças de instalações, que corresponderam a 88% da área colocada. Neste âmbito, destaca-se a entrada de três novas empresas na região de Lisboa que foram responsáveis pela absorção de mais de 4 000 m² no seu conjunto, ou seja, cerca de 6% da área ocupada. A dinâmica de novas empresas na região evidencia um ligeiro aumento face ao período homologado tanto em número de operações como em área ocupada.

ABSORÇÃO (m²) 2019-2024



Evolução da absorção – Grande Lisboa | Fonte: LPI

TIPO DE NEGÓCIO	ATIVO(S)	ÁREA (m ²)	INQUILINO	RENDA ESTIMADA (€/m ² /mês)
Venda	WELLBE	26 709	Caixa Geral de Depósitos	n.a.
Arrendamento	Álvaro Pais 2	17 005	Confidencial	21.5
Arrendamento	Marquês de Pombal, 2	3 851	Monday By Urbania	24.0
Arrendamento	Jean Monnet	2 415	Confidencial	27.0
Arrendamento	Torres de Lisboa - Torre A	2 248	Confidencial	18.0
Arrendamento	Alcantara Lisbon Office (ALLO) Bloco 1	2 237	Confidencial	22.0
Arrendamento	Colombo - Torre Oriente	1 860	AdvanceCare	17.0
Arrendamento	General Firmino Miguel (Estufa)	1 843	C.E.U.	15.0
Arrendamento	Pórtico	1 597	Confidencial	20.0
Arrendamento	Casal Ribeiro, 16	1 437	TRIPADVISOR	23.5
Subarrendamento	Espace	1 005	Confidencial	19.0
Ocupação própria	Dom João V, 30	1 000	Confidencial	n.d.
Arrendamento	Fontainhas, 82-86	968	Confidencial	n.d.
Arrendamento	Torres de Lisboa - Torre E	934	Generali	16.5
Arrendamento	Camilo Castelo Branco, 44	832	Confidencial	26.5

Principais transações de ocupação em escritórios no 1º Trimestre 2024 na Grande Lisboa | Fonte: Worx; LPI

No primeiro trimestre de 2024, a taxa de disponibilidade registou um aumento de 0,07 p.p. face ao último trimestre de 2023, fixando-se atualmente em 10,02%. Porém, este aumento foi devido essencialmente à inclusão de novos edifícios na zona 5 (Parque das Nações), que anteriormente eram contabilizados na zona 7 (Outras zonas), na qual não existe monitorização da taxa de disponibilidade. A zona 4 (Centro Histórico) continua a apresentar a taxa de disponibilidade mais baixa do mercado, seguida da zona 2 (CBD) com 4,55%.

No último ano, foram concluídos cinco edifícios de escritórios, que representaram um acréscimo de mais de 42 000 m² ao stock em Lisboa e que traduz um valor muito inferior ao da nova oferta de 130 000 m² concluída em 2022.

Nos próximos três anos deverão ser concluídos cerca de 29 projetos, representando um acréscimo de 330 992 m², dos quais 280 000 já se encontram em construção. Entre os nove projetos com conclusão prevista para este ano, espera-se um acréscimo de 142 000 m² ao stock de escritórios, sendo que cerca de 60% da área total se encontra pré-arrendada, pelo que não se antecipa um aumento significativo da taxa de disponibilidade este ano. Neste

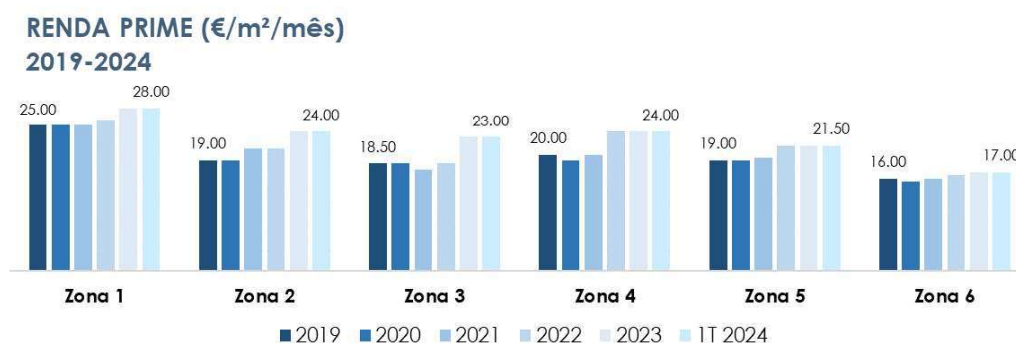
contexto, a zona 6 (Corredor Oeste) deverá assistir ao maior incremento de stock, dado que encerra 37% da área total esperada para este ano, ou seja, com três projetos que totalizam mais de 50 000 m².

Entre os principais projetos em construção, destacam-se o Oriente Green Campus, a nova sede da Câmara Municipal de Oeiras e o EXEO – Echo. Nos projetos que ainda não iniciaram a construção, o nível de pré-arrendamentos é ainda residual.

Após uma subida generalizada da renda prime no mercado de escritórios em 2023, em quase todas as zonas, a renda prime manteve-se estável neste primeiro trimestre do ano:

- A Área de Expansão (zona 3) continua a evidenciar o maior aumento face ao período homologado (24%), fixando-se em 23€/m²/mês.
- A CBD desvenda uma renda na ordem dos 24€/m²/mês, cerca de 14% acima do mesmo período do ano anterior.
- A Prime CBD continua a exibir a renda mais elevada da Grande Lisboa com 28€/m²/mês, fixando-se 8% acima do período homologado.
- O Corredor Oeste registou igualmente um aumento da renda ao longo de 2023, ainda que mais moderado, mantendo-se atualmente em 17€/m²/mês.
- As rendas no Centro Histórico e Parque das Nações, por sua vez, mantiveram-se inalteradas ao longo do último ano em 24€/m²/mês e 21,5€/m²/mês.

Ainda assim, perspetiva-se uma eventual subida da renda prime nas zonas mais centrais como na CBD e Centro Histórico, impulsionada pela comercialização de espaços em projetos novos que deverão ser concluídos este ano e que ainda apresentam áreas disponíveis.



Evolução das rendas *prime* – Grande Lisboa | Fonte: Worx

O investimento comercial no setor de escritórios nos primeiros meses do ano contabilizou duas transações que somaram mais de 78 milhões de euros. Desta forma, o setor de escritórios granjeou cerca de 38% do volume total de investimento e evidenciou uma forte recuperação face ao período homologado, dado por um crescimento de 70% no capital alocado no setor.

A atividade de investimento no setor consubstanciou-se na aquisição da K Tower pelo fundo alemão Real I.S. AG por um valor acima dos 70 milhões de euros e ainda a venda do edifício Alto do Montijo pela Caixa Geral de Depósitos, num negócio entre os 3 e 4 milhões de euros.

ATIVO(S)	ÁREA (m²)	VENDEDOR	COMPRADOR	VALOR DA TRANSAÇÃO (M €)	YIELD (%)
K Tower	15 000	Krest Real Estate Investments	Real I.S. AG	>70	n.d.
Alto do Montijo	3 071	Caixa Geral de Depósitos	Confidential	3-4	n.d.

Principais transações de investimento em escritórios no 1º Trimestre 2024– Portugal | Fonte: Worx

Após uma quebra na ordem dos 69% no investimento em escritórios assinalado em 2023, a procura registada nos primeiros meses do ano indicia uma tendência de recuperação e uma perspetiva de aceleração da atividade de investimento que deverá ser ainda mais acentuada na segunda metade do ano como efeito da aguardada descida das taxas de juro. Ainda assim, importa relevar que o volume de investimento neste trimestre de 2024 se fixa substancialmente abaixo da procura que se registava em média nos últimos cinco anos.

Esta conjuntura advém não somente das condições restritivas de acesso ao financiamento, mas também da incerteza associada às dinâmicas de teletrabalho bem como os excelentes indicadores operacionais observados nos outros setores. Por outro lado, a baixa taxa de desemprego e as dificuldades sentidas pelas empresas no recrutamento constituem condicionantes importantes à instalação de empresas estrangeiras em Portugal.

Após uma descompressão da yield prime verificada no ano anterior, esta manteve-se estável no primeiro trimestre de 2024 em todas as zonas de escritórios

A Prime CBD apresenta uma yield prime de 5,25%, fixando-se 75 p.b. acima do período homologo.

De igual modo, a yield prime no Corredor Oeste mantém-se 25 p.b. acima do primeiro trimestre de 2023, com 7,00%.

Todas as restantes zonas mantiveram as suas yields prime inalteradas ao longo do último ano com a CBD a apresentar uma yield de 5,50%, a Área de Expansão com 6,00%; enquanto a yield prime no Centro Histórico e no Parque das Nações marca, em ambas as zonas, 5,25%.



Evolução das yields prime – Grande Lisboa | Fonte: Worx

Numa perspetiva a curto prazo, a expectável descida das taxas de juro deverá encerrar um alívio nas condições de financiamento beneficiando o mercado de investimento, pelo que se antecipa uma ligeira compressão das yields prime até ao fim do ano.

B. ii. | RETALHO

Nos primeiros meses de 2024, o consumo privado assinalou a resiliência já evidenciada no ano anterior com um crescimento de 1,6% do consumo privado apesar do quadro macroeconómico e financeiro. No primeiro trimestre, a redução da inflação associada à resiliência do mercado de trabalho e a um ligeiro aumento das remunerações refletiram-se no poder de compra das famílias, beneficiando, por consequência, o consumo privado, ainda que de forma moderada.

De acordo com dados do INE, o volume de vendas no comércio verificou um ligeiro aumento de 1,1% face ao período homologo, e de 1,7% face ao último trimestre de 2023. No entanto, o comércio a retalho assinalou uma dinâmica mais moderada expressa por um crescimento residual de 0,6% face ao período homologo e de 0,1% face ao trimestre anterior.

No presente ano de 2024, espera-se que a atividade turística revele um importante contributo para o dinamismo do comércio, tendo em 2023 constituído 12% da faturação dos centros comerciais, de acordo com a Associação Portuguesa de Centros Comerciais (APCC).

Ainda em 2023, o crescimento do segmento de luxo assegurou a resiliência do comércio de rua, com uma elevada procura por espaços em ruas prime, como se verificou com a entrada das marcas francesas Dior e Isabel Marant na Avenida da Liberdade.

Também no último ano, os centros comerciais registaram um aumento de 7% no volume de vendas face a 2022, período em que já se atingiam valores record no setor;

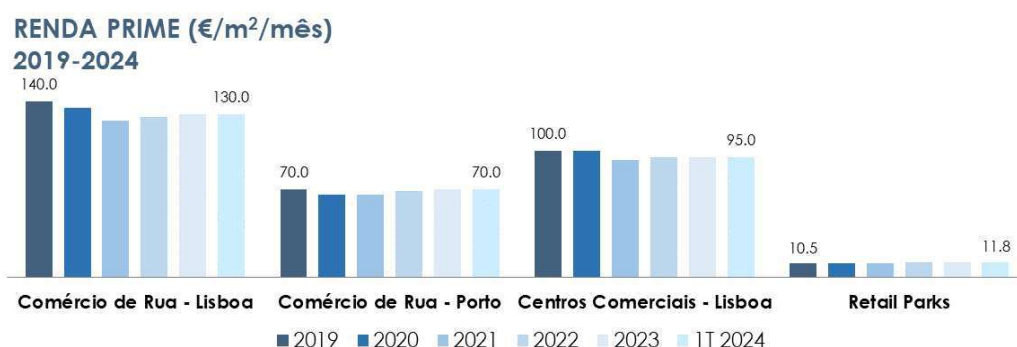
Os retail parks têm apresentado um dinamismo cada vez maior, dado pela crescente procura, bem como a resiliência da performance dos inquilinos. Exemplo desta atratividade é a entrada da marca originária dos Países Baixos, Action, tendo optado por retail parks em Vila Nova de Gaia e Coimbra para a sua estreia, em território nacional, neste primeiro trimestre do ano.

O dinamismo dos retail parks reflete-se igualmente na atividade de promoção, tendo sido anunciados nos primeiros meses deste ano a construção de um retail park em Penafiel promovido pela JOM Investments e outro no Porto na Antiga Fábrica de Santo Tirso.

Seguindo a mesma tendência do comércio no seu global, o comércio online continua numa trajetória ascendente evidenciado por um crescimento de 1,2% nestes primeiros meses do ano face ao trimestre anterior, sendo de realçar que em 2023 já havia assinalado um crescimento anual de 5%. Não obstante, Portugal mantém uma das taxas de penetração de e-commerce mais reduzidas da Europa, pelo que a loja física continua a ser crucial para o consumidor português. Os grandes grupos de retalho optam, cada vez mais, pela adoção de estratégias multicanal em detrimento de uma aposta exclusiva no comércio online, com a integração de sistemas de click & collect nas respetivas lojas.

No primeiro trimestre de 2024, a rendas prime dos diversos tipos de ativos de comércio mantiveram-se inalteradas, designadamente:

- Os centros comerciais com 95€/m²/mês, ou seja, ainda abaixo do valor praticado no período pré-pandemia.
- O comércio de rua em Lisboa apresenta uma renda de 130€/m²/mês, traduzindo um aumento residual de 2% ao longo do último ano, ainda assim um valor 7% abaixo do valor de 2019.
- O comércio de rua no Porto fixa um valor de renda de 70€/m²/mês, após uma recuperou para os valores do período pré-pandemia.
- Os retail parks continuam a apresentar uma renda de 11,75€/m²/mês, o que corresponde a um crescimento de 12% face a 2019, motivado pela forte procura por este formato.



Evolução das rendas prime – Lisboa, Porto e Portugal | Fonte: Worx

Após o ano de 2023 determinantemente marcado pela atratividade do setor do retalho no mercado de investimento com 559 milhões de euros, os primeiros meses do presente ano evidenciaram uma dinâmica mais moderada com cerca de 57 milhões de euros investidos no setor, o que traduz um volume de cerca menos de metade do capital alocado no período homólogo. Ainda assim, o volume investido em retalho neste período representa perto de um terço do volume total (28%).

No que concerne ao tipo de ativos, os retail parks atraíram mais de 50% do volume investido no setor, seguindo-se ativos stand alone (19%), lojas de rua (16%) e, por fim, centros comerciais (16%).

Entre as principais transações do ano destacam-se a aquisição do Sintra Retail Park pelo family office alemão AM Alpha num negócio confidencial, e ainda a aquisição do Lima Retail Park pelo fundo francês Sogenial Immobilier por um valor entre 8 e 10 milhões de euros.

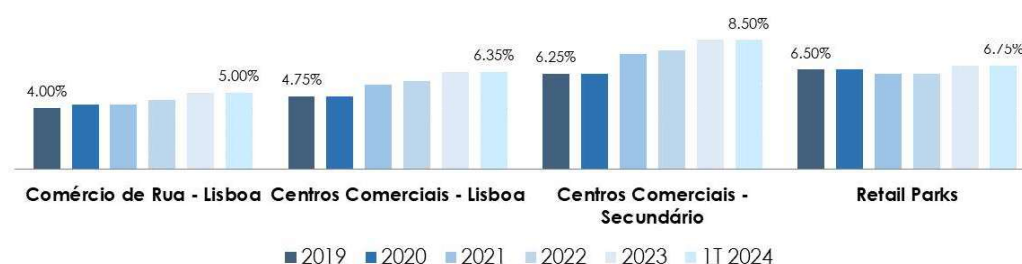
ATIVO(S)	ÁREA (m ²)	VENDEDOR	COMPRADOR	VALOR DA TRANSAÇÃO (M €)	YIELD (%)
Sintra Retail Park	20 101	Ceetrus	AM Alpha	<u>22</u>	n.d.
Lima Retail Park	10 700	Mitiska REIM	Sogenial Immobilier	8-10	n.d.
Dolce Vita Miraflores		Finangeste	Confidential	<u>5,5</u>	n.d.
Continente Bom dia	1 600	Confidential	Confidential	5-6	5,5-6%
Continente Bom dia	1 840	Confidential	Confidential	5-6	5,5-6%
Loja Duque d'Ávila	900	Confidential	Iberis Capital	<u>5</u>	n.d.
Loja Rua Garret	64	Confidential	Confidential	<u>4</u>	4,5-5%

Principais transações de investimento em retalho em 2024 – Portugal | Fonte: Worx

Apesar da atratividade do setor, o contexto determinado pelas condições restritivas de acesso ao financiamento conduziu a uma subida da yield prime transversal a todos os tipos de ativos no último ano, sendo seguida por uma estabilização no primeiro trimestre deste ano:

- o comércio de rua fixa -se atualmente em 5,00%;
- os centros comerciais assinalam uma yield prime de 6,35%, enquanto os centros comerciais em localizações secundárias apresentam uma yield de 8,50%.
- os retail parks verificaram uma descompressão de 50 p.b. para 6,75%

YIELD PRIME (%) 2019-2024



Evolução das yields prime – Lisboa e Portugal | Fonte: Worx

B.iii. | INDUSTRIAL E LOGÍSTICO

O setor Industrial e Logístico em Portugal registou 410 240 m² de absorção em 2023, refletindo uma quebra da procura de 20% face ao ano anterior. Efetivamente, verificou-se uma

redução do número total de operações de 76 em 2022 para 60 no último ano, assim como uma redução do negócio médio de 7 960 m² em 2022 para 6 800 m² em 2023.

O primeiro trimestre de 2024 continua a revelar esta tendência de um dinamismo mais moderado na atividade de ocupação do setor, expresso por um total de 138 407 m² ocupados em todo o país, o que revela igualmente uma quebra de 29% relativamente ao período homologo. Apesar de ser contabilizado um maior número de operações neste primeiro trimestre, designadamente 23 que comparam com os 17 negócios registados no mesmo período do ano passado, o negócio médio reduziu de 11 340 m² para 6 150 m² resultando num volume total de absorção inferior.

No último ano, a procura evidenciou uma maior apetência por espaços de industrial e logística novos cujas transações caracterizaram mais de metade da área total absorvida no primeiro trimestre. Neste contexto, importa ainda salientar o aumento do número de pré-arrendamentos face ao período homologo em que não havia registo de pré-arrendamentos.

No que concerne ao tipo de ativos, a indústria ligeira captou a maior percentagem de área absorvida, cerca de 45%, seguida de espaços de logística (26%), espaços de armazém (18%) e, por fim, ativos de indústria pesada (11%).

Atendendo ao tipo de operação, a expansão de área foi o principal motor das operações assinaladas neste trimestre, representando 85% da área total absorvida, enquanto apenas quatro transações, que somam cerca de 11% da procura, consistiram em mudança de instalações.

As regiões da Grande Lisboa e do Grande Porto representaram sensivelmente um terço do volume total da procura com 34% e 36%, respetivamente. A área remanescente, igualmente com 30%, encontra-se distribuída por sete negócios, na sua maioria na região Centro.

Esta atividade revela uma recuperação substancial do dinamismo do mercado de ocupação do Grande Porto, tendo o nível de absorção na região se fixado dez vezes acima da procura observada no mesmo período do ano passado.

O mercado de industrial e logística, mais especificamente da Grande Lisboa, está delimitado por 7 zonas principais ilustradas abaixo:



Principais zonas do mercado da Grande Lisboa | Fonte: Worx

Acompanhado a tendência nacional, a Área Metropolitana de Lisboa registou igualmente uma quebra de 56% da procura face ao período homólogo, com um volume total de absorção de 46 894 m² distribuídos por 10 operações no período em análise.

O último ano sublinhou o crescimento da procura por espaços novos e a importância do segmento das operações de ocupação própria, refletindo, por um lado, a escassez de stock e, por outro, a inadequação das condições da oferta existente face aos requisitos e exigências dos inquilinos, para os quais se revela primordial a modernidade dos espaços, já com a integração de sistemas de automação, de análise preditiva e de tecnologias de IA.

Face à falta de produto que responda às novas exigências da procura, tem crescido o investimento em novos projetos, principalmente nas áreas da Grande Lisboa, do Grande Porto e do Alentejo. Atualmente existem 14 projetos em construção com conclusão prevista para 2024 e que deverão representar um acréscimo de mais de 780 000 m² ao stock da Grande Lisboa e mais de 93 000 m² ao stock do Grande Porto.

Entre os principais projetos esperados para este ano e para além dos projetos para ocupação própria referidos anteriormente, destacam-se o Parque Logístico Euro-Atlântico de Grândola, com 670 000 m², promovido pela Qantara Capital, o Centro Logística da Mercadona em Santarém com 120 000 m² e ainda o Benavente Logistic Park, com mais de 90 000 m², promovido pela Ivesco e Magna.

Apesar da dimensão do pipeline de industrial e logística, o acréscimo significativo de stock não se deverá refletir num aumento da taxa de disponibilidade, dado a grande maioria dos projetos constituírem desenvolvimentos para ocupação própria e espaços pré-arrendadas.

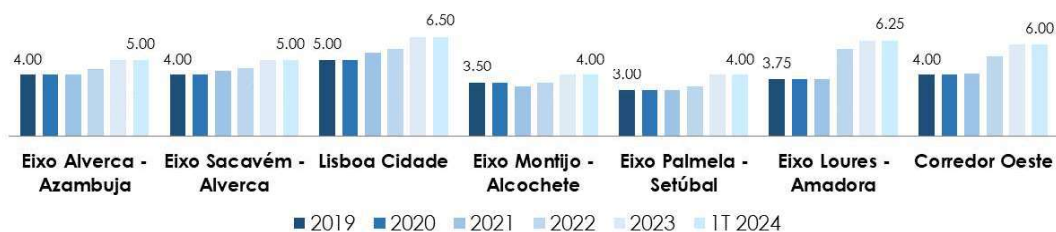
O contínuo crescimento da penetração do comércio online que se perspetiva para os próximos anos deverá continuar a impulsionar a promoção de novos projetos de logística, especialmente no âmbito de espaços destinados ao last mile.

A baixa taxa de disponibilidade do setor, aliada à comercialização de espaços em infraestruturas novas com a entrada de novo produto no mercado deverá conduzir a uma subida das rendas ainda este ano.

No entanto, a renda prime do setor de industrial e logística manteve-se inalterada no primeiro trimestre do ano, após uma ligeira subida no último ano, nomeadamente:

- a cidade de Lisboa regista o valor mais elevado com 6,50€/m²/mês, seguida do Eixo Loures-Amadora que assinala 6,25€/m²/mês;
- o Corredor Oeste assinala a terceira renda mais elevada do mercado da Grande Lisboa dada a proximidade aos centros urbanos, com 6,00€/m²/mês de renda prime;
- o Eixo Palmela – Setúbal verificou o aumento mais expressivo da renda prime, ordem dos 23% ao longo do último ano, para 4,00€/m²/mês.

RENTA PRIME (€/m2/mês) 2019-2024



Evolução das rendas *prime* – Grande Lisboa | Fonte: Worx

Após um ano de 2023, no qual o setor de Industrial e Logística foi dos setores mais penalizados pela conjuntura financeira, que se traduziu numa quebra de 90% no volume de investimento, não tendo ultrapassado os 47 milhões euros.

Efetivamente, apesar do dinamismo do setor na atividade de promoção, a sua atratividade não se reflete atualmente no mercado de investimento que patenteou cerca de 9 milhões de euros no primeiro trimestre do ano, traduzindo uma quebra de 60% face ao período homólogo.

A principal transação assinalada neste período consistiu um negócio de sale & lease back de um espaço de I&L no Prior Velho adquirido pela Square Asset Management por um valor entre 8 e 9 milhões de euros.

ATIVO(S)	ÁREA (m²)	VENDEDOR	COMPRADOR	VALOR DA TRANSAÇÃO (M €)	YIELD (%)
Espaço I&L Prior Velho		Confidential	Square Asset Management	8	8-9%
Oficina Alvalade	500	Confidential	Confidential	0,5	5-7%

Principais transações de investimento Industrial e Logístico em 2024 – Portugal | Fonte: Worx

Depois da descompressão da yield prime verificada no último ano inerente à quebra do volume de investimento e às condições mais restritivas de acesso a financiamento, a yield prime manteve-se estável em 6,50% no primeiro trimestre do ano.

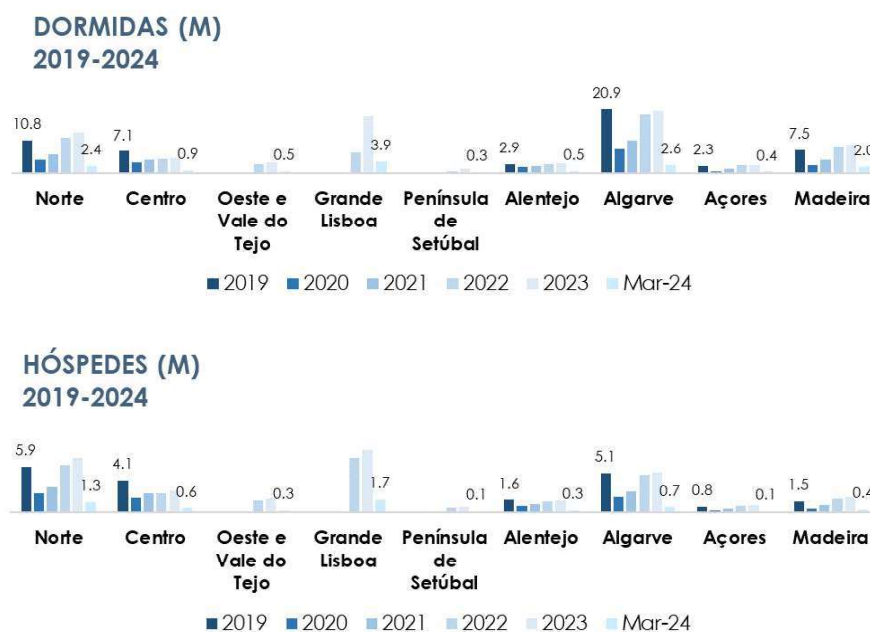
B.iv. | HOTELARIA

O setor do turismo apresentou um desempenho operacional inédito em 2023, tendo suplantado todos os anteriores records tanto em volume de procura com 77 milhões de dormidas, como em matéria de receitas, com proveitos totais a ultrapassarem os 6 mil milhões de euros.

Desta feita, continua a verificar-se um aumento da procura turística nos primeiros meses de 2024, de forma transversal a todas as regiões do país. Neste período, Portugal assinalou mais

de 13 milhões de dormidas, traduzindo um aumento de 7% face ao período homologo. Neste contexto, a região Oeste e Vale do Tejo verificou o crescimento mais significativo com um aumento de 23% no número de dormidas, seguida das regiões Centro e Norte, ambas com aumentos de 10%.

Sob outro prisma, a região da Grande Lisboa e do Algarve continuam a atrair a maior fatia da procura, granjeando cerca de 29% e 20%, respetivamente, do total das dormidas, seguidas da região Norte com 18%.

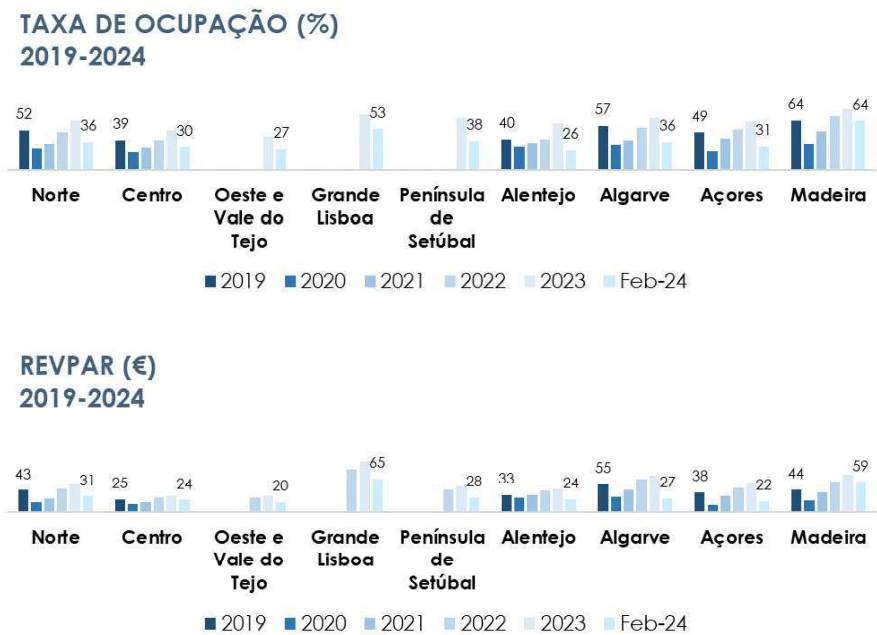


Evolução dos principais indicadores da procura turística em alojamentos turísticos – Portugal | Fonte: INE

Atendendo à performance operacional, os dados divulgados pelo INE alusivos ao período entre janeiro e fevereiro revelam uma taxa de ocupação-quarto a nível nacional de 40%, traduzindo uma quebra residual face ao período homologo. Esta tendência de decréscimo ou estabilização da taxa de ocupação terá sido transversal a todas as regiões, à exceção da região Oeste e Vale do Tejo.

Ainda assim, a contínua subida do preço médio por quarto (ADR) assinalada em todo o país terá sustentado o crescimento da receita média por quarto (RevPAR). Na região da Grande Lisboa, mais particularmente, o aumento de 7% no preço médio por quarto para 66€ atenuou a quebra de 3% na taxa de ocupação para 54%, resultando num aumento igualmente de 3% no RevPAR para 57%.

Seguindo a mesma tendência, a taxa de ocupação no Norte manteve-se em 36%, acompanhada por um aumento de 4% no preço médio por quarto (76€), o se terá traduzido num crescimento de 3% no RevPAR (28€).



Evolução dos principais indicadores da performance operacional de alojamentos turísticos – Portugal | Fonte: INE

Em resultado dos aumentos nos rendimentos por quarto, os proveitos totais assinalaram igualmente um crescimento de 11% nos dois primeiros meses deste ano face ao período homólogo, com um total de 506 milhões de euros.

Este desempenho operacional do setor em 2023 impulsionou a sua atratividade no mercado de investimento, tendo captado o maior volume de investimento no último ano, com um total de 640 milhões de euros.

O primeiro trimestre de 2024 continuou a revelar a apetência dos investidores pelo setor, tendo o mesmo captado cerca de 59 milhões de euros, o que equivale sensivelmente a um terço do capital total alocado em imobiliário neste período. Efetivamente, os hotéis foram o tipo de ativo mais procurado para investimento a seguir a escritórios.

Entre as principais transações do setor este ano até à data, destaca-se a aquisição do portfólio dos hotéis Amazónia, com 356 quartos, pelo Real Hotels Group, por um valor entre 30 e 40 milhões de euros.

ATIVO(S)	ÁREA (m²)	VENDEDOR	COMPRADOR	VALOR DA TRANSAÇÃO (M €)	YIELD (%)
Portfólio Hotéis Amazónia	356 quartos	Confidential	Real Hotels Group	30-40	n.d.
Resort Algarve	12 000	Confidential	Confidential	2	n.d.

Principais transações de investimento em hotelaria em 2024 – Portugal | Fonte: Worx

Após uma descompressão no final no ano passado, fruto do contexto macroeconómico, a *yield prime* de referência no mercado mantém-se em 6,50%.

B.v. | RESIDENCIAL

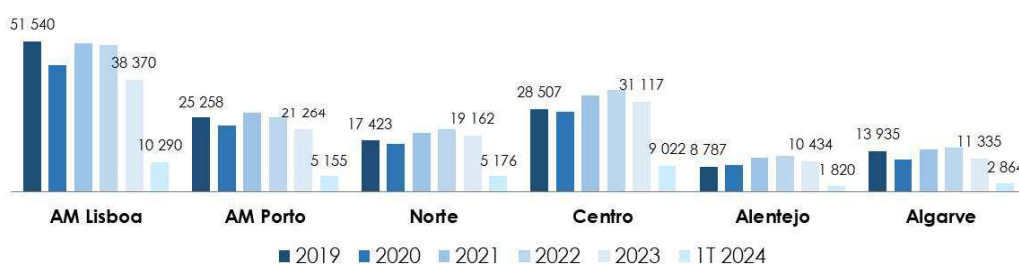
De acordo com o Confidencial Imobiliário, foram transacionados mais de 131 600 fogos em Portugal em 2023, dos quais cerca de 15 700 fogos novos. As condições restritivas de acesso financiamento adjacentes ao aumento das taxas de juro conduziram a uma quebra de 17% na procura por casa a nível nacional. Apesar de ter sido uma dinâmica transversal a todas as regiões, terá sido particularmente expressiva na Área Metropolitana de Lisboa e no Algarve, com quebras acima dos 20%.

O primeiro trimestre de 2024, por sua vez, já evidencia uma recuperação do volume de vendas, tendo assinalado 34 327 fogos vendidos, o que representa o valor trimestral mais elevado desde 2022. De uma forma geral, houve um aumento entre 4% e 6% nas vendas em todas as regiões tanto nos imóveis novos como usados.

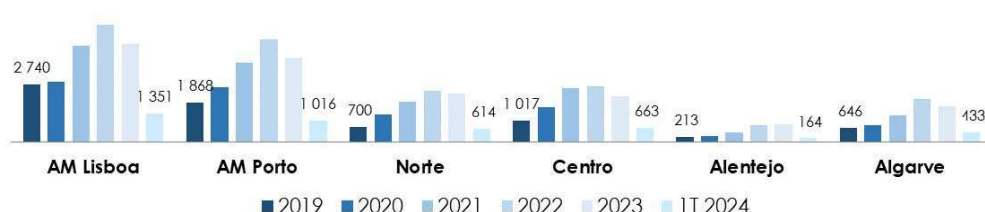
Apesar do aumento das vendas, os imóveis novos refletiram nas regiões de Lisboa, Porto e Algarve quebras entres os 10% e 20% nos preços de venda. Esta dinâmica poderá traduzir ainda um efeito da quebra nas vendas no último ano e um aumento do tempo de absorção.

No sentido contrário, os imóveis usados assinalaram um aumento dos preços de uma forma geral em todas as regiões, excetuando apenas a região do Algarve. Neste contexto, as regiões do Alentejo e do Norte verificaram os aumentos mais expressivos de 12% e 9%, respetivamente.

NÚMERO DE TRANSAÇÕES | TOTAIS 2019-2024



NÚMERO DE TRANSAÇÕES | NOVOS 2019-2024



Evolução do número de transações de fogos em Portugal | SIR Ci

Nestes primeiros três meses do ano, a região do Alentejo apresentou o valor mais elevado do país em imóveis novos com 4 825 €/m², resultante de um aumento de mais de 50% face ao trimestre anterior, seguida da Área Metropolitana de Lisboa que evidencia um preço de venda de 4 319 €/m², após uma quebra de 24% neste período.

No segmento de imóveis usados, a Área Metropolitana de Lisboa patenteia o valor de venda mais elevado do país, na ordem dos 2 800 €/m², em consequência de um aumento de 2% face ao último trimestre.

Neste contexto da Área Metropolitana de Lisboa, os concelhos de Cascais e Sintra evidenciaram as quebras mais acentuadas para imóveis novos, na ordem dos 20%, enquanto Mafra e Seixal apresentaram os decréscimos mais acentuados de 19% e 15%, respetivamente.

O concelho de Lisboa, por sua vez, continua a apresentar o valor mais elevado da área metropolitana, com 6 518 €/m² apesar da quebra de 3% no último trimestre.

Após uma quebra das vendas no segundo semestre do ano de 2023, o concelho de Lisboa desvendou uma ligeira recuperação das vendas no primeiro trimestre de 2024. Neste período, foram vendidos 2 293 fogos, com um aumento de 4% na venda tanto de novos como usados. Apesar deste aumento na procura, o preço médio de venda assinalou uma relativa estabilização com uma quebra residual de 3% no valor dos imóveis novos para 6 518 €/m² e 2% para imóveis usados para 4 221 €/m².

No contexto do concelho de Lisboa, as freguesias do Lumiar, Avenidas Novas e Arroios são as mais procuradas para a compra de casa. Em matéria de preços de venda a freguesia de Campolide apresenta nos primeiros meses do ano o valor mais elevado do concelho para imóveis novos na ordem dos 8 300 €/m², enquanto no segmento dos imóveis usados, as freguesias de Santo António e Campo de Ourique observaram aumentos na ordem dos 10% para 6 400 €/m² e 5 600 €/m².

Na Área Metropolitana do Porto, registou-se uma quebra generalizada do preço de venda de casas novas, à exceção de Gondomar, sendo que o concelho do Porto 3 869 €/m². No segmento dos imóveis usados, o concelho da Póvoa do Varzim registou um aumento mais expressivo do valor de venda, na ordem dos 25%. O concelho do Porto apresenta um valor em média de 2 800 €/m² para imóveis usados e 3 800 €/m² para usados.

No concelho do Porto, foram vendidos 1 419 imóveis no primeiro trimestre de 2024, o que traduz um aumento de 5% face ao trimestre anterior, sendo a União de Freguesias do Centro Histórico assim como a de Paranhos as mais procuradas para a compra de casas, tanto no segmento de imóveis como de usados. Tal como se verifica no concelho de Lisboa, apesar do aumento na procura, os imóveis novos registaram na sua generalidade uma estabilização e até quebra do preço de venda em algumas freguesias, tendo a freguesia da Campanhã fixado o valor mais elevado neste período, na ordem de 3 800 €/m². Relativamente aos imóveis usados, a União de Freguesias de Aldoar e Foz do Douro e Nevogilde fixa o valor mais elevado em 4 100 €/m². Este valor apresenta-se acima do valor mais elevado no segmento dos novos por não existirem dados disponíveis para o preço de venda da freguesia da Foz do Douro.

PREÇO MÉDIO DE VENDA | TOTAL (€/m²)
2019-2024



PREÇO MÉDIO DE VENDA (€/m²) | NOVOS 2019-2024



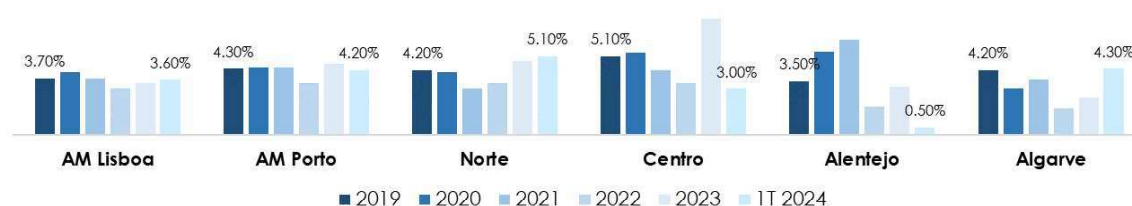
Evolução do valor médio de venda de fogos em Portugal | Fonte: SIR Ci

A taxa de desconto e revisão, isto é, a variação entre o primeiro valor de oferta anunciado e o valor final de venda do imóvel, verificou um aumento para os imóveis novos na Área Metropolitana de Lisboa para 3,6% e na Área Metropolitana do Porto para 4,2%. A mesma taxa para os imóveis usados manteve-se estável nos primeiros meses do ano em 8,0% em Lisboa e 7,7% no Porto.

TAXA DE DESCONTO E REVISÃO | TOTAL(%) 2019-2024



TAXA DE DESCONTO E REVISÃO | NOVOS (%) 2019-2024



Evolução da taxa de desconto e revisão de fogos em Portugal | Fonte: SIR Ci

B.vi. | INVESTIMENTO DE NPLs e REOs

De acordo com o Banco de Portugal, o rácio de crédito malparado (Non Performing Loans - NPLs) no crédito total recuou para 2,7% no último trimestre de 2023, menos 0,2 p.p. face ao trimestre anterior.

Desta forma, o rácio de crédito malparado atinge o valor mais reduzido alguma vez registado. Esta evolução resulta de um esforço dos bancos em reduzir o risco, após ter o mesmo rácio ter atingido o valor mais elevado de 17,5% no ano de 2016.

Depois de um ano de 2023 marcado por um número reduzido de carteiras de malparado, diferentes bancos colocaram um conjunto de portfólios no mercado nestes primeiros meses de 2024, que ascende aos 670 milhões de euros, designadamente:

DATA	PORTFOLIO	VENDEDOR	VALOR (M€)	FONTE
Oct 23	Grace	BCP	80	<u>JN</u>
Pipeline	Projeto Zêrere	Montepio	120	<u>ECO</u>
Pipeline	Projeto Copper	BPI	85	<u>ECO</u>
Pipeline	Projeto Spring	BCP	265	<u>ECO</u>
Pipeline	Pool 62	Santander Totta	70	<u>ECO</u>
Pipeline	Pool 63	Santander Totta	30	<u>ECO</u>
Pipeline	Projeto Boavista	Banco CTT	100	<u>ECO</u>

Principais transações de NPLs e REOs em 2024 – Portugal | Fonte: Prime Yield

Efetivamente, o sistema bancário português mantém a sua estratégia de diminuir a exposição ao crédito malparado, resultando em mínimos históricos. Efetivamente, Portugal é um dos países da Europa que assinala maiores decréscimos do crédito malparado. Por outro lado, importa ressaltar a sua exposição ao setor imobiliário, sendo o terceiro país europeu com mais crédito malparado no setor imobiliário.

Não obstante, apesar do abrandamento da economia previsto para o ano de 2024, não se antevê um aumento substancial dos empréstimos não-produtivos.

B.vii. | FUNDOS DE INVESTIMENTO

Em março de 2024, o valor sob gestão dos fundos de investimento imobiliário (FII), dos fundos especiais de investimento imobiliário (FEII) e dos fundos de gestão de património imobiliário (FUNGEPI) atingiu 14 780 milhões de euros, mais 306 milhões de euros relativamente ao fim do ano de 2023.

No período em análise, cerca de 47% da carteira dos FII e FEII abertos terá sido aplicada em imóveis do setor dos serviços, tal como mais de um terço (36%) dos FUNGEPI se destinaram ao setor dos serviços.

A Square Asset Management (12,4%), a Lynx Asset Managers (8,5%) e a GEF - SGOIC, S.A. (6,7%) detêm as quotas de mercado mais elevadas.

ANO	SOCIEDADES GESTORAS #	# DE FUNDOS (FII, FEII, FUNGEPI)	VOLUMES SOB GESTÃO €
2015	33	245	11 209 849 165
2016	33	233	10 534 469 585
2017	32	226	10 786 673 488
2018	33	215	10 635 453 552
2019	35	210	10 511 826 453
2020	36	201	10 832 599 236
2021	38	199	11 082 559 261
2022	40	219	12 249 073 347
2023	56	265	14 473 800 000
Mar-24	59	270	14 780 479 000

Evolução dos principais indicadores dos fundos imobiliários – Portugal | Fonte: CMVM

C. | IMÓVEIS COMPARÁVEIS

Dado não termos tido indicação de eventuais transações ou propostas de aquisição de imóveis com características semelhantes, a análise foi feita tendo em conta a disponibilidade de imóveis no mercado que pela sua localização e características podem ser considerados como comparáveis ao imóvel em avaliação.

No quadro seguinte apresenta-se a análise de espaços comerciais comparáveis para venda e arrendamento.

IMÓVEIS COMPARÁVEIS PARA VENDA ESPAÇOS COMERCIAIS											
LOCAL	ÁREA m ²	VALOR DE VENDA €	VALOR UNITÁRIO DE VENDA €/m ²	HOMOGENEIZAÇÃO						VALOR DE VENDA HOMOGENEIZADO €/m ²	OBSERVAÇÕES
				A	L	QC	EC	P	MN		
1 Lagos	606,00	8 000 000,00 €	13 201,32 €	1,04	0,90	1,00	1,00	1,00	5%	11 731,67 €	Espaço comercial à venda , Pinhal da Meia Praia Meia Praia, Lagos
2 Lagos	193,00	1 300 000,00 €	6 735,75 €	0,81	1,30	1,00	1,00	1,00	5%	6 751,13 €	Restaurante completamente mobiliado e equipado, situado numa das ruas mais movimentadas do centro
3 Lagos	505,00	2 500 000,00 €	4 950,50 €	1,02	1,30	1,00	1,00	1,00	5%	6 211,47 €	Propriedade muito bem localizada no centro histórico no limite das muralhas, composta por Bar e mais 3
4 Lagos	158,00	1 250 000,00 €	7 911,39 €	0,77	1,30	1,00	1,00	1,00	5%	7 542,56 €	Localizado a 15 metros do largo central da Praia da Luz, este estabelecimento oferece uma vista deslumbrante
MÉDIA										8 059,21 €	
MÁXIMO										11 731,67 €	
MÍNIMO										6 211,47 €	
MEDIANA										7 146,85 €	
DESVIO PADRÃO										2 508,59 €	

Legenda: A - Área | L - Localização | QC - Qualidade/Conforto | EC - Estado de conservação | P - Parqueamento | MN - Margem negociação (%)

IMÓVEIS COMPARÁVEIS PARA VENDA | ESPAÇOS COMERCIAIS

COMPARÁVEL 1

<https://www.idealista.pt/imovel/33403683/>

Espaço comercial à venda, Pinhal da Meia Praia
Meia Praia, Lagos
8.000.000 €
606 m² área bruta | 13.201 €/m²

COMPARÁVEL 2

<https://www.idealista.pt/imovel/33371679/>

Espaço comercial à venda em Centro
Lagos Cidade, Lagos
1.300.000 €
193 m² área bruta | 6.736 €/m²

COMPARÁVEL 3

<https://www.idealista.pt/imovel/30323445/>

Espaço comercial à venda em Centro
Lagos Cidade, Lagos
2.500.000 €
505 m² área bruta | 4.950 €/m²

COMPARÁVEL 4

<https://supercasa.pt/venda-espaco-comercial-lagos/1629490>

Espaço comercial à venda em Centro
Lagos Cidade, Lagos
2.500.000 €
505 m² área bruta | 4.950 €/m²

Quadro | Imóveis comparáveis para venda

Imóveis Comparáveis para Arrendamento Espaços Comerciais											
Local	Área m²	Valor Renda Mensal €	Valor Unitário de Renda €/m²/mês	Homogeneização						Valor de Renda Homogeneizado €/m²/mês	Observações
				A	L	QC	EC	P	MN		
1 Lagos	50,00	2 000,00 €	40,00 €	0,58	1,50	1,00	1,00	1,00	5%	33,00 €	Arrendamento de Espaço comercial na rua Cidade de Torres Vedras, 3
2 Vilamoura	180,00	5 500,00 €	30,56 €	0,80	1,00	1,20	1,20	1,00	5%	33,34 €	Bar para trespasse em Marina de Vilamoura
3 Lagos	60,00	1 500,00 €	25,00 €	0,61	1,50	1,20	1,20	1,00	5%	31,09 €	Loja para arrendamento numa rua principal de Lagos, com muitos comércioos a volta e excelente exposição.
4 Lagos	120,00	3 000,00 €	25,00 €	0,72	1,50	1,20	1,20	1,00	5%	36,97 €	Restaurante para arrendamento em São Gonçalo de Lagos, São Gonçalo de Lagos, Algarve
Média										33,60 €	
Máximo										36,97 €	
Mínimo										31,09 €	
Mediana										33,17 €	
Desvio Padrão										2,46 €	
Legenda: A - Área L - Localização QC - Qualidade/Conforto EC - Estado de conservação P - Parquetamento MN - Margem negociação (%)											

IMÓVEIS COMPARÁVEIS PARA ARRENDAMENTO | ESPAÇOS COMERCIAIS

COMPARÁVEL 1

<https://www.idealista.pt/imovel/33444357/>

Publicita o teu anúncio grátis • Iniciar sessão • Português •

Espaços comerciais ou armazéns em Faro
de 147 espaços comerciais ou armazéns
Aceder Seguinte >

53 13 fotos Mapa

Arrendamento de Espaço comercial na rua Cidade de Torres Vedras, 3

Centro, Lagos, Lagos • Ver mapa

2.000 € mds

50 m² área bruta 40,00 €/m²

Pergunta ao anunciante

Ola, tenho interesse saber mais e gostaria de visita-lo.
Cumprimentos

[Contactar por chat](#)

Podes contactar o anunciante através do chat (isto foi feito sem deixar nome de telefone)

Referência do anúncio:
3384492
Particular
Grátis

COMPARÁVEL 2

<https://www.idealista.pt/imovel/32499884/>

Idealista

Publica o teu anúncio grátis | Iniciar sessão | Português >

de 143 imagens comerciais ou amadoras em foto

9 de 143 imagens comerciais ou amadoras

< Anterior Seguinte >

Pergunta ao anunciante

Ola, gostaria de saber se voce tem a gestao de visita lo.

Compartilhamos

Contactar

V. Ver telefone

Referencia do anuncio
S.00000A

Profissional
Private International Real Estate

Private International
Real Estate
AMI 0000
Oscarito

PRIVATE

Foto Mapa

Bar para trespasse em Marina de Vilamoura

Quem busca [Ver imagem](#)

750.000 €

Ambiente S.000 A.000

160 m² area bruta 30,56 x 4,1m²

COMPARÁVEL 3

<https://www.idealista.pt/imovel/33230789/>

idealista

Pública e éis anúncio grátis # Iniciar sessão # Português

« 4 espaços comerciais em arrendamento em Lagos » 3 de 11 imóveis comerciais em arrendamento » Anterior Siguiente »

Pergunta ao anunciante

Diz, tenha interesse neste imóvel e gere uma visita às Características.

Contactar por chat

Ver telefone

Referência do anúncio
L13848(1)

Profissional
Villas Key

Villas Key
Alm. 10865
Lagos

VillasKey

13 fotos Mapo

Arrendamento de Espaço comercial em Porto de Mós

Lagos Cidade Lagos Ver mapa

1.500 € / mês

602 m² área bruta 25,00 €/m²

COMPARÁVEL 4

<https://supercasa.pt/arrendamento-espaco-comercial-lagos/i133612>

[illegible]

Quadro | Imóveis comparáveis para arrendamento

D. | VALORES DE MERCADO ADOPTADOS

Tendo em conta a análise do mercado, nomeadamente dos espaços comparáveis na zona, assim como o estado atual do imóvel em análise, adotaram-se os seguintes valores de mercado:

- Espaços comerciais (venda): 8,050 €/m²
- Espaços comerciais (arrendamento): 33,00 €/m²

Os valores considerados encontram-se dentro dos valores médios recolhidos, considerando as suas áreas, tipologia e acabamentos.

Na atribuição dos valores unitários de valorização (€/m²), teve-se em consideração a exposição que o imóvel tem face aos da prospeção, as áreas e um desconto para eventuais negociações.

Os valores unitários adotados têm em consideração a área de terreno (parte rústica e urbana) e localização.

A AVALIAÇÃO

4

A. | BASES DA AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada de acordo com a legislação aplicável aos **fundos de investimento imobiliário**, nomeadamente:

- Lei 153/2015 de 14 de setembro
- Decreto-lei 27/2023 de 28 de abril
- Regulamento 7/2023 de 29 de dezembro

O formato dos relatórios da The Key Advisors obedece ainda às Normas RICS Valuation – Global Standards Edição de Janeiro de 2022, tendo sido utilizada a Base de Valor – Valor de Mercado, descrita no Apêndice I. Adicionalmente, no Apêndice I encontram-se descritas todas as condicionantes, reservas e demais considerações e pressupostos considerados pela TKA nas avaliações que efetua, e aplicáveis à avaliação em curso.

B. | DILIGÊNCIAS E ESTUDOS EFETUADOS

Para efeitos de determinação do valor de mercado foi realizada visita ao imóvel, conforme descrito na secção 2.c. deste relatório. Adicionalmente foram realizados estudos de mercado na envolvente e contactados mediadores locais. A informação foi compilada nas tabelas de imóveis comparáveis já apresentados. Foi ainda utilizada a base de dados interna da TKA para efeitos de validação e verificação dos valores obtidos.

C. | ABORGAGEM DA AVALIAÇÃO

A avaliação do património foi efetuada, após visita e análise de condicionantes, considerando-o livre de hipotecas, encargos ou servidões de qualquer natureza. As opiniões, análises e conclusões constantes do presente relatório foram desenvolvidas de acordo com o referido no ponto 4.a. deste relatório.

Para a determinação da base de valor definida, utilizaram-se as seguintes abordagens e métodos de avaliação:

- **Método comparativo** – Foi utilizado o Método comparativo, uma vez que o mercado apresenta dinamismo nas transações de venda, suficientes para sustentar os valores considerados.
- **Método do rendimento - abordagem dinâmica através do “Discounted Cash-Flow”** – Foi utilizado o Método do rendimento - abordagem dinâmica através do “Discounted Cash-Flow”, dado que o imóvel gera rendimento através de um contrato de arrendamento enquadrável no mercado local.

Analisados os resultados obtidos pelas duas abordagens, somos da opinião que o valor do mercado é o valor obtido através **do Método do rendimento - abordagem dinâmica através do “Discounted Cash-Flow”**.

C. i. | MÉTODO COMPARATIVO

A avaliação solicitada foi realizada, tendo em conta as características do património e condicionantes do mercado imobiliário local, com recurso ao Método Comparativo, permitindo obter como resultado o respetivo valor de mercado mediante análise de imóveis ou áreas comparáveis.

Desta forma, a aplicação do método consiste em atribuir valores unitários às áreas fundamentais da composição do imóvel em avaliação, baseados na comparação de mercado, produzindo assim um valor potencial de mercado do imóvel por soma dos vários parciais.

Esta metodologia considera o imóvel livre e disponível e 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.

Na valorização do imóvel em análise foram utilizados os seguintes valores unitários de acordo com a respetiva composição e prospeção de mercado efetuada no local, e melhor descrita na seção 3.c. deste relatório:

MÉTODO COMPARATIVO RESULTADO DA AVALIAÇÃO				
DESCRIÇÃO	AFETAÇÃO	ÁREA m ²	VALOR UNITÁRIO	VALOR DE MERCADO NO ESTADO ATUAL €
		ABC	€/m ² ABC	
Prédio Misto	Serviços	444,90	8 050 €	3 581 445 €
TOTAL		444,90		3 581 445 €

Quadro resumo | Método comparativo

O valor de mercado do imóvel, no pressuposto de se encontrar livre e disponível, através da aplicação do Método Comparativo, ascende a **3.581.445 €**.

C. ii. | MÉTODO DO RENDIMENTO – ABORDAGEM DINÂMICA ATRAVÉS DO DISCOUNTED CASH FLOW

As áreas de construção, valores de arrendamento atuais assim como os valores de renda de mercado encontram-se representados no quadro seguinte:

PRESSUPOSTOS RENDA							
Descrição	INQUILINO	ABP m ²	RENTA ATUAL		DATA DE FIM DO CONTRATO	RENTA POTENCIAL	
			UNITÁRIA €/m ²	MENSAL €		UNITÁRIA €/m ²	MENSAL €
Prédio Misto	Marmom - Actividades Hoteleiras, Lda.	444,90	28,10 €	12 500,00 €	02 jun 2043	33,00 €	14 681,70 €
TOTAL				MENSAL 12 500,00 €			14 681,70 €
				ANUAL 150 000,00 €			176 180,40 €

* A renda anual corresponde a 10% (dez por cento) do valor da faturação, com os limites mínimos seguintes:

- € 50.000,00 (cinquenta mil euros) no primeiro ano do contrato;
- € 100.000,00 (cem mil euros) no segundo ano do contrato;
- € 150.000,00 (cento e cinquenta mil euros) no terceiro ano e seguintes.

Tabela | Pressupostos de renda

Faseamento de Custos e Receitas

Para o efeito da determinação do valor de mercado consideramos um período de 20 anos, após o qual se consideram os Cash Flows estabilizados. A análise efetuada quando aos períodos de arrendamento e de vacancy é apresentada no quadro do DCF.

Custos:

Foram considerados custos para obras (rúbrica "CAPEX") correspondentes à depreciação do imóvel em função da sua idade. Este valor foi estimado, considerando um custo de construção de 1.950 €/m² (restaurante de luxo) e uma depreciação de 10%.

Foram considerados, na rúbrica "manutenção", 3 % do valor da renda potencial anual para um fundo de maneo destinado a manutenção, obras de conservação ou reparação

O IMI incide sobre o valor patrimonial tributário ("VPT") dos prédios rústicos e urbanos, situados em território português. É devido pelo proprietário, usufrutuário ou superficiário do prédio a 31 de dezembro do ano a que respeita. O valor foi calculado de acordo com a tabela de IMI por concelho disponibilizada no portal das finanças¹.

O valor de seguro foi estimado em função do capital seguro (construção + encargos) e de acordo com o mercado e com a base de dados interna da empresa, tendo sido adotado um prémio de seguro de 0,081%.

Não foram considerados custos de seguros e manutenção durante a vigência do contrato, uma vez que estes encargos se encontram atribuídos ao arrendatário, conforme contrato de arrendamento.

¹ Fonte: <https://www.portaldasfinancas.gov.pt/pt/main.jsp?body=/imi/consultarTaxasIMIForm.jsp>

Receitas:**Rendas Anuais**

Atualmente a renda anual potencial total perfaz 176.180 € (14.681 €/mês).

Valor residual

No termo do período de análise, e assumindo os fluxos de caixa gerados pelo imóvel como estabilizados, calculou-se o Valor residual, que corresponde ao valor de mercado do imóvel naquela data, através da capitalização dos fluxos de caixa gerados pelo mesmo a uma exit yield.

Taxas

Exit yield é a taxa utilizada para capitalizar os cash flows projetados no fim do período de análise. O cálculo da mesma é feito tendo em conta a prospeção realizada, o tipo de ativo em avaliação, a exposição, o risco e as yields em vigor no mercado para este tipo de imóveis apresentadas pelos estudos de mercados das principais consultoras. A exit yield foi de 4.5%.

Para a determinação da Taxa de desconto, foi considerado o *Build-up method*, que considera as características específicas do imóvel em avaliação. De acordo com a alínea h) do anexo a que se refere o art. 20º da Lei 153/2015, de 14 de setembro decompomos a taxa de desconto conforme tabela que se segue:

SIGLA	RISCO	%	FONTE DE DADOS
rf	Prémio isento de risco	3,0%	Banco de Portugal
MRP	Prémio de risco de mercado	1,5%	Taxa de Retorno (Yield)-Prémio Isento de Risco
FSP	Risco associado à dimensão do ativo	0,1%	Interna
IND	Risco associado ao uso	1,5%	Interna
CSR	Prémio específico do ativo	0,0%	Interna
r	Taxa de Atualização	6,1%	

$$r_{\text{Correntes}} = rf + MRP + FSP + IND + CSR$$

Considerou-se para o horizonte de 20 anos uma atualização média anual de rendas de 2,00%.

Apresenta-se de seguida os pressupostos e cálculos efetuados:

PERÍODO DE ANÁLISE		TAXAS ANUAIS	
Início	1 ago 2024	Indexação	2,0%
Duração (anos)	20	Exit Yield	4,5%
Termo	31 jul 2044	Taxa de Desconto	6,1%

Renda atual - Total anual	150 000 €
Renda potencial - Total anual	176 180 €
Fim do contrato de arrendamento	02 jun 2043
Valor Patrimonial	591 860 €
IMI	1 776 €
Valor para seguro	1 306 419 €
CAPEX	116 645 €
Condomínio - Valor mensal	0 €
Opção de taxas a usar	Opção 1
Taxa de desconto	6,1%
Taxa de indexação	2,0%
Exit Yield	4,5%

Valores em Euros a preços correntes

ANÁLISE											
	INÍCIO DO PERÍODO	1 ago 24	1 ago 25	1 ago 26	1 ago 27	1 ago 28	1 ago 29	1 ago 30	1 ago 31	1 ago 32	1 ago 33
	FIM DO PERÍODO	31 jul 25	31 jul 26	31 jul 27	31 jul 28	31 jul 29	31 jul 30	31 jul 31	31 jul 32	31 jul 33	31 jul 34
Prédio Misto	Vacancy (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Renda atual	125 004 €	153 000 €	156 060 €	159 181 €	162 365 €	165 612 €	168 924 €	172 303 €	175 749 €	179 264 €
	Renda potencial	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Receitas de rendas	125 004 €	153 000 €	156 060 €	159 181 €	162 365 €	165 612 €	168 924 €	172 303 €	175 749 €	179 264 €
	CAPEX	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Manutenção	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	IMI	1 776 €	1 776 €	1 776 €	1 776 €	1 776 €	1 776 €	1 776 €	1 776 €	1 776 €	1 776 €
	Seguros	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Condomínio	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Custos totais	1 776 €	1 776 €	1 776 €	1 776 €	1 776 €	1 776 €	1 776 €	1 776 €	1 776 €	1 776 €
	Valor residual										
	Cash Flow	123 228 €	151 224 €	154 284 €	157 406 €	160 589 €	163 837 €	167 149 €	170 527 €	173 973 €	177 488 €
VAL Prédio Misto		3 574 800 €									

1 ago 34	1 ago 35	1 ago 36	1 ago 37	1 ago 38	1 ago 39	1 ago 40	1 ago 41	1 ago 42	1 ago 43
31 jul 35	31 jul 36	31 jul 37	31 jul 38	31 jul 39	31 jul 40	31 jul 41	31 jul 42	31 jul 43	31 jul 44
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	0%
182 849 €	186 506 €	190 236 €	194 041 €	197 922 €	201 880 €	205 918 €	210 036 €	107 118 €	0 €
0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	256 662 €
182 849 €	186 506 €	190 236 €	194 041 €	197 922 €	201 880 €	205 918 €	210 036 €	107 118 €	256 662 €
0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	166 597 €	0 €
0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	7 700 €
1 776 €	1 776 €	1 776 €	1 776 €	1 776 €	1 776 €	1 776 €	1 776 €	1 776 €	1 776 €
0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	756 €	1 542 €
0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
1 776 €	1 776 €	1 776 €	1 776 €	1 776 €	1 776 €	1 776 €	1 776 €	169 128 €	11 017 €
5 567 943 €									
181 074 €	184 731 €	188 461 €	192 265 €	196 146 €	200 105 €	204 142 €	208 261 €	-62 010 €	5 813 588 €

Desta forma, o valor de mercado do imóvel através do Método do rendimento - abordagem dinâmica através do Discounted Cash-Flow ascende a **3.574.800 €**.

D. | VALOR DA PROPRIEDADE

De acordo com os pressupostos apresentados no presente relatório, e tendo em conta os comentários descritos anteriormente, obtiveram-se os seguintes valores:

- | | |
|---------------------------------|--------------------|
| – Método Comparativo de Mercado | 3 581 445 € |
| – Método do Rendimento (DCF) | 3 574 800 € |

Considerou-se como Valor de Mercado o valor resultante da aplicação do **Método do Rendimento (DCF)**, uma vez que, o imóvel se encontra arrendado com um contrato de arrendamento enquadrável no mercado local de arrendamento

Emite-se, assim, a opinião de que o Valor de Mercado Atual do imóvel, sujeito à informação fornecida pelo cliente e aos pressupostos utilizados, acima mencionados, **é de 3.574.800€ (Três milhões quinhentos e setenta e quatro mil e oitocentos euros).**

A pedido do cliente, informa-se que o valor para seguro é de 1.306.400 € (Um milhão trezentos e seis mil e quatrocentos euros).

Atendendo ao contexto geopolítico mundial, ao abrandamento económico e à incerteza sobre a trajetória da inflação e da política monetária, com impactos no mercado imobiliário, recomenda-se, na presente data, que a avaliação deste imóvel seja mantida sob revisão frequente.

DECLARAÇÕES

Para o cumprimento do Artigo 20.º da Lei n.º 153/2015, de 14 de setembro:

Elementos de Responsabilização:

- a) Valor proposto sem quaisquer reservas, excetuando as relativas aos pressupostos referidos anteriormente;
- b) Não existem quaisquer incompatibilidades conforme previstas no artigo 19.º da Lei n.º 153/2015 de 14 de setembro;
- c) O perito avaliador declara que efetuou a avaliação de acordo com as exigências legais.
- d) Apólice n.º 0153 10005621 000 emitida pela Generali – Companhia de Seguros, S.A com validade até 31/10/2024 com duração de um ano e seguintes.
- e) Assinatura do perito avaliador de imóveis e data de entrega do relatório de avaliação à entidade contratante.

Lisboa, 11 de julho de 2024

O avaliador

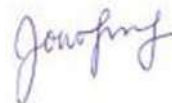


Erik Verdasca

Registo CMVM: PAI/2019/0048

REV/PT/ANAI/2028/11

O avaliador



João Francisco Ferreira

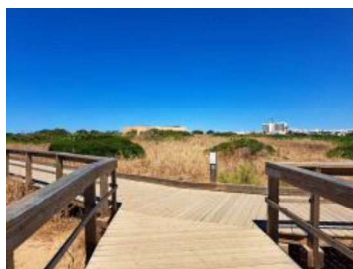
Registo CMVM: PAI/2016/0159

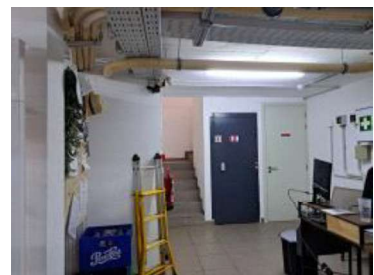
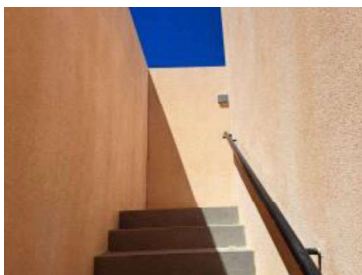
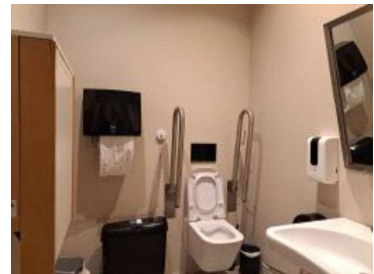
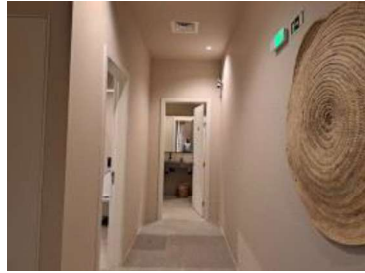
Em conformidade com a VPS 3 da "RICS Valuations – Global Standards 2022", declara-se que:

- a) A presente avaliação foi elaborada e revista de acordo com a "RICS Valuations – Global Standards – January 2022.
- b) A base da avaliação é o "Valor de Mercado", que se define da seguinte forma:
 - a) "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionada entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação."
 - b) O perito avaliador tem suficiente conhecimento do mercado local e nacional específico e as aptidões e conhecimentos necessários para levar a cabo a avaliação de forma competente, tendo agido com independência, integridade e objetividade.
 - c) Nem a TKA, Lda. nem o perito avaliador têm qualquer envolvimento passado ou atual com a propriedade em avaliação.
 - d) O presente relatório de avaliação foi elaborado e revisto pela TKA, Lda.,

ANEXOS

I. | REPORTAGEM FOTOGRÁFICA







II. | FICHA DE INSPEÇÃO

FICHA DE INSPEÇÃO

N. Ref.: 060-0001-2024



INSPEÇÃO:				
Avaliador: Erik Verdasca	Morada: Estrada da Ponta da Piedade, S/N			
Data da Insp.: 10/jul/24	Freguesia: São Gonçalo de Lagos	Concelho: Lagos	Distrito: Faro	
Contacto visita: 928501843	Tipo de imóvel Fração <input type="checkbox"/> Edifício <input checked="" type="checkbox"/> Moradia <input type="checkbox"/>		Observações: Prédio Misto	
Nome: Hélder Andrade	Tipo de Inspeção: Interior <input checked="" type="checkbox"/> Parcial <input type="checkbox"/> Exterior <input type="checkbox"/>		Restrições:	

LOCALIZAÇÃO E ENVOLVENTE:					INFRA-ESTRUTURAS URBANAS:		
Envolvente:	Urbana <input checked="" type="checkbox"/>	Rural <input type="checkbox"/>	Mista <input type="checkbox"/>			Arruamentos:	Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/>
Localização:	Muito boa <input checked="" type="checkbox"/>	Boa <input type="checkbox"/>	Média <input type="checkbox"/>	Fraca <input type="checkbox"/>	Mto Fraca <input type="checkbox"/>	Passeios:	Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/>
Rede viária:	Muito boa <input type="checkbox"/>	Boa <input checked="" type="checkbox"/>	Razoável <input type="checkbox"/>	Fraca <input type="checkbox"/>	Inexistente <input type="checkbox"/>	Saneamento:	Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/>
Transportes Públicos:	Muito boa <input type="checkbox"/>	Bom <input type="checkbox"/>	Razoável <input checked="" type="checkbox"/>	Fraca <input type="checkbox"/>	Inexistente <input type="checkbox"/>	Rede de águas:	Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/>
Serviços / Comércio:	Muito boa <input type="checkbox"/>	Bom <input type="checkbox"/>	Razoável <input checked="" type="checkbox"/>	Fraca <input type="checkbox"/>	Inexistente <input type="checkbox"/>	Electricidade:	Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/>
Zonas verdes / Lazer:	Muito boa <input type="checkbox"/>	Bom <input checked="" type="checkbox"/>	Razoável <input type="checkbox"/>	Fraca <input type="checkbox"/>	Inexistente <input type="checkbox"/>	Gás:	Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/>
Infraestruturas:	Muito boa <input type="checkbox"/>	Bom <input type="checkbox"/>	Razoável <input checked="" type="checkbox"/>	Fraca <input type="checkbox"/>	Inexistente <input type="checkbox"/>	Telecomunicações:	Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/>

CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO:					CONDICIONANTES:		
Topografia:	Acentuado <input type="checkbox"/>	Moderado <input type="checkbox"/>	Ligeiro <input checked="" type="checkbox"/>	Plano <input type="checkbox"/>	N/ verf. <input type="checkbox"/>	Rede alta tensão:	Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/>
Ocupação:	P. agrícola <input type="checkbox"/>	Pastagem <input type="checkbox"/>	Estaleiro <input type="checkbox"/>	S/ ocupa. <input checked="" type="checkbox"/>	N/ verf. <input type="checkbox"/>	Rede média tensão:	Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/>
Vegetação:	Densa <input type="checkbox"/>	Moderada <input type="checkbox"/>	Ligeira <input type="checkbox"/>	Inexistente <input checked="" type="checkbox"/>	N/ verf. <input type="checkbox"/>	Linhas de água:	Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/>
Espécies protegidas:	Azevinho <input type="checkbox"/>	Azínheira <input type="checkbox"/>	Sobreiro <input type="checkbox"/>	Outras <input type="checkbox"/>	N/ verf. <input checked="" type="checkbox"/>	Serventias:	Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/>
Acesso interior:	Livre <input checked="" type="checkbox"/>	Parcial <input type="checkbox"/>	Vedado <input type="checkbox"/>	Inexistente <input type="checkbox"/>	N/ verf. <input type="checkbox"/>	Construções:	Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/>
Infraestruturas:	Muito boa <input type="checkbox"/>	Boas <input type="checkbox"/>	Razoáveis <input checked="" type="checkbox"/>	Fracas <input type="checkbox"/>	Inexistente <input type="checkbox"/>	Ocupação ilegal:	Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/>
Acessibilidade:	Muito boa <input type="checkbox"/>	Boa <input checked="" type="checkbox"/>	Razoável <input type="checkbox"/>	Fraca <input type="checkbox"/>	Inexistente <input type="checkbox"/>	Limites identificados:	Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/>

ÁREAS:				OBSERVAÇÕES:
Compatíveis com docs:	Sim <input checked="" type="checkbox"/>	Não <input type="checkbox"/>		
Planta: <input checked="" type="checkbox"/>	CPU: <input checked="" type="checkbox"/>	CRP: <input checked="" type="checkbox"/>		

FICHA DE INSPEÇÃO

N. Ref.: 060-0001-2024

Pág. 2/2

CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO:

Número de pisos acima do solo: 1

Afetação pisos acima do solo: Serviços

Afetação piso térreo: Serviços

Número de pisos abaixo do solo: 1

Afetação pisos abaixo do solo: Serviços

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Número de pisos: 2 Tipologia: Áreas ilegais: Quais:

Idade: 1 Obras reabilitação: Quais:

Ocupação verificada: Devoluto: Ocupado: Arrendado: 2 Por: Monte Mar

Condições de habitabilidade: Sim: Não: x Obs.: Restaurante

ÁREA PRINCIPAL:

Afetação: Habitação Comércio Serviços x Armazém Outro

Exposição solar: N x S x E x O x

Compartmentação: Quartos Sala Cozinha Ins. Sanit. Despensa

ÁREAS DEPENDENTES:

Arrecadação: Sim x Não

Estacionamento: Sim Não x

Varanda/jardim: Sim x Não

ESTRUTURA:

Estrutura: Betão x Metálica Madeira Alvenaria Mista

Cobertura: Inclinação Plana x Visitável N. Visitável Outro

Revestimento: Telha P. Sandwich Mosaico Vegetal Outro x

ÁREAS COMUNS:

Elevador: Sim x Não

Sala Condomínio: Sim Não x

Zonas Verdes: Sim x Não

ACABAMENTOS:

Fachadas: Reboco x Vidro x Painéis Outro

Paredes interiores: Estuque x Azulejo x Painéis Vidro Outro

Pavimentos: Madeira Flutuante Mosaico x Betão Outro

Tetos: Estuque Teto falso x P. acústicos Outro

Porta entrada: Simples x Segurança Video-port. Portaria Outro

Portas: Alumínio x Madeira Vidro Chapa Outro

Janelas: Alumínio x Madeira Vidro duplo x Vidro simples Outro

Estores: Manuais Elétricos x Térmicos Portadas Outros

EQUIPAMENTOS:

Ar condicionado: Sim x Não

Lareira: Sim Não x

Aquecimento central: Sim Não x

Domótica: Sim Não x

Painéis solares: Sim Não x

Pavimento técnico: Sim Não x

Sistema contra incêndios: Sim x Não

Sistema anti-intrusão: Sim x Não

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

Cobertura: Muito bom x Bom Razoável Fraco Muito fraco

Tetos: Muito bom x Bom Razoável Fraco Muito fraco

Paredes: Muito bom x Bom Razoável Fraco Muito fraco

Pavimentos: Muito bom x Bom Razoável Fraco Muito fraco

Inst. sanitárias: Muito bom x Bom Razoável Fraco Muito fraco

Cozinha: Muito bom x Bom Razoável Fraco Muito fraco

Portas/janelas: Muito bom x Bom Razoável Fraco Muito fraco

PATOLOGIAS VISÍVEIS:

Fissuras: Sim Não x

Infiltrações: Sim Não x

Bolor: Sim Não x

Salitre: Sim Não x

Equipamentos partidos: Sim Não x

Sim Não

Sim Não

III. | PRINCÍPIOS GERAIS APLICADOS A TODAS AS AVALIAÇÕES

a. | DEFINIÇÃO DAS BASES DE VALOR

O imóvel foi avaliado de acordo com as Normas Globais RICS ("Red Book") – Janeiro de 2022, tendo sido utilizadas as seguintes Bases de Valor:

a) Valor de mercado:

A utilização do Valor de Mercado foi efetuada de acordo com a Valuation Practice Statement (VPS) 4. De acordo com esta VPS, Valor de Mercado é definido como: estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou passivo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação.

Ao aplicar o valor de mercado, deve ser igualmente considerado o enquadramento conceptual definido no parágrafo 29 do "Framework" das IVS, incluindo o requisito de que o montante estimado da avaliação reflita as circunstâncias e a situação real do mercado a partir da data de avaliação efetiva.

b) '... O montante estimado ...'

refere-se a um preço expresso em termos monetários (normalmente em moeda local) pago por uma Propriedade numa transação entre duas partes. O Valor de Mercado é estimado como o preço mais provável obtido de forma razoável no mercado à data da avaliação, de acordo com a definição de Valor de Mercado. Trata-se do melhor preço passível de ser obtido pelo vendedor e do preço mais vantajoso passível de ser conseguido pelo comprador. Esta estimativa exclui especificamente o preço estimado, inflacionado ou deflacionado, em virtude de condições ou circunstâncias especiais tais como financiamento atípico, acordos de sale & leaseback, considerações especiais ou concessões acordadas por qualquer entidade associada à venda, bem como qualquer elemento de Valor Especial.

c) '... mediante o qual um ativo ou passivo deve ser transacionado ...'

Estabelece que o valor de uma Propriedade deva ser um montante estimado, em vez de um preço de venda efetivo ou predeterminado. É o preço esperado pelo mercado à Data da Avaliação numa transação que reúna todos os elementos contidos na definição de Valor de Mercado.

c) '... à Data da Avaliação ...'

Exige que o Valor de Mercado seja reportado a uma data de Avaliação específica. Uma vez que os mercados e as condições de mercado podem alterar-se, o valor estimado pode ser incorreto ou inadequado numa outra data de Avaliação. O montante de Avaliação irá refletir o estado atual do mercado e as respetivas circunstâncias à data efetiva da Avaliação, e não numa data passada ou futura. Esta definição pressupõe também a assinatura e execução simultânea do contrato de compra e venda sem qualquer variação no preço que podia ser conseguido de outro modo.

d) '... entre um potencial comprador ...'

Refere um comprador que está motivado, mas não impelido a comprar. Este comprador não está nem ávido nem determinado a comprar a qualquer preço. Trata-se de um comprador que adquire de acordo com as realidades e expectativas do mercado atual e não de um mercado imaginário ou hipotético, cuja existência não pode ser demonstrada ou antecipada. O comprador potencial assume que não pagará um preço mais elevado do que aquele que o mercado exige. O detentor da Propriedade faz parte do universo de todos aqueles que constituem "o mercado". O avaliador não deve adotar pressupostos irrealistas quanto às condições de mercado ou assumir um Valor de Mercado acima daquele que será razoável obter.

e) '... e um potencial vendedor ...'

Refere que o vendedor não está ávido ou obrigado a vender a qualquer preço, nem determinado a conseguir um preço irrazoável no mercado atual. O potencial vendedor está motivado para vender a Propriedade de acordo com as condições do mercado, pelo melhor preço obtido nesse mesmo mercado (aberto), depois de um adequado período de comercialização, independentemente do preço. As circunstâncias factuais relativas ao atual proprietário são excluídas desta consideração, uma vez que o 'potencial vendedor' é um proprietário hipotético.

f) ‘... numa transação entre duas partes ...’

Transação que ocorre entre partes que não têm um relacionamento particular ou especial entre si (como, por exemplo, a relação existente entre uma empresa mãe e uma sua subsidiária ou a como a relação existente entre um proprietário e um arrendatário), que pode conduzir a uma distorção incaracterística do preço face ao mercado ou a que o mesmo seja inflacionado por algum elemento de Valor Especial (ver IVS 2, parágrafo 3.8). Uma transação com base no Valor de Mercado ocorre entre duas partes não relacionadas entre si, em que ambas agem de forma independente.

g) ‘... após a sua devida comercialização ...’

Significa que a Propriedade será exposta no mercado da forma considerada como sendo a mais apropriada para que o seu preço de venda corresponda ao melhor preço possível, de acordo com a definição de Valor de Mercado. A duração deste período de exposição no mercado pode variar de acordo com as condições do mesmo, mas deve ser suficiente a ponto de permitir que um número adequado de potenciais compradores tome conhecimento de que a Propriedade se encontra disponível para venda. O período de exposição no mercado ocorre antes da data de Avaliação.

h) ‘... em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente ...’

Parte-se do princípio que tanto o comprador como o vendedor estão razoavelmente informados quanto à natureza e características da Propriedade, dos seus usos atuais e potenciais, e do estado do mercado à Data da Avaliação. Cada parte atuará de acordo com os seus próprios interesses e com conhecimento e prudência, de modo a que seja atingido o melhor preço tendo em conta os seus interesses na transação. A prudência refere-se à situação do mercado à Data da Avaliação, não tendo em consideração qualquer antecipação de uma variação passível de conduzir, numa data posterior, a uma alteração do preço. Não é necessariamente imprudente para um vendedor vender uma Propriedade num mercado onde os preços estejam em declínio por um valor mais baixo do que os valores do mercado em datas prévias. Nestes casos, e como acontece noutras situações de compra e venda em mercados com oscilações de preços, o comprador ou vendedor prudente atuará de acordo com a melhor informação disponível no mercado na altura.

i) ‘... e sem coação ...’

Estabelece que cada parte está motivada para efetuar a transação, mas não é obrigada ou coagida indevidamente a concluí-la.

b. | CONDIÇÕES, PRESSUPOSTOS E TERMOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO

O nosso objetivo é proporcionar um serviço de avaliação profissional eficiente a todos os nossos clientes. Com o interesse de estabelecer termos de referência claros desde o início, acreditamos que é importante compreender plenamente as necessidades dos nossos clientes, a finalidade e base das avaliações que executamos e que os clientes compreendam as limitações habituais dos serviços oferecidos. Estamos disponíveis para discutir alterações, se for caso disso, e para organizar a prestação de serviços adicionais.

Os seguintes Princípios Gerais são aplicáveis a todas as avaliações realizadas pela TKA, Lda., a menos que seja especificamente acordado o contrário na instrução do trabalho e constantes no corpo principal do relatório. Os Princípios Gerais são, normalmente, incluídos como um apêndice do relatório, que assim compreende uma parte das condições do nosso acordo.

Normas Globais RICS – Edição de Janeiro de 2022

As avaliações são realizadas em conformidade com as Normas Globais RICS – Edição de Janeiro de 2022. Segundo a PS 1.1. "Todos os membros e empresas regulamentadas, independentemente no mercado onde atuem, devem cumprir as normas profissionais, técnicas de avaliação e de desempenho (designadas pelos prefixos PS e VPS).

Confirmação dos termos de contratação

No cumprimento da VPS 1 foram confirmados junto do cliente, por escrito e antes de emitir qualquer Relatório, os termos de contratação nos quais a Avaliação foi efetuada. Além das questões especificamente mencionadas abaixo, o calendário e âmbito das limitações do serviço de avaliação estão sujeitas a esse acordo.

Interpretação Legal

Qualquer interpretação de documentos ou pressupostos de carácter legal é efetuada enquanto consultores de avaliação, devendo qualquer questão legal que influencie a valorização do imóvel ser verificada por um profissional qualificado na respetiva matéria.

Documentação Legal

Assume-se, exceto se especificamente indicado no relatório, que cada imóvel tem um título válido e comercial, que toda a documentação é satisfatoriamente concebida e que não há irregularidades, propostas de desenvolvimento e planeamento, restrições onerosas ou intenções das autoridades locais que afetem a propriedade nem litígios materiais pendentes.

Custos de alienação e tributação

Não foi considerada qualquer dotação para custos de aquisição ou tributação que possam surgir em caso de alienação, conforme disposto no ponto 35. do "Framework" das IVS. Adicionalmente a presente avaliação, no que aos custos de investimento diz respeito, é expressa com IVA. As propriedades são avaliadas não considerando quaisquer hipotecas ou outros encargos.

Fontes de Informação

Assumiu-se como corretas as informações que nos foram fornecidas pelas fontes mencionadas, quanto aos detalhes da posse e arrendamento, autorizações de construção e outras questões relevantes, referidas no nosso relatório. Assumiu-se essa informação como completa e correta.

Limites

As plantas de localização que acompanham o relatório destinam-se apenas a identificação e não devem ser invocados para definir os limites ou servidões da propriedade. A extensão do imóvel foi marcada de acordo com as informações transmitidas e segundo a nossa compreensão dos seus limites.

Planeamento urbanístico e outros regulamentos oficiais

As conclusões relativas ao enquadramento em termos de ordenamento do território relevantes para a avaliação, decorrem de informação obtida verbalmente, sendo esta aceite pela TKA, Lda., tendo por base que deverá ser reconfirmada oficialmente. Pedidos de informação por escrito podem levar semanas a obter resposta e incorrer em taxas. Quando a garantia oficial seja necessária em matéria de planeamento, recomenda-se que os requerimentos formais escritos sejam realizados por advogados, os quais devem confirmar quaisquer questões jurídicas referidas no nosso relatório. Parte-se do pressuposto que as propriedades estão construídas ou em construção, ocupadas ou utilizadas, com base nas autorizações adequadas e que não há avisos legais pendentes.

Assumiu-se que as instalações cumprem todos os requisitos legais aplicáveis incluindo as regras de incêndio e construção.

Seguro da Propriedade

A presente avaliação assume que o imóvel está segurado contra riscos habituais incluindo terrorismo, inundações ou elevação anormal do lençol freático, mas com prémios comercialmente aceitáveis.

Área de Construção e idade

As áreas são provenientes da fonte citada. Caso contrário, as dimensões e medida das áreas no local ou a partir de plantas são calculadas de acordo com os códigos locais de medição e são apresentados com uma aproximação razoável e com referência à sua fonte. Salvo disposto em contrário a idade do edifício é estimada, sendo meramente indicativa.

Condições estruturais

Não foram efetuadas quaisquer diligências relativas às condições de construção, estruturais e do terreno. Neste sentido assumiu-se que o imóvel está livre de qualquer falha estrutural, deterioração, infestação ou defeitos de qualquer outra natureza devido ao uso na sua construção de materiais deteriorados. Só serão refletidos na avaliação quaisquer defeitos ou itens de falta de manutenção para os quais a TKA, Lda. tenha sido alertado ou de que tenham sido visíveis no decorrer das inspeções e que estejam claramente expressos na avaliação, assumindo por outro lado que as propriedades se encontram livres de defeitos.

Considerações Ambientais

Não se procederam a investigações no local para determinar se as condições do solo e serviços são ou não adequadas e, mais ainda, não se efetuaram inspeções ambientais, arqueológicas ou geotécnicas. Caso indicação em contrário assumiu-se com base de que estes aspetos estão satisfatórios e que o subsolo do local se encontra livre de substâncias perigosas.

Assumiu-se que a propriedade não é, nem nunca foi, alvo de qualquer utilização que a contaminasse ou com potencial para a contaminar, salvo indicação em contrário. Não se investigou os usos, presentes ou passados, dados à propriedade ou qualquer terreno adjacente ou perto da mesma, de forma a determinar se estes usos podem resultar numa potencial contaminação e assumindo-se que este não é o caso.

Ressalve-se o facto de que, caso exista qualquer tipo de contaminação em terrenos vizinhos, o valor da propriedade reportado neste relatório poderá diminuir. O mesmo acontecerá caso os imóveis vizinhos tenham sido ou estejam a ser usados de alguma forma que possa contribuir para a sua contaminação.

Locações | Arrendamentos

Recomenda-se que seja sempre validada a nossa interpretação destes documentos por advogados, particularmente no caso compra ou empréstimos em que a propriedade é dada como garantia.

Contratação

A TKA, Lda. reflete na sua apreciação geral, a apreciação que os potenciais compradores ou proprietários têm da situação financeira dos inquilinos. No entanto, não se realizaram investigações detalhadas sobre a capacidade financeira dos inquilinos, exceto quando indicado especificamente, e assumindo, salvo indicação em contrário, que em todos os casos não há atrasos significativos de pagamento e que eles são capazes de satisfazer as suas obrigações nos termos do contrato de arrendamento e acordos realizados.

Segurança do Empréstimo

Qualquer comentário relativo à adequação da propriedade como garantia de hipotecária, é relativo ao imóvel per si. A determinação do grau de adequação do capital e da renda para cobrir o empréstimo é da responsabilidade do credor tendo em conta os termos do empréstimo.

Valor de Seguro

O valor para seguro representa a nossa estimativa dos custos de substituição da construção, sendo que este valor deverá ser entendido como uma orientação para o estabelecimento do montante de seguro do imóvel.

Comparáveis de Mercado

As informações de comparáveis/prospecção de mercado incluídas no nosso relatório, são baseadas nas pesquisas informais realizadas pela TKA, Lda., cuja precisão não pode ser garantida. Contudo, assume-se

que todas as informações referidas são na generalidade exatas. Salvo indicação em contrário não se procedeu a qualquer inspeção de comparáveis.

Responsabilidade

A avaliação é confidencial e dirigida ao cliente identificado no âmbito dos efeitos pretendidos. A responsabilidade não será posteriormente alargada a outras partes, salvo com base em instruções escritas e acordadas, o que poderá incorrer em custos adicionais.

Divulgação e publicação

Toda ou parte da avaliação, relatório/certificado ou qualquer referência a eles não poderá ser incluída em documentos publicados, circulares ou declarações, nem divulgada de outra forma qualquer sem a nossa autorização prévia por escrito acerca da forma e contexto em que podem aparecer. A divulgação da opinião do valor do imóvel a terceiros que não os destinatários do nosso relatório, obrigará sempre a divulgação das bases de valor e principais pressupostos da avaliação.

Jurisdição

A Lei Portuguesa é aplicável em todos os aspetos referentes à avaliação e ao acordo com o cliente, devendo ter sido considerada como feita em Portugal. Em caso de litígio relacionado com a avaliação o cliente e um qualquer terceiro que use a avaliação, serão submetidos à justiça dos Tribunais Portugueses. Esta será aplicada sempre que a propriedade ou o cliente é localizado ou o aconselhamento é prestado.

Procedimentos de reclamações

Uma vez que a TKA, Lda. é uma empresa registada e regulada pelo RICS, esta possui um procedimento para tratamento de reclamações que poderá ser disponibilizado ao cliente a seu pedido. Igualmente, e como exigido pela Lei Portuguesa, encontra-se à disposição dos clientes, na nossa sede, o Livro de Reclamações.

C. | MÉTODO 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.

Note-se que a utilização do 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 carácter 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 local.

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 e 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.

FIM DO RELATÓRIO