

PEDRO FILIPE DE SOUSA FERREIRA

Perito Avaliador Imobiliário

Engenheiro Civil U.P. | Membro Sênior da Ordem dos Engenheiros n.º
44023 | Perito Avaliador da Lista Oficial do Ministério da Justiça – D.J.
Porto | Membro n.º 752 da Associação Portuguesa de Avaliações de
Engenharia | Avaliador Imobiliário de Entidades de Crédito e Finanças
Perito Avaliador de Fundos I. Imobiliário – C.M.V.M. n.º AVFII/11/118

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

IMÓVEL:

DESCRIÇÃO: Lotes para construção de habitação

LOCAL: Urbanização Pinhal da Telha, Mondim de Basto

REQUERENTE:

NOME/ EMPRESA: Município de Mondim de Basto

MORADA/ SEDE: Mondim de Basto

DATA: 24 de abril de 2024

F.S.D.

ÍNDICE:

1. INTRODUÇÃO	3
2. COMPROMISSO DE HONRA	3
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
4. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS	4
5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	5
5.1 – LOCALIZAÇÃO E ENVOLVENTE	5
5.2 – INFRAESTRUTURAS	5
5.3 – ÁREAS	5
5.4 – CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS	7
6. CONSIDERAÇÕES GERAIS E PRESSUPOSTOS DE AVALIAÇÃO	9
7. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	10
7.1 - MÉTODOS DE AVALIAÇÃO TRADICIONAIS	10
7.2 – ESCOLHA E JUSTIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO UTILIZADOS	17
7.3 – AVALIAÇÃO COM BASE NO MÉTODO COMPARATIVO	18
7.4 – AVALIAÇÃO COM BASE NO MÉTODO DO CUSTO	21
8. AVALIAÇÃO/ CONCLUSÃO	27
9. ADVERTÊNCIAS E OBSERVAÇÕES	29

ps. 12

1 – INTRODUÇÃO

Refere-se o presente estudo à avaliação imobiliária de um conjunto de lotes urbanos destinados a construção habitacional inseridos no Loteamento Pinhal da Telha, em Mondim de Basto, tendo sido requerido pelo Município de Mondim de Basto com a respetiva adjudicação da prestação de serviços.

2 – COMPROMISSO DE HONRA

O Perito signatário, declara sob compromisso de honra, desempenhar conscienciosamente as funções que lhe foram confiadas.

Mais declara que não se encontra em situação suscetível de afetar a sua isenção no desempenho das respetivas funções, não possuindo qualquer interesse específico no imóvel objeto de avaliação, ou qualquer vínculo com o Requerente.

3 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A avaliação teve por objetivo a determinação do presumível valor de transação ou valor de mercado dos imóveis em apreço, à presente data.

Após a definição do objetivo de avaliação e análise dos dados e documentos disponibilizados pelo Requerente, o perito avaliador efetuou a inspeção aos imóveis em estudo no dia 13/04/2024 e realizou a respetiva avaliação de acordo com o desenvolvido no presente relatório.

P.S. - D.

4 – IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Os imóveis em avaliação correspondem aos **lotes n.º 1 a 22, 25 e 26 do Loteamento Pinhal da Telha**, localizado no centro da vila de Mondim de Basto, freguesia de São Cristóvão de Mondim de Basto, concelho de Mondim de Basto.



Imagem 1: Localização do Loteamento Pinhal da Telha.

Fonte da imagem aérea: *Google Earth Pro*.

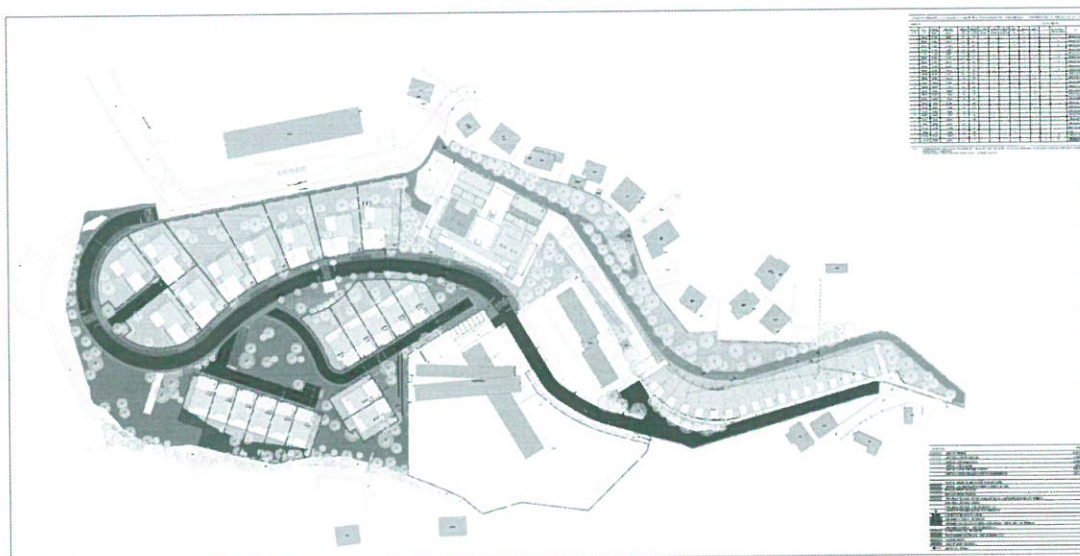


Imagem 2: Extrato da Planta de Síntese do Loteamento Pinhal da Telha, disponibilizada pela Requerente.

5 – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

5.1 – LOCALIZAÇÃO E ENVOLVENTE

O imóvel em avaliação localiza-se no centro da vila de Mondim de Basto, de ocupação mista, onde coabita habitação, comércio e serviços.

Insere-se numa zona estabilizada urbanisticamente, onde predominam edifícios com cêrceas e disposições variadas.

Situa-se a cerca de 14 km do nó mais próximo da principal via de comunicação da região, a autoestrada A7.

5.2 – INFRAESTRUTURAS

O loteamento encontra-se dotado de todas as infraestruturas urbanas, nomeadamente, rede de abastecimento de água, eletricidade, gás, telecomunicações, rede de drenagem de águas pluviais e rede de drenagem de águas residuais.

A nível urbanístico, possui passeios de ambos os lados da via, espaços verdes e estacionamento.

5.3 – ÁREAS

O Requerente disponibilizou ao perito um quadro sinótico do loteamento, do qual se extrai a seguinte tabela que resume as respetivas áreas:

DESIGNAÇÃO LOTE	ÁREA DO LOTE (m ²)	ÁREA IMPLANT. MÁXIMA (m ²)	ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO MÁXIMA (m ²)	ÍNDICE DE UTILIZ. DO SOLO (Iu)	N.º PISOS ABAIXO COTA SOLEIRA	N.º PISOS ACIMA COTA SOLEIRA	ALTURA DE FACHADA MÁXIMA (Hf) (m)	N.º FOGOS	USO
1	526,40	151,30	368,48	0,70	1	2	7	1	Habitação isolada
2	629,30	151,30	440,51	0,70	1	2	7	1	Habitação isolada
3	677,20	151,30	474,04	0,70	1	2	7	1	Habitação isolada
4	461,40	151,30	322,98	0,70	1	2	7	1	Habitação isolada
5	917,25	151,30	642,08	0,70	1	2	7	1	Habitação isolada

F.S.D.

6	730,90	151,30	511,63	0,70	1	2	7	1	Habitação isolada
7	663,05	151,30	464,14	0,70	1	2	7	1	Habitação isolada
8	692,55	151,30	484,79	0,70	1	2	7	1	Habitação isolada
9	650,70	151,30	455,49	0,70	1	2	7	1	Habitação isolada
10	349,50	129,00	244,65	0,70	1	2	7	1	Habitação em banda
11	300,60	129,00	210,42	0,70	1	2	7	1	Habitação em banda
12	325,20	129,00	227,64	0,70	1	2	7	1	Habitação em banda
13	304,60	129,00	213,22	0,70	1	2	7	1	Habitação em banda
14	419,40	129,00	293,58	0,70	1	2	7	1	Habitação em banda
15	305,50	129,00	213,85	0,70	1	2	7	1	Habitação em banda
16	302,90	129,00	212,03	0,70	1	2	7	1	Habitação em banda
17	330,40	129,00	231,28	0,70	1	2	7	1	Habitação em banda
18	302,70	129,00	211,89	0,70	1	2	7	1	Habitação em banda
19	312,70	129,00	218,89	0,70	1	2	7	1	Habitação em banda
20	320,90	129,00	224,63	0,70	1	2	7	1	Habitação em banda
21	327,40	129,00	229,18	0,70	1	2	7	1	Habitação em banda
22	318,50	129,00	222,95	0,70	1	2	7	1	Habitação em banda
23	6817,15	1225,65	5112,86	0,75	1	4	12	-	Biblioteca
24	1835,55	474,10	1376,66	0,75	1	4	12	-	Museu
25	6849,30	2000,00	5136,98	0,75	1	4	12	30	Habitação coletiva para arrendamento acessível
26	4427,10	1950,00	3320,33	0,75	1	4	12	18	Habitação coletiva para arrendamento acessível / Equipamentos

Imagem 3: Extrato do quadro sinótico do Loteamento Pinhal da Telha.

5.4 – CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

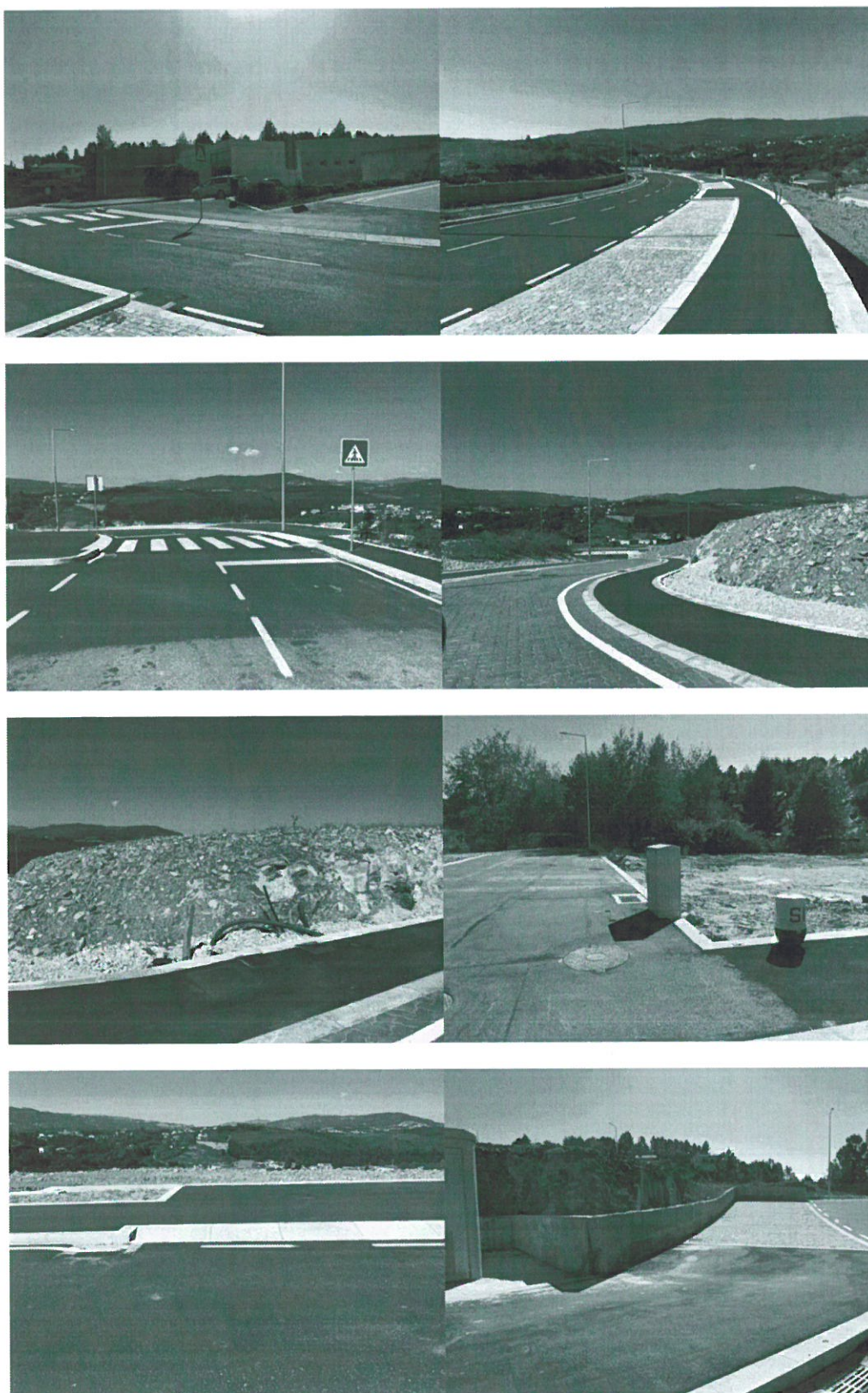
Trata-se de um conjunto de lotes urbanos destinados a habitação unifamiliar e coletiva, os quais não se encontram ainda edificados.

O seguinte levantamento fotográfico ilustra as características do loteamento e da sua envolvente:



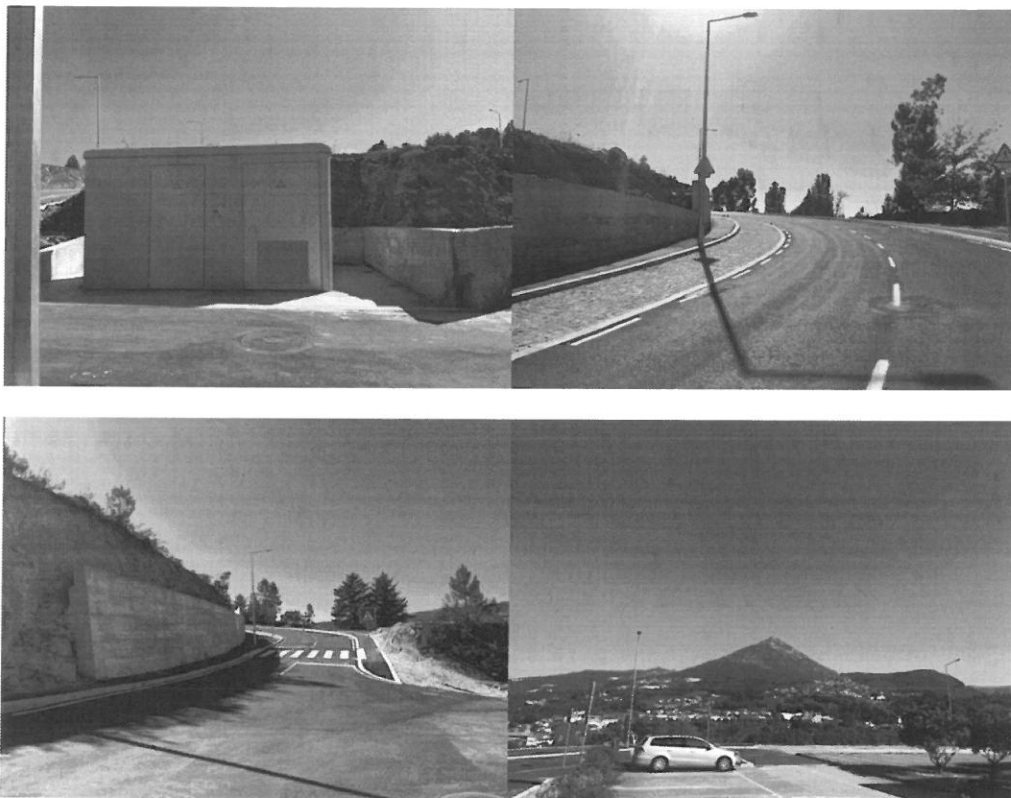
Imagens 4 a 9: Fotografias – Loteamento Pinhal da Telha.

Fig. 10



Imagens 10 a 17: Fotografias – Loteamento Pinhal da Telha.

P. 6-62



Imagens 18 a 21: Fotografias – Loteamento Pinhal da Telha.

6 – CONSIDERAÇÕES GERAIS E PRESSUPOSTOS DE AVALIAÇÃO

O cenário de avaliação considerado no presente estudo, teve por base o aproveitamento efetivo e/ou possível dos imóveis, numa utilização económica normal, tendo em conta as circunstâncias e condições existentes à data da presente avaliação.

Conforme referido, a avaliação teve por objetivo a determinação do **presumível valor de transação ou valor de mercado dos imóveis** em apreço, à presente data.

Foi considerado o cenário de os imóveis se encontrarem livres de qualquer ónus ou encargos, sem qualquer ocupação vinculativa e ter licenciamento válido previsto nas peças do projeto disponibilizadas ao perito avaliador.

PS-6

7 – AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

7.1 - Métodos de avaliação tradicionais

São três os principais métodos utilizados no processo de avaliação imobiliária:

- Método Comparativo
- Método do Custo
- Método do Rendimento

Estes métodos ditos tradicionais sustentam todos os processos de avaliação presentemente utilizados para os mais diversos fins e são a base de todas as avaliações regulamentadas e standards de avaliação, quer nacionais e internacionais.

Cada metodologia é mais apropriada a alguns tipos específicos de imóveis, de acordo com as características da metodologia e as do imóvel em si.

O método comparativo é adequado para tipos de imóveis que sejam frequentemente transacionados no mercado.

O método do rendimento é adequado para os tipos de imóveis que estejam associados à produção de um rendimento periódico.

O método do custo é utilizado, sobretudo, para a avaliação de imóveis construídos, de características únicas, onde seja difícil, ou mesmo inviável, efetuar uma comparação de valores de mercado pela ausência de bens que se possam considerar equivalentes.

Método Comparativo

É também designado por “Método de Mercado”, “Método do Valor de Mercado”, “Método Direto, Sintético, Empírico ou de Comparação”.

É um método direto de avaliação, cujo objetivo é obter o valor do imóvel em apreço, estimado através da comparação com os valores pelos quais foram transacionadas outras propriedades análogas no mesmo mercado imobiliário, podendo também ser utilizados os valores de oferta.

ps. 12

Este método é considerado em muitos países como aquele que melhor traduz o “pensamento do mercado imobiliário”, refletindo o valor do bem num mercado livre, sujeito à lei da oferta e da procura, e considerando as imperfeições que o caracterizam.

A aplicação deste método assenta na existência dos seguintes pressupostos:

- a) Existência de um mercado imobiliário ativo, com um número suficiente de transações comparáveis ocorridas num período recente, que sejam estatisticamente representativas do mercado;
- b) Os imóveis transacionados devem ser semelhantes e comparáveis com o imóvel alvo de avaliação;
- c) Toda e qualquer informação relativa aos imóveis transacionados deve ser completa, correta e fiável, incluindo os valores da transação;
- d) As transações registadas não deverão ter sido condicionadas por fatores externos.

Com base numa prospeção de mercado na zona, são recolhidos valores de transação e valores anunciados de venda de imóveis semelhantes e comparáveis com o imóvel em avaliação.

Após a análise dos dados recolhidos e da estratificação da amostra, procede-se à necessária homogeneização com vista a uma comparação válida com o imóvel em apreço.

A homogeneização permite a comparação de imóveis com características diversas entre si, como a área, localização, idade, estado de conservação, características construtivas, entre outras variáveis. A análise estatística permite, além de descrever a população da amostra através de parâmetros estatísticos, definir um valor ou leque de valores mais prováveis para o imóvel dentro de uma determinada margem de confiança.

Após a realização dos referidos cálculos de homogeneização, procede-se a uma análise crítica dos resultados obtidos. Com a devida ponderação dos valores unitários e valores globais, alcança-se o valor de mercado do imóvel em avaliação.

Método do Custo

É também designado por “método do investimento”, “método do custo de reprodução”, “método do custo de reposição” ou “método do custo de substituição”, pois a avaliação baseia-se na premissa de avaliar o custo da substituição ou reprodução integral da propriedade em apreço, considerando o seu estado de obsolescência atual, pressupondo que um comprador não pagaria pelo imóvel um montante superior ao custo de uma propriedade alternativa com a mesma utilidade.

A reprodução pressupõe a construção de um imóvel idêntico ao imóvel em apreço, considerando o seu estado de conservação atual, utilizando os mesmos materiais e técnicas construtivas, sendo necessário um conhecimento pormenorizado do projeto e dos preços de execução dos diversos trabalhos para a elaboração de uma boa estimativa do custo de reprodução.

A substituição ou reposição pressupõe a construção de um imóvel análogo, com capacidade, utilidade e níveis de desempenho equivalentes ao imóvel existente, mas utilizando tecnologia e materiais atuais, não sendo assim necessário um conhecimento profundo do bem em apreço para determinar o seu custo de substituição, podendo este ser determinado multiplicando a área do imóvel pelo custo unitário esperado para o tipo de uso pretendido.

O método do custo tem duas variantes:

- a) O método do custo evolutivo, ou apenas método do custo, cujo objetivo é avaliar um bem imóvel que foi transformado, com base no seu valor anterior à transformação e nos custos associados;
- b) O método do custo involutivo, ou método do valor residual, cujo objetivo é avaliar um bem imóvel que irá ser transformado, com base no seu presumível valor final e nos custos associados.

Na abordagem estática da variante evolutiva do método do custo, o objetivo é estimar o valor do produto imobiliário no final da sua construção, com base nos custos e valores de todas as componentes associadas à sua execução:

ps. 12

$$V=(T+E_T)+(C+E_C)+(E_{VC}+L_C)$$

Onde:

V – valor comercial presumível do edificado construído;

T – valor comercial do terreno;

ET – encargos com a aquisição do terreno (definidos localmente);

C – custo estimado da construção;

EC – encargos conexos com a construção;

EVC – encargos com a venda do edificado;

LC – lucro do promotor;

Ao valor comercial presumível do edificado construído, subtrair-se-á, se for o caso, a devida depreciação.

A depreciação é a quebra de valor sofrida por um bem, causada pela sua obsolescência, composta por quatro tipos de depreciação:

- **Depreciação física**, causada pela idade, condições de uso e conservação;
- **Depreciação funcional**, derivada de uma conceção arquitetónica que impede ou limita a otimização do seu uso, criando, eventualmente uma desadequação da afetação e das características atuais do imóvel em relação à procura imobiliária;
- **Depreciação ambiental**, devida a causas ambientais desfavoráveis;
- **Depreciação económica**, derivada de influências económicas desfavoráveis, geralmente exteriores ao imóvel em si, que causam uma diminuição da procura e o consequente decréscimo no seu valor ou nos rendimentos que dele originam.

A abordagem estática da variante involutiva do método do custo, ou Método do Valor Residual, tem como objetivo estimar o valor de um terreno, ou qualquer tipo de bem imobiliário que necessite de investimento para atingir o seu potencial ótimo, através dos custos e valores das componentes associadas à sua transformação em outro produto imobiliário:

P.S.D.

$$T = V - (E_T + C + E_C + E_{VC} + L_C)$$

Onde:

T – valor comercial do terreno;

V – valor comercial do edificado a construir (determinado através do método comparativo);

E_T – encargos com a aquisição do terreno (definidos localmente);

C – custo estimado da construção;

E_C – encargos conexos com a construção;

E_{VC} – encargos com a venda do edificado;

L_C – lucro do promotor.

Método do Rendimento

É também designado por “método da capitalização do rendimento”, “método analítico”, “método indireto”, “método de exploração” ou “método da atualização”.

É um método adequado para a avaliação de propriedades que possam ou estejam a ser objeto de arrendamento (produzindo uma renda), ou que podem ou estejam a fornecer um determinado rendimento (através da sua exploração), usualmente periódico. Podem assim ser utilizados rendimentos efetivos ou reais, em função de rendas e rendimentos que existam no momento da avaliação, ou rendimentos potenciais, que poderiam resultar do imóvel caso este fosse arrendado ou explorado.

É um método indireto de avaliação, que se baseia na antecipação dos rendimentos ou benefícios futuros inerentes à posse da propriedade, de acordo com a perspetiva financeira de que o valor de um ativo é proporcional à riqueza que este consiga gerar. A avaliação envolve a estimação dos rendimentos médios que a propriedade tem capacidade ou esteja a gerar, quer por observação direta ou por análise de propriedades semelhantes, e a sua posterior capitalização por uma taxa de juro adequada.

Os rendimentos podem ser expressos em valores brutos, sem deduções, ou líquidos de todas as despesas e encargos associados, subtraindo-as ao valor bruto dos rendimentos para o período considerado. O cálculo com valores

PS-DE

líquidos é aquele cujo resultado mais se irá aproximar do valor real, e que permite calcular o valor atualizado líquido (V.A.L.) do imóvel. O cálculo com rendimentos brutos utiliza uma taxa de juro bruta, e um cálculo utiliza rendimentos líquidos utiliza uma taxa de juro líquida.

O valor do imóvel pode ser também encontrado através da soma dos cash-flows anuais projetados, contabilizando portanto todos os rendimentos e despesas, descontados a valores atuais por uma taxa de juro adequada, utilizando uma técnica designada por Discounted Cash-Flow (DCF).

As fórmulas clássicas para a avaliação de um imóvel com recurso ao método do rendimento são:

$$V = (r \times 12) / t$$

Onde:

V – valor comercial presumível da propriedade em apreço;

r – renda ou rendimento mensal bruto (efetivo ou potencial);

t – taxa de capitalização bruta ou “yield” bruto.

$$V = (r_{liq} \times 12) / t_{liq}$$

Onde:

r_{liq} – renda ou rendimento mensal líquido (efetivo ou potencial);

t_{liq} – taxa de capitalização líquida ou “yield” líquido.

Caso seja necessário estimar o rendimento potencial de um imóvel, esse processo é efetuado de uma forma semelhante ao procedimento utilizado no método comparativo. Parte também neste caso de informação recolhida em prospeção de mercado, relativa aqui a valores de rendimentos obtidos por propriedades semelhantes ao invés dos seus valores de venda. E tal como no método comparativo, a informação recolhida terá em seguida de ser homogeneizada para que os dados possam ser comparáveis entre si e com a propriedade em apreço.

O método do rendimento na sua vertente tradicional é adequado para a avaliação de imóveis que possam ser arrendados ou que produzam um rendimento periódico futuro determinável, desde habitações do mercado de arrendamento e imóveis comerciais, até empreendimentos hoteleiros e terrenos agrícolas.

O método tem duas variantes. O método mais corrente de capitalização de rendimentos, aplicável a situações típicas de arrendamento ou onde existem rendas constantes, e o método do discounted cash-flow, aplicável às restantes situações.

Taxa de Capitalização (aplicada à avaliação imobiliária)

A taxa de capitalização é obtida empiricamente, pelo estudo das relações existentes entre os rendimentos e os valores dos bens que os originam, sendo dada por:

$$t = R/V$$

Onde:

t – taxa de capitalização bruta ou “yield” bruto;

R – renda ou rendimento anual bruto efetivo;

V – valor comercial do imóvel.

A taxa de capitalização permite tornar economicamente equivalente o valor de um bem ao usufruto dos rendimentos que dela originam. Dessa forma, ela traduz a relação entre os mercados de arrendamento e de venda numa determinada área geográfica, momento temporal e tipologia, permitindo conhecer o presumível valor de venda de um imóvel em função do rendimento anual que este proporciona ou é capaz de produzir.

Taxa de Atualização

A função da taxa de atualização é a de atualizar valores monetários futuros, através da determinação do valor presente de capitais que irão ser gerados ou utilizados no futuro. A relação da taxa de atualização com os valores presente e futuro é dada por:

$$V_{pres} = V_{fut} / [(1+t)^n]$$

Onde:

V_{pres} - valor atual de um dado montante;

V_{fut} - valor futuro do mesmo montante ao fim de um período de tempo “n”;

t – taxa de atualização;

n – período de tempo entre o momento presente e o momento futuro de

P.S.D.

referência.

Observa-se assim que quanto maior for a taxa de atualização, menor será o valor atual de um valor monetário futuro.

Uma taxa de atualização pode ser composta por três outras taxas:

- i) uma taxa de iliquidez, cujo objetivo é compensar o investidor pelo facto do capital estar aplicado no investimento sem o poder movimentar;
- ii) uma taxa de inflação, cujo objetivo é manter no final do investimento o mesmo poder de compra que se tem no momento inicial com o capital investido;
- iii) uma taxa de risco, cujo objetivo é compensar o investidor pelo risco da operação, representada numa rendibilidade adicional pedida relativamente aos investimentos seguros, sendo a taxa das Obrigações do Tesouro a referência habitual de um investimento sem risco, ou então a taxa dos títulos da dívida pública. A determinação da taxa de risco é, ao contrário das duas anteriores, de difícil definição, podendo tal tarefa ser mitigada com recurso a uma análise abrangente de mercado para se conhecerem os prémios de risco associados a cada tipo de produto imobiliário.

Na prática, a taxa de atualização representa a taxa de rendibilidade esperada por um investidor ao aplicar o seu capital em determinado investimento.

7.2 – Escolha e justificação do(s) método(s) de avaliação utilizados

Como primeiro método de avaliação, atendendo ao tipo de imóvel e à ao mercado imobiliário local, utilizou-se o **Método Comparativo**.

Pelo facto de a amostra de imóveis comparáveis na zona em causa não ser muito extensa, utilizou-se como método de avaliação complementar o **Método do Custo** que teve por base a construção prevista para cada lote.

PS-02

7.3 – Avaliação com base no Método Comparativo

No Método Comparativo, o valor do imóvel é estimado por comparação com informação recolhida no mercado imobiliário sobre valores de transação ou oferta respeitante a imóveis de características semelhantes e dentro da mesma zona ou comparável.

A informação recolhida é sujeita a processo de homogeneização e tratamento estatístico, de modo a minimizar a dispersão e salientar a linha de tendência conducente ao Valor de Mercado.

No caso dos valores de oferta de mercado recolhidos, tomou-se a devida ponderação, ajustando os mesmos para os presumíveis valores efetivos de transação. O fator médio de correção dos valores de “asking price” adotado é de 5%, suportado em estudos de imobiliário e também pela auscultação efetuada junto de mediadores imobiliários.

A prospeção de mercado inerente a este método de avaliação é realizada de forma contínua, constituindo uma base de dados permanentemente atualizada e validada no âmbito da atividade dos peritos avaliadores. Não obstante, para cada avaliação concreta é realizada uma prospeção de forma a validar os valores do conhecimento do perito avaliador.

Apresenta-se de seguida uma amostra da prospeção (não homogeneizada) realizada no âmbito da presente avaliação:

Prospeção de Mercado (Não Homogeneizada)							
ref.º	Localização	Descrição	Área de solo	Área edificável	Preço	Preço / m2 de solo	Preço / m2 de construção
1	Mondim de Basto (concelho)	Terreno para construção	540	240	45 000,00 €	83,33 €	187,50 €
2	Mondim de Basto (concelho)	Terreno para construção	500	500	25 000,00 €	50,00 €	50,00 €
3	Mondim de Basto (concelho)	Terreno para construção	500	400	23 000,00 €	46,00 €	57,50 €
4	Mondim de Basto (concelho)	Terreno para construção	1050	185	45 000,00 €	42,86 €	243,24 €
5	Mondim de Basto (concelho)	Terreno para construção	1165	815	60 000,00 €	51,50 €	73,62 €
6	Mondim de Basto (concelho)	Terreno para construção	1150	575	41 000,00 €	35,65 €	71,30 €
7	Mondim de Basto (concelho)	Terreno para construção	1200	1000	40 000,00 €	33,33 €	40,00 €
8	Mondim de Basto (concelho)	Terreno para construção	1030	1030	70 000,00 €	67,96 €	67,96 €
9	Mondim de Basto (concelho)	Terreno para construção	2355	1178	57 500,00 €	24,42 €	48,81 €
10	Mondim de Basto (concelho)	Terreno para construção	1776	888	47 500,00 €	26,75 €	53,49 €

Imagem 22: Amostra da prospeção realizada.

A avaliação do imóvel em causa assenta na análise comparativa dos valores unitários dos imóveis comparáveis, mas também na análise dos respetivos valores globais, uma vez que o mercado não valoriza de forma diretamente proporcional os imóveis disponíveis.

Considerando os pressupostos anteriormente desenvolvidos, e atendendo à localização, dimensão e capacidade construtiva dos lotes em avaliação e após a realização dos referidos cálculos de homogeneização e a devida análise crítica e ponderação dos valores unitários e valores globais alcançados, o perito avaliador obteve o valor unitário médio ponderado de **127,65 €/ m2 de área de construção permitida**.

Atendendo às áreas de cada lote, obtêm-se os seguintes valores:

DESIGNAÇÃO LOTE	ÁREA DO LOTE (m²)	ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO MÁXIMA (m²)	VALOR DOS LOTES (€)
1	526,40	368,48	47 036
2	629,30	440,51	56 231
3	677,20	453,90	57 940
4	461,40	322,98	41 228
5	917,25	453,90	57 940
6	730,90	453,90	57 940
7	663,05	453,90	57 940
8	692,55	453,90	57 940
9	650,70	453,90	57 940

P.S.D.

10	349,50	244,65	31 230
11	300,60	210,42	26 860
12	325,20	227,64	29 058
13	304,60	213,22	27 218
14	419,40	293,58	37 475
15	305,50	213,85	27 298
16	302,90	212,03	27 066
16 (delimitação alternativa solicitada pelo Requerente)	328,90	230,23	29 389
17	330,40	231,28	29 523
18	302,70	211,89	27 048
19	312,70	218,89	27 941
20	320,90	224,63	28 674
21	327,40	229,18	29 255
22	318,50	222,95	28 460
22 (delimitação alternativa solicitada pelo Requerente)	456,50	319,55	40 791
25	6849,30	5136,98	655 735
26	4427,10	3320,33	423 839

Imagem 23: Tabela de resumo inerente à avaliação do imóvel pelo Método Comparativo.

Handwritten signature


7.4 – Avaliação com base no Método do Custo

O cálculo do valor dos lotes foi efetuado por referência à construção que neles seria possível efetuar, num aproveitamento económico normal, de acordo com as leis e os regulamentos em vigor.

Lotes destinados a habitação unifamiliar:

- a) Índice de utilização: **0,70**
- b) Na determinação do custo da construção atendia-se, como referencial, aos montantes fixados administrativamente para efeitos de aplicação dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada (Cfr. n.º 5, do art. 26.º, do CE).
- Como, entretanto, deixaram de ser publicadas as Portarias que fixavam aqueles valores, passaram a ser utilizados os últimos valores da Portaria n.º 353/2013, atualizados ao presente ano (2024), que conduz a **741,15 €/m²**, de área útil.
- c) Considera-se o fator de conversão de área útil em área bruta de **0,85**.
- e) Num aproveitamento economicamente normal, o valor do solo apto para a construção deverá corresponder a um máximo de 15 % do custo da construção, variando, nomeadamente, em função da localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona. Os terrenos em apreço situam-se numa zona de boa qualidade ambiental, com excelente localização sob o ponto de vista concelhio e proximidade aos equipamentos disponíveis nesta sede de concelho, pelo que se considera uma percentagem de **14,50%**.
- f) À qual se soma a percentagem inerente às infraestruturas existentes, quantificada na tabela seguinte:

	Infraestruturas urbanísticas existentes:	%
a)	Acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente junto da parcela	1,5%
b)	Passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão do lado da parcela	0,5%
c)	Rede de abastecimento domiciliário de água com serviço junto da parcela	1,0%



d)	Rede de saneamento com coletor em serviço junto da parcela	1,5%
e)	Rede de distribuição de energia elétrica em baixa tensão com serviço junto da parcela	1,0%
f)	Rede de drenagem de águas pluviais com coletor em serviço junto da parcela	0,5%
g)	Estação depuradora em ligação com a rede de coletores de saneamento com serviço junto da parcela	n.a.
h)	Rede distribuidora de gás junto da parcela	1,0%
i)	Rede telefónica junto da parcela	1,0%
	Total	8,0%

g) Tratando-se de lotes já infraestruturados, não se considera qualquer um custo para infraestruturas e/ou reforço das existentes;

h) Pela existência do risco e do esforço inerente à atividade construtiva, atendendo à realidade imobiliária local, considera-se um fator corretivo de **10%** do valor do solo no caso dos lotes destinados a habitação unifamiliar isolada e de **15%** do valor do solo no caso dos lotes destinados a habitação unifamiliar em banda (com procura mais incerta para a localização em causa);

Cálculo do valor do solo apto para construção:

Resumo dos valores dos parâmetros supra determinados:

- Ic – Índice de construção: 0,70
- Cc(u) - Custo de construção por m² de área útil: 741,15 €/m²;
- Cc - Custo de construção por m² de área bruta: 629,98 €/m²;
- If - Índice fundiário: 14,5% + 8,0% = 22,5%
- RI - Reforço de infraestruturas/ infraestruturação: 0,0%
- IR - Fator corretivo pela inexistência de risco: 10,0%/ 15,00%

O **valor unitário do solo apto para construção de habitação unifamiliar isolada**, é de:

$$\mathbf{V.s.a.c. = Ic \times Cc \times If \times (100\% - RI) \times (100\% - IR) =}$$

$$0,70 \times 629,98 \times 0,225 \times (100,00\%-0,00\%) \times (100,00\%-10,00\%) \approx$$

89,30 €/ m² de solo

Handwritten signature

O valor unitário do solo apto para construção de habitação unifamiliar em banda, é de:

$$\begin{aligned} \text{V.s.a.c.} &= I_c \times C_c \times I_f \times (100\% - RI) \times (100\% - IR) = \\ 0,70 \times 629,98 \times 0,225 \times (100,00\% - 0,00\%) \times (100,00\% - 15,00\%) &\approx \\ \mathbf{84,34 \text{ €/ m}^2 \text{ de solo}} \end{aligned}$$

Lotes destinados a habitação coletiva:

a) Índice de utilização: **0,75**

b) Na determinação do custo da construção atendia-se, como referencial, aos montantes fixados administrativamente para efeitos de aplicação dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada (Cfr. n.º 5, do art. 26.º, do CE).


Como, entretanto, deixaram de ser publicadas as Portarias que fixavam aqueles valores, passaram a ser utilizados os últimos valores da Portaria n.º 353/2013, atualizados ao presente ano (2024), que conduz a **741,15 €/m²**, de área útil.

c) Considera-se o fator de conversão de área útil em área bruta de **0,85**.

d) Num aproveitamento economicamente normal, o valor do solo apto para a construção deverá corresponder a um máximo de 15 % do custo da construção, variando, nomeadamente, em função da localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona. Os terrenos em apreço situam-se numa zona de boa qualidade ambiental, com excelente localização sob o ponto de vista concelhio e proximidade aos equipamentos disponíveis nesta sede de concelho, pelo que se considera uma percentagem de **14,50%**.

f) À qual se soma a percentagem inerente às infraestruturas existentes, quantificada na tabela seguinte:

	Infraestruturas urbanísticas existentes:	%
a)	Acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente junto da parcela	1,5%
b)	Passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão do lado da parcela	0,5%



c)	Rede de abastecimento domiciliário de água com serviço junto da parcela	1,0%
d)	Rede de saneamento com coletor em serviço junto da parcela	1,5%
e)	Rede de distribuição de energia elétrica em baixa tensão com serviço junto da parcela	1,0%
f)	Rede de drenagem de águas pluviais com coletor em serviço junto da parcela	0,5%
g)	Estação depuradora em ligação com a rede de coletores de saneamento com serviço junto da parcela	n.a.
h)	Rede distribuidora de gás junto da parcela	1,0%
i)	Rede telefónica junto da parcela	1,0%
	Total	8,0%

g) Tratando-se de lotes já infraestruturados, não se considera qualquer um custo para infraestruturas e/ou reforço das existentes;

h) Pela existência do risco e do esforço inerente à atividade construtiva, considera-se um fator corretivo de **15%** do valor do solo, atendendo à realidade imobiliária local;

Cálculo do valor do solo apto para construção:

Resumo dos valores dos parâmetros supra determinados:

- Ic – Índice de construção: 0,75
- Cc(u) - Custo de construção por m² de área útil: 741,15 €/m²;
- Cc - Custo de construção por m² de área bruta: 629,98 €/m²;
- If - Índice fundiário: 14,5% + 8,0% = 22,5%
- RI - Reforço de infraestruturas/ infraestruturção: 0,0%
- IR - Fator corretivo pela inexistência de risco: 15,0%

O **valor unitário do solo apto para construção de habitação unifamiliar**, é de:

$$\begin{aligned}
 \text{V.s.a.c.} &= Ic \times Cc \times If \times (100\% - RI) \times (100\% - IR) = \\
 &0,75 \times 629,98 \times 0,15 \times (100,00\% - 0,00\%) \times (100,00\% - 30,00\%) \approx \\
 &\quad \quad \quad \mathbf{90,36 \text{ €/ m}^2 \text{ de solo}}
 \end{aligned}$$



Valor dos Lotes

Considerando os valores unitários do solo supra calculados, obtêm-se os seguintes valores dos lotes em avaliação:

DESIGNAÇÃO LOTE	ÁREA DO LOTE (m²)	ÁREA TOTAL DE CONS- TRUÇÃO MÁ- XIMA (m²)	VALOR DOS LOTES (€)
1	526,40	368,48	47 008
2	629,30	440,51	56 196
3	677,20	453,90	60 474
4	461,40	322,98	45 323
5	917,25	453,90	73 719
6	730,90	453,90	65 269
7	663,05	453,90	59 210
8	692,55	453,90	61 845
9	650,70	453,90	58 108
10	349,50	244,65	29 477
11	300,60	210,42	25 353
12	325,20	227,64	27 427
13	304,60	213,22	25 690
14	419,40	293,58	35 372

Handwritten signature/initials

15	305,50	213,85	25 766
16	302,90	212,03	25 547
16 (delimitação alternativa solicitada pelo Requerente)	328,90	230,23	27 739
17	330,40	231,28	27 866
18	302,70	211,89	25 530
19	312,70	218,89	26 373
20	320,90	224,63	27 065
21	327,40	229,18	27 613
22	318,50	222,95	26 862
22 (delimitação alternativa solicitada pelo Requerente)	456,50	319,55	38 501
25	6849,30	5136,98	618 903
26	4427,10	3320,33	400 033

* No caso do lote n.º 4, pela sua área de terreno e área de construção mais reduzida, o respetivo valor carece de um fator corretivo de valorização com vista ao ajuste ao respetivo valor de mercado. Efetivamente, o diferencial de valor em relação aos restantes lotes do mesmo loteamento não é diretamente proporcional às respetivas áreas de terreno e áreas de construção. Estima-se o respetivo fator em 10%.

* No caso do lote n.º 5, pela sua área de terreno e área de construção mais elevada, o respetivo valor carece de um fator corretivo de desvalorização com vista ao ajuste ao respetivo valor de mercado. Efetivamente, o diferencial de valor em relação aos restantes lotes do mesmo loteamento não é diretamente proporcional às respetivas áreas de terreno e áreas de construção. Estima-se o respetivo fator em 10%.


Imagem 24: Tabela de resumo inerente à avaliação do imóvel pelo Método do Custo.



8 – AVALIAÇÃO/ CONCLUSÃO

Verifica-se que os valores obtidos para os imóveis em apreço, segundo as duas metodologias de avaliação adotadas, são relativamente próximos, pelo que se considera adequada a adoção dos respetivos valores médios arredondados de:

DESIGNAÇÃO LOTE	ÁREA DO LOTE (m ²)	ÁREA TOTAL DE CONS- TRUÇÃO MÁXIMA (m ²)	VALOR DOS LOTES (€)
1	526,40	368,48	47 022
2	629,30	440,51	56 214
3	677,20	474,04	59 207
4	461,40	322,98	43 276
5	917,25	642,08	65 830
6	730,90	511,63	61 605
7	663,05	464,14	58 575
8	692,55	484,79	59 893
9	650,70	455,49	58 024
10	349,50	244,65	30 353
11	300,60	210,42	26 106
12	325,20	227,64	28 243
13	304,60	213,22	26 454
14	419,40	293,58	36 424



15	305,50	213,85	26 532
16	302,90	212,03	26 306
16 (delimitação alternativa solicitada pelo Requerente)	328,90	230,23	28 564
17	330,40	231,28	28 694
18	302,70	211,89	26 289
19	312,70	218,89	27 157
20	320,90	224,63	27 869
21	327,40	229,18	28 434
22	318,50	222,95	27 661
22 (delimitação alternativa solicitada pelo Requerente)	456,50	319,55	39 646
25	6849,30	5136,98	637 319
26	4427,10	3320,33	411 936

Imagem 25: Tabela de resumo inerente à avaliação dos lotes.

Os valores obtidos correspondem no entendimento do Perito Avaliador aos respetivos **presumíveis valores de transação** ou **valores de mercado à presente data**, atendendo aos seguintes aspetos:

- localização dos imóveis em apreço;
- infraestruturas disponíveis;
- capacidade construtiva;
- envolvente geral e envolvente mais próxima do imóvel;
- conjuntura atual do mercado imobiliário.

P.F.

9 – ADVERTÊNCIAS E OBSERVAÇÕES (Quando aplicáveis)

Foram considerados na presente avaliação, os dados e documentos do imóvel disponibilizados pelo Requerente.

Para efeitos da presente avaliação foram consideradas as áreas constantes do levantamento topográfico disponibilizado pelo Requerente.

Do valor de avaliação haverá que deduzir quaisquer ónus ou encargos que possam eventualmente incidir sobre o imóvel e que não tenham sido referenciados.

O Perito Avaliador, não é responsável por eventuais vícios ocultos que possam existir, nem pela veracidade dos dados facultados pelo Requerente, e faz menção especial à necessidade da respetiva validação bem como das considerações realizadas no presente relatório para tudo quanto é omissa mas necessário para a presente avaliação.

Mondim de Basto, 24 de abril de 2024

O Perito Avaliador

Pedro Filipe de Sousa Ferreira

Pedro Filipe de Sousa Ferreira, Eng.

Engenheiro Civil U.P. | Membro Sénior da Ordem dos Engenheiros n.º
44023 | Perito Avaliador da Lista Oficial do Ministério da Justiça – D.J.
Porto | Membro n.º 752 da Associação Portuguesa de Avaliações de
Engenharia | Avaliador Imobiliário de Entidades de Crédito e Finanças
Perito Avaliador de Fundos I. Imobiliário – C.M.V.M. n.º AVFII/11/118

