



Instituto Superior de  
**Engenharia** do Porto

## **Relatório de Estágio**

**Autor:**

**Gonçalo Norton Lages**

**Orientador:**

**Engenheiro José Carlos Pinto de Faria**

**Supervisor:**

**Arquiteto Fernando Augusto Sequeira Vitale**

**Relatório de Estágio submetido para satisfação parcial dos requisitos do grau  
de Mestre em Engenharia Civil — Ramo de Gestão da Construção.**

**Novembro de 2015**



“Real estate cannot be lost or stolen, nor can it be carried away. Purchased with common sense, paid for in full, and managed with reasonable care, it is about the safest investment in the world.”

Franklin D. Roosevelt (1882-1945), 32º Presidente dos Estados Unidos da América



# Índice Geral

Resumo.....	vii
Abstract .....	ix
Agradecimentos .....	xi
Índice de Texto .....	xiii
Índice de Figuras .....	xvi
Índice de Quadros .....	xvii
Índice de Equações.....	xviii
Glossário.....	xix
Siglas e Abreviaturas .....	xxiv
1 Introdução.....	1
2 Estágio.....	5
3 Investimento imobiliário.....	9
4 Avaliação Imobiliária.....	17
5 Técnicas e metodologias de avaliação Imobiliária.....	33
6 Relatório de avaliação.....	55
7 Conclusões .....	67
Referências bibliográficas .....	69
Anexos.....	73



## RESUMO

O documento que seguidamente se desenvolve, tem como fundamental objetivo a descrição do trabalho efetuado ao longo de um estágio semestral realizado, pelo mestrando, na empresa *QUALITAS – Sociedade de Avaliações Técnicas, Lda.*, subordinado ao tema «A Avaliação e o Investimento Imobiliário». Através do estágio é cumprida uma parte do plano do mestrado, tendo sido assim possível colocar em prática os conhecimentos teóricos absorvidos previamente na formação académica detida.

Os objetivos previstos para o estágio consistiam no acompanhamento de diversos casos de estudo relativos à avaliação imobiliária, em ambiente empresarial, abrangendo usos e destinos variados e, ainda, o levantamento bibliográfico de suporte, apoiado pela frequência de um curso de avaliação imobiliária em simultâneo com o estágio.

As avaliações imobiliárias realizadas foram geralmente precedidas de visitas aos locais, implicando prospeção de mercado no terreno, para aplicação das metodologias apresentadas, sendo que em todos os casos o supervisor revia os trabalhos.

Com o resumo da atualidade da avaliação imobiliária, referindo investimentos, legislação, entidades, metodologias e ainda outros pontos essenciais, prevê-se demonstrar o conhecimento adquirido pelo estagiário.

Pode concluir-se que o setor está em reestruturação gradual, tida como essencial para a evolução da área, que se presume culminar numa profissão bastante mais restrita, rigorosa e fiável. A formação que se pretende exigir aos peritos é uma ferramenta essencial ao desempenho de um trabalho exemplar e o estágio uma oportunidade de aprender *in situ*, aplicando conhecimentos anteriormente adquiridos.

**Palavras-chave:** Avaliação imobiliária; imóvel; investimento; valor.



## **ABSTRACT**

The main aim of the following document is to describe the work carried out by the trainee during a six-month practice at *Qualitas – Sociedade de Avaliações Técnicas, Lda*, under the theme «Real Estate Appraisal and Investments». A part of the masters' curriculum was fulfilled through the practice, putting into practice knowledge from the academic background.

The goals of the practice were to follow numerous case studies related to real estate appraisal in corporate environment, including several ends and applications, and to search for the bibliography that supported them, while simultaneously attending a real estate appraisal course. The estate appraisals were generally carried out after visiting the sites, which, in order to apply the presented methodologies, implied a market research that was later revised by the supervisor.

Attempting to demonstrate the knowledge acquired, the trainee presents an overview of modern real estate appraisal, mentioning investments, legislation, entities, methodologies and other essential aspects.

It can be concluded that the sector is under gradual restructuring, which is crucial for an evolution that is ultimately expected to lead to a considerably more restricted, accurate and reliable profession. The training that is required from the experts is a vital tool for an optimal performance and the practice, an opportunity to learn *in situ* applying previously acquired knowledge.

**Keywords:** Real estate appraisal; real estate; investment; value.



## **AGRADECIMENTOS**

Aos meus pais, em particular ao meu pai, por todo o apoio e sacrifício para que eu pudesse atingir este nível de estudos, pela educação e valores transmitidos e por todos os sábios conselhos.

Aos meus irmãos, em especial à Mariana e Alexandre, pelo apoio e amizade, mas sobretudo pelo exemplo de ambição, de pro-atividade e de postura open-mind.

À Inês Meirelles, pessoa que mais me tem apoiado, de forma incondicional e diária, sendo ajuda essencial na definição de prioridades para conseguir não só atingir os meus objetivos com sucesso mas ainda superá-los.

Ao Senhor Engenheiro José Carlos Pinto de Faria, por tudo o que me ensinou enquanto meu professor e por me ter orientado, de forma exemplar, na elaboração deste relatório de estágio. Foi um alicerce essencial no meu percurso.

Ao Senhor Arquiteto Fernando Sequeira, por me ter aceite como estagiário na sua empresa, por ter supervisionado o meu estágio e, ainda, por me ter incutido importantes ensinamentos que, talvez pela sua experiência como professor, o tenha feito de forma cativante e cuidadosa.

Aos docentes do Curso de Avaliação Imobiliária da ESAI, pelos conteúdos teóricos transmitidos.

À equipa da empresa Qualitas, na qual fui amavelmente acolhido e integrado, por todo o auxílio e partilha de conhecimento.

Aos colegas do Curso de Avaliação Imobiliária da ESAI por todo o estudo em conjunto e pela opinião constante, com vista a melhorar a qualidade de aprendizagem e do trabalho de avaliação imobiliária.

Ao Senhor Engenheiro Rui de Sousa Camposinhos, professor da unidade curricular Avaliação Imobiliária, pelos ensinamentos práticos que estimularam a minha aproximação à área.

À Senhora Engenheira Maria Rosário Oliveira, pela motivação para seguir a área da avaliação imobiliária e pela disponibilidade.

A todos aqueles que, de alguma forma, contribuíram para a minha formação pessoal e profissional ou para a elaboração deste relatório de estágio.



## ÍNDICE DE TEXTO

Resumo.....	vii
Abstract .....	ix
Agradecimentos .....	xi
Índice de Texto .....	xiii
Índice de Figuras .....	xvi
Índice de Quadros .....	xvii
Índice de Equações.....	xviii
Glossário.....	xix
Siglas e Abreviaturas .....	xxiv
1 Introdução.....	1
1.1 Enquadramento .....	1
1.2 Objetivos.....	3
2 Estágio.....	5
2.1 Motivação e orientação.....	5
2.2 A empresa e o grupo.....	5
2.3 Plano e objetivos de estágio .....	7
3 Investimento imobiliário .....	9
3.1 A atualidade do investimento imobiliário .....	9
3.2 Fundos de investimento imobiliário .....	14
4 Avaliação Imobiliária.....	17
4.1 Conceitos .....	17

4.2	Qualidade e responsabilidade na avaliação.....	19
4.3	Legislação e normalização aplicável .....	21
4.3.1	Nacional .....	21
4.3.2	Internacional.....	24
4.4	Entidades e associações de referência .....	24
4.4.1	Nacionais.....	24
4.4.2	Internacionais .....	25
4.5	Empresas de referência na avaliação e consultoria imobiliária.....	26
4.6	Entidades para as quais o perito pode trabalhar.....	28
4.7	Fins a que se podem destinar as avaliações imobiliárias.....	28
4.8	Tipos de imóveis a avaliar .....	29
4.9	Honorários .....	30
5	Técnicas e metodologias de avaliação Imobiliária .....	33
5.1	Introdução.....	33
5.2	Método comparativo de mercado.....	36
5.3	Método do rendimento/Método da capitalização das rendas.....	44
5.3.1	Avaliação por capitalização direta ou em perpetuidade .....	45
5.3.2	Avaliação com recurso ao <i>Discounted Cash-Flow</i> .....	46
5.4	Método do custo.....	47
5.4.1	Método Evolutivo .....	48
5.4.2	Método Involutivo .....	50
6	Relatório de avaliação .....	55
6.1	Documentação relevante.....	55
6.2	Estrutura dos relatórios .....	56
6.3	Casos de estudo .....	58
6.3.1	Caso de estudo 1.....	59

6.3.2	Caso de estudo 2 .....	62
6.3.3	Caso de estudo 3 .....	64
7	Conclusões .....	67
	Referências bibliográficas .....	69
	Anexos .....	73

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Logotipo da <i>Qualitas</i> .....	5
Figura 2 – Logotipo da <i>Valtecnic</i> .....	6
Figura 3 – Slogan da <i>Valtecnic</i> .....	6
Figura 4 – Certificação da <i>Valtecnic</i> .....	6
Figura 5 – Cronograma do planeamento das atividades do estágio curricular.....	7

## ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 – Listagem de empresas de avaliação e consultoria imobiliária.....	27
Quadro 2 – Métodos Tradicionais de Avaliação .....	34
Quadro 3 – Prospecção de mercado .....	40
Quadro 4 – Homogeneização.....	42

## ÍNDICE DE EQUAÇÕES

Equação 1 – Diferença percentual (fator apreciativo) .....	38
Equação 2 – Fator apreciativo .....	38
Equação 3 – Fator apreciativo, equação alternativa .....	38
Equação 4 – Fator depreciativo, com base na diferença percentual no fator apreciativo .....	39
Equação 5 – Diferença percentual (fator depreciativo) .....	39
Equação 6 – Fator depreciativo .....	39
Equação 7 – Fator depreciativo, equação alternativa .....	39
Equação 8 – Valor do imóvel com base nos seus rendimentos futuros .....	45
Equação 9 – Valor do imóvel com base nos seus rendimentos .....	45
Equação 10 – Rendimento anual líquido .....	46
Equação 11 – Taxa de remuneração .....	46
Equação 12 – Fórmula de Cash-Flow .....	46
Equação 13 – Equação do método evolutivo .....	48
Equação 14 – Valor de mercado do imóvel .....	49
Equação 15 – Valor líquido do terreno .....	50
Equação 16 – Valor bruto do terreno .....	51
Equação 17 – Valor residual do terreno/Valor de mercado do terreno .....	51
Equação 18 – Valor do imóvel antes da execução do empreendimento .....	52

## GLOSSÁRIO

**Arbitragem** – Caso particular da avaliação em que o perito avaliador emite um juízo de valor sobre quantitativos de indemnização e/ou sobre direitos e obrigações, para tomada de decisão ou definição de posição.

**Área bruta de construção** – Somatório das áreas brutas de pavimento acima e abaixo da cota de soleira, exceto se a área a construir abaixo da cota de soleira se destinar exclusivamente a estacionamento. Não se considera ainda para efeito do cálculo da área bruta da construção a área dos sótãos que não possuam pé-direito regulamentar para fins habitacionais ou comerciais. Indicada em metros quadrados.

**Área bruta de construção (do fogo)** – Área bruta é a superfície total do fogo, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e eixos das paredes separadoras dos fogos, e inclui varandas privativas, locais acessórios e a quota-parte que lhe corresponda nas circulações comuns do edifício. Indicada em metros quadrados.

**Área bruta de implantação** – Projeção vertical da área total edificada ou suscetível de edificação em cada lote.

**Área bruta de pavimento** – Área por piso delimitada pelas paredes exteriores, incluindo a espessura das mesmas, adicionada à área das varandas.

**Área do terreno utilizável** – Entende-se por área do terreno utilizável a área constituindo parte ou o todo de uma parcela rústica e definida como urbana em plano. Inclui área de implantação de edifícios, bem como áreas de infraestruturas, vias, acessos, estacionamento, serviços e equipamentos.

**Área impermeabilizada** – Área total definida pelo somatório das áreas de implantação das construções, de áreas de vias e estacionamento que constituem zonas impermeabilizadas do solo.

**Área útil (do fogo)** – Área útil é a soma das áreas de todos os compartimentos da habitação, incluindo vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias, arrumos, outros compartimentos de função similar e armários nas paredes, e mede-se pelo perímetro interior das paredes que limitam o fogo, descontando enxalços até 30 cm, paredes interiores, divisórias e condutas. Indicada em metros quadrados.

**Benfeitorias** – Quaisquer melhoramentos incorporados permanentemente ao solo pelo homem que não podem ser retirados sem destruição, fratura ou dano. (Definição NBR-5676)

**Capitalização** – Processo matemático de obtenção do valor atual de uma ou mais prestações periódicas futuras.

**Cércea** – Define-se como a altura da fachada de uma edificação no seu plano marginal a partir da cota média de implantação.

**COS (coeficiente de ocupação do solo)** – Índice resultante da razão entre a área de construção e a área do terreno utilizável (com exclusão de caves e sótão); por vezes aparece como quociente entre a área bruta de implantação e a área do lote. A volumetria de construção edificável calcula-se multiplicando o coeficiente de ocupação do solo específico de cada zona pela área do lote, da parcela ou das parcelas de território loteáveis.

**Depreciação** – Perda de valor de um bem causada por obsolescência física, económica ou funcional.

**Equipamentos** – Áreas e edificações destinadas à prestação de serviços à coletividade (nomeadamente, saúde, educação, assistência social, segurança, protecção civil), à prestação de serviços de carácter económico (nomeadamente, matadouros, feiras) e à prática, pela coletividade, de atividades culturais, de desporto e de recreio e lazer.

**Espaços verdes e de utilização colectiva** – Espaços livres entendidos como espaços exteriores, que se prestam a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada descontraída por parte da população utente.

**Expropriação** – Poder que possui o Estado ou outras entidades Públicas, de tomar propriedades privadas, para uso público, independentemente do consentimento, do dono e contra o pagamento de indemnização compensatória.

**Fogo** – Uma unidade destinada à instalação das funções habitacional ou outras.

**Fração** – Independentemente da constituição, ou não, do prédio em propriedade horizontal, deve indicar-se em cada linha as frações autónomas destinadas a habitação, referindo simultaneamente o andar e o lado ou letra (ex.: 1.º, esquerdo; 4.º, frente; 2.º, direito; 3.º, A; 3.º, B; 3.º, C; etc.).

**Habitação colectiva** – Imóvel destinado a alojar mais do que um agregado familiar, independentemente do número de pisos e em que existem circulações comuns a vários fogos entre as respetivas portas e a via pública.

**Habitação unifamiliar** – Imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos.

**Índice de Utilização do Solo (IUS)** – É o quociente entre o somatório da área bruta de construção de todas as edificações e a área do lote ou da parcela de terreno.

**Lote urbano ou lote** – Terreno constituído através de alvará de loteamento, ou o terreno legalmente correspondente a uma unidade cadastral formatada para a utilização urbana, confinante com via pública, em qualquer caso destinado a uma só edificação de uso residencial, industrial e turístico e equipamentos de utilização coletiva incluindo eventualmente anexos exteriores destinados a estacionamento ou aparcamento da própria edificação.

**Loteamento urbano** – Designa-se por loteamento urbano uma operação de divisão de um ou mais prédios em unidades autónomas diretamente utilizáveis e apropriáveis, de acordo com a legislação aplicável.

**Número de pisos de um edifício** – Número de pisos de um edifício é o número de pavimentos do edifício, com excepção do(s) piso(s) de cota(s) inferior(es) ao do arruamento que o serve quando se destina exclusivamente a estacionamento.

**Obras de urbanização** – Obras que abrangem a preparação do terreno por meio de terraplanagens, a execução de arruamentos, das redes de abastecimento de água, de energia elétrica e de gás, de saneamento, de iluminação pública e os arranjos exteriores dos espaço, entre outros, quando inseridas em loteamento urbano e ou construção de edifício(s).

**Obsolescência económica** – Perda de utilidade de uma propriedade resultante de fatores económicos, tais como mudanças de uso óptimo, da legislação municipal ou da relação de oferta e procura.

**Obsolescência funcional** – Resultante das características internas da propriedade que a tornam menos apta ao seu uso ou em termos de mercado, podendo ter origem na inadequação (falta de capacidade para servir), na obsolescência (introdução de novos materiais e/ou equipamento), na superação (outro equipamento com maior produtividade supera o instalado) ou no desuso.

**Operação de loteamento** – Toda a ação que tenha por objeto ou por efeito a divisão em lotes, qualquer que seja a sua dimensão, de um ou vários prédios, desde que pelo menos um dos lotes se destine imediata ou subseqüentemente a construção urbana.

**Parecer técnico** – Opinião, conselho ou esclarecimento técnico emitido por profissional habilitado – não são quantificados juízos de valor.

**Peritagem** – Trabalho feito por um perito, por alguém com perícia. Envolve da parte do perito avaliador três processos: Exame – Identificação do bem, recolha e verificação de documentação e certificação da validade oficial; Vistoria – Inspeção direta ao bem para verificação de fatos quantificáveis sobre o mesmo, condicionantes e o contexto em que se situa; Avaliação – Definição dos dados relevantes para o cálculo do justo valor, direitos e obrigações/ônus de modo a qualificar e quantificar a estimativa do bem.

**Relatório de avaliação** – Processo formal de apresentação do que foi examinado e vistoriado, permitindo a formulação conclusória do valor justo para o bem em causa.

**Servidões** – Direitos de terceiros sobre imóveis. Classificam-se em superficiais, subterrâneas e aéreas. São exemplos as servidões de passagem e de vista; caso dos terrenos encravados.

**Superfície total** – Entende-se por superfície total de uma determinada área que engloba um ou mais prédios rústicos ou urbanos a superfície medida pelos limites dos prédios que formam a mesma área.

**Terreno ou prédio urbanizável** – A totalidade da propriedade fundiária legalmente constituída que, para ser utilizado como urbano, deverá ser objeto de uma operação de loteamento e ou aprovação de obras de urbanização.

**Tipologia** – Deve indicar-se a tipologia (T(índice x); x = número de quartos de dormir) de cada habitação (ex.: casa de quatro assoalhadas - três quartos e sala -, deve indicar T(índice 3)), conforme o n.º 5 do artigo 66.º do Decreto-Lei n.º 650/75, de 18 de Novembro.

**Usucapião** – Originado numa prescrição aquisitiva, está relacionado com uma prescrição extintiva, resultante de omissão ou de inércia, traduzida em abandono pelo seu antigo dono (é obrigatória a celebração de uma escritura notarial com regras próprias – escritura de justificação – para alguém que é ocupante e se revela como detentor da posse durante um longo período, passar a ser, de um modo pacífico e inquestionável, o legítimo dono de uma propriedade que não lhe pertencia, fazendo-se notar que não se adquirem por usucapião os direitos de uso e de habitação, casos dos locatários).

**Uso continuado** – A avaliação é efectuada de acordo com o uso atual do imóvel, mesmo que não seja este que possibilite uma melhor valorização do mesmo.

**Uso alternativo** – A avaliação será efetuada de acordo com os vários usos físicos legalmente possíveis, que traduzam a sua maior valorização (**máxima e melhor utilização**).

**Usufruto** – Direito real de gozo de um imóvel.

## **SIGLAS E ABREVIATURAS**

ACAI – Associação de Empresas de Consultoria e Avaliação Imobiliária

ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários

APAE – Associação Portuguesa dos Peritos Avaliadores de Engenharia

APFIPP – Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios

APP II – Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários

ARNOR – Asociación Española de Normalización y Certificación

ASAVAL – Associação Profissional das Sociedades de Avaliação

BCE – Banco Central Europeu

BP – Banco de Portugal

CBRE – CB Richard Ellis

CE – Código das Expropriações

CIMI – Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

CIMT – Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

CMVM – Comissão de Mercado de Valores Mobiliários

CNAPI – Confederação Nacional das Associações de Proprietários Imobiliários

CNAPU – Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos

CPCI – Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário

CRCL – Conservatória do Registo Comercial de Lisboa

DCF – Discounted Cash-Flow

DIPRE – Dissertação/Projeto/Estágio

ESAI – Escola Superior de Avaliação Imobiliária

FEI – Fundos Especiais de Investimento

FEII – Fundos Especiais de Investimento Imobiliário

FEP – Faculdade de Economia do Porto

FEUP – Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto

FII – Fundos de Investimento Imobiliário

FIM – Fundos de Investimento Mobiliário

FMI – Fundo Monetário Internacional

ForVal – Forum of Valuation Companies’ Associations

IAS – International Accounting Standard

IASB – International Accounting Standards Board

IASC – International Accounting Standards Committee

IFRS – International Financial Reporting Standards

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

IPP – Instituto Politécnico do Porto

IQNet – The International Certification Network

ISEP – Instituto Superior de Engenharia do Porto

ISP – Instituto de Seguros de Portugal

IVS – International Valuation Standards

IVSC – International Valuation Standards Council

JLL – Jones Lang Lasalle

MEC – Mestrado em Engenharia Civil

OCI – Organismos de Investimento Coletivo

OE – Ordem dos Engenheiros

OEII – Organismos Especiais de Investimento Imobiliário

OIA – Organismos de Investimento Alternativo

OICVM – Organismos de Investimento Coletivo em Valores Mobiliários

OII – Organismos de Investimento Imobiliário

PAOJ – Associação Nacional de Peritos Avaliadores da Lista Oficial da Justiça

PDM – Plano Diretor Municipal

PVT – Presumível Valor de Transação

RICS – The Royal Institution of Chartered Surveyors

SCE – Sistema Nacional de Certificação Energética e Qualidade do Ar Interior dos Edifícios

SIMO – Sociedades de Investimento Imobiliário

SNC – Sistema de Normalização Contabilística

TEGoVA – The European Group of Valuers' Association

TPC-DIPRE – Trabalho Preparatório e Conceção – Dissertação/Projeto/Estágio

VPT – Valor Patrimonial Tributário

# 1 INTRODUÇÃO

## 1.1 ENQUADRAMENTO

Com a crise global que se faz sentir em todo o mundo, especialmente em Portugal, com a recente aplicação do Programa de Assistência Económica e Financeira da *TROIKA*, constituída pela Comissão Europeia, pelo Banco Central Europeu (BCE) e pelo Fundo Monetário Internacional (FMI), com todas as medidas de austeridade que foram postas em vigor, os valores e a quantidade de transações no mercado imobiliário baixaram consideravelmente nos últimos anos.

Dado o contexto atual, as recentes medidas do governo e propostas de alteração, no que diz respeito às leis de arrendamento, com a liberalização gradual das rendas antigas; os processos de despejo dos inquilinos faltosos no cumprimento das obrigações que nessa qualidade sobre eles recaem, nomeadamente o pagamento; a eliminação da burocracia na reabilitação das casas e incentivos criados para o efeito, a revisão da avaliação dos imóveis e terrenos a par da revisão do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) vêm criar oscilações constantes que se fazem sentir no mercado imobiliário e que requerem uma periódica atualização.

Após atingir um grande pico em 2007, no culminar dos tempos áureos do setor da construção civil em Portugal, o setor do investimento imobiliário vê agora a possibilidade de atingir máximos históricos já este ano, podendo chegar a valores aproximados de dois mil milhões de euros, segundo a consultora imobiliária Cushman & Wakefield. O aumento do investimento estrangeiro em Portugal, motivado pelas medidas do Governo Português, como os mecanismos fiscais dos “vistos gold”, o Estatuto do Residente Não Habitual, o forte investimento no turismo, entre outros, será o inquestionável principal fator para o alcance destes valores recorde.

A avaliação imobiliária, que surge naturalmente a par do investimento imobiliário, assume assim um papel crucial na economia de um país e na vida das pessoas que nele habitam. A sua importância já está incutida na sociedade e ganhamos noção disso quando pensamos em simples dizeres populares como “quem casa, quer casa”, que facilmente nos dão a perceção da importância do imobiliário, neste

caso de habitação, no nosso quotidiano. Faz, portanto, todo o sentido aprofundar o conhecimento nesta área.

O presente relatório de estágio enquadra-se no âmbito da unidade curricular semestral de Dissertação/Projeto/Estágio (DIPRE) do Mestrado em Engenharia Civil (MEC) – ramo da gestão da construção, do Instituto Superior de Engenharia do Porto (ISEP). Esta unidade curricular dá seguimento ao trabalho realizado na unidade curricular Trabalho Preparatório e Conceção – TPC-DIPRE, do MEC.

Este relatório resulta de um estágio em ambiente empresarial e reflete o trabalho desenvolvido, sendo composto por vários capítulos, organizados de forma adequada ao decorrer do estágio, da sua preparação e ainda da temática em si – “A Avaliação e o Investimento Imobiliário”.

O primeiro capítulo corresponde à introdução, enquadramento e objetivos do relatório de estágio.

A apresentação do estágio, da empresa, do plano e objetivos do estágio surgem no segundo capítulo.

É efetuada uma análise à atualidade do investimento imobiliário e dos fundos de investimento imobiliário no capítulo dois.

No terceiro capítulo desenvolve-se a temática «avaliação imobiliária». São apresentados conceitos, uma reflexão sobre a qualidade e responsabilidade na avaliação, legislação e normalização aplicável, entidades, associações e empresas de referência a nível nacional e internacional, são analisados os fins a que se destinam as avaliações, os tipos de imóveis a avaliar e ainda são abordados os honorários.

No capítulo quatro são aprofundados os métodos tradicionais de avaliação imobiliária.

O capítulo seis, referente aos relatórios de avaliação, apresenta uma listagem da documentação relevante, uma sugestão de estrutura do relatório e ainda a explicação dos diversos casos de estudo presentes em anexo.

As conclusões obtidas são apresentadas no sexto e último capítulo.

## 1.2 OBJETIVOS

A unidade curricular DIPRE tem como finalidade consolidar o processo de aprendizagem possibilitando aos alunos uma integração dos conhecimentos adquiridos previamente e o desenvolvimento de uma visão alargada sobre as áreas de especialização no ramo da Engenharia Civil. Este processo será, neste caso, efetuado através do desenvolvimento de um estágio enquadrado em ambiente empresarial.

Com base num conjunto de objetivos a atingir durante o estágio e ainda no planeamento das atividades a desenvolver ao longo do mesmo, definidos na unidade curricular TPC-DIPRE pelo mestrando e em concordância com o orientador e com o supervisor, pretende-se que o mestrando efetue o trabalho a que se propõe para o período do estágio curricular.

Os objetivos determinados para o estágio envolvem principalmente o levantamento bibliográfico, legislativo e normativo com vista ao acompanhamento de casos de estudo relativos à avaliação imobiliária, a aquisição de experiência, competências e conhecimento e respetivo consolidamento, o cumprimento do planeamento de estágio e a elaboração de um relatório final de estágio.

O estágio proporciona uma experiência única de trabalho no seio de uma empresa, dando a hipótese de assimilar e aplicar conceitos teóricos aprendidos ao longo do curso. Este possibilita ainda a aprendizagem de novos conceitos teóricos e a aquisição de experiência de terreno, culminando no desenvolvimento de capacidades pessoais como responsabilidade, trabalho em equipa, entre outros.

Este documento representa todo o estudo e trabalho realizados ao longo do ano letivo, com início na unidade curricular TPC-DIPRE e finalizados na unidade curricular DIPRE, incluindo o estágio, cursos, formações e seminários frequentados e ainda toda a pesquisa bibliográfica adjacente ao referido trabalho.

Para além do objetivo de dar a conhecer o trabalho realizado ao longo do estágio e dos conceitos teóricos abordados no mesmo, este relatório pretende servir de bibliografia auxiliar a futuros estagiários ou estudantes interessados no tema, para que possam perceber facilmente o que é a avaliação imobiliária e tudo o que a mesma envolve.



## 2 ESTÁGIO

### 2.1 MOTIVAÇÃO E ORIENTAÇÃO

Atendendo à crise atual, em especial destaque no setor da construção, considera-se uma mais valia poder entrar no mercado de trabalho o quanto antes. Nesse sentido, entre as três opções de frequência da unidade curricular DIPRE, a escolhida foi o «estágio em ambiente empresarial» uma vez que permite um antecipado contacto com o mundo empresarial e com o mercado de trabalho.

Atualmente, a empresa **Qualitas – Sociedade de Avaliações Técnicas, Lda** é uma empresa de referência no mercado de avaliação imobiliária. Tendo isto em consideração, bem como o anteriormente referido, o mestrando optou por se propor a estágio nesta empresa, tendo sido, de imediato, aceite pela mesma.

Sendo a avaliação imobiliária o *core business* da empresa, esse foi o tema alvo escolhido para este estágio. A escolha da empresa e do tema prendem-se com o interesse, por parte do mestrando, pela área da Avaliação Imobiliária.

A orientação, da parte do ISEP, ficou a cargo do Senhor Engenheiro José Carlos Castro Pinto de Faria, professor adjunto no ISEP, Engenheiro Civil e Mestre em Construção de Edifícios pela FEUP, Pós-graduado em Gestão Imobiliária pela FEP e Especialista em Direção e Gestão da Construção pela OE e pelo IPP.

### 2.2 A EMPRESA E O GRUPO

A **Qualitas – Sociedade de Avaliações Técnicas, Lda** é uma empresa especializada em avaliações imobiliárias, peritagens e certificação energética.

A empresa iniciou atividade em Portugal em Agosto 1991, com sede em Lisboa, abrindo mais tarde, em 2001, uma sucursal no Porto.



Figura 1 – Logotipo da *Qualitas*

Inscrita na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa (CRCL) com o número 03377/940316, atualmente é certificada pela CMVM (Comissão do Mercado de Valores Mobiliários) com o código AFII/05/026 para a realização de avaliações de património imobiliário de Fundos de Investimento, estando em conformidade com os requisitos definidos pela norma n.º 16/1999, de 29 de dezembro, do Instituto de Seguros de Portugal. A empresa está igualmente inscrita na Associação Portuguesa dos Peritos Avaliadores de Engenharia (APAE) como membro coletivo n.º 25.

A **Qualitas** é uma das empresas de referência no mercado de avaliações em Portugal. Esta empresa pertence ao grupo **Valtecnic – Sociedad de Tasación, S.A.**, fundado em 1984, estando sediado em Madrid, em Espanha.



Figura 2 – Logotipo da Valtecnic

Esta sociedade, especializada em avaliações imobiliárias, peritagens e certificação energética, está presente em cinco países (Espanha, Portugal, Argentina, Grécia e Polónia) e dezanove cidades (Madrid (Sede), Valência, Alicante, Valhadolid, Corunha, Barcelona, Bilbao, Zaragoza, Palma de Maiorca, Sevilha, Málaga, Badajoz, Las Palmas, Granada, Lisboa, Porto, Buenos Aires, Atenas e Varsóvia).

A **Valtecnic** encontra-se inscrita no Registo Especial de Sociedades de Avaliações do Banco de Espanha, com o nº 11 (Código 4311). Foi a primeira Sociedade de Avaliações de Espanha a obter o certificado de qualidade da AENOR – *Asociación Española de Normalización y Certificación* (Associação Espanhola de Normalização e Certificação), norma ISO 9001:2000, com número de referência ER-0741/2/97 e é membro da IQNet – *The International Certification Network* (Rede de Certificação Internacional).

Atualmente, conta com um historial de mais de dois milhões de avaliações realizadas.



Figura 3 – Slogan da Valtecnic



Figura 4 – Certificação da Valtecnic

O diretor e sócio da **Qualitas**, Senhor Arquiteto Fernando Augusto Sequeira Vitale, responsável pela sucursal no Porto, assumiu a supervisão deste estágio. Arquiteto pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Buenos Aires, ex-docente na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Buenos Aires, Curso de Especialização em Avaliação Imobiliária pela Escola Superior

de Atividades Imobiliárias, Perito Avaliador de Imóveis inscrito na CMVM sob o código AVFII/05/026/03, apresenta uma vasta experiência no ramo.

### 2.3 PLANO E OBJETIVOS DE ESTÁGIO

O estágio, com uma duração total de 26 semanas, teve início no dia 31 de janeiro de 2015 e fim no dia 31 de julho de 2015. Com o intuito de melhor aproveitar a oportunidade concedida, foram definidos na unidade curricular TPC-DIPRE diversos objetivos, os quais se previu cumprir ao longo do estágio.

Os objetivos consistiam no levantamento bibliográfico de suporte e respetivo estudo; no levantamento legislativo e normativo e respetiva análise; na adaptação à empresa, aos procedimentos e à forma de trabalho da mesma; no acompanhamento de diversos casos de estudo relativos à avaliação imobiliária, em ambiente empresarial, abrangendo usos e destinos variados, através dos quais fosse possível aplicar todo o conhecimento obtido; na aquisição de conhecimento na área, experiência, capacidades de trabalho em equipa e em inculcar senso de responsabilidade e profissionalismo; em cumprir o planeamento de estágio estipulado em TPC-DIPRE; e, por fim, em elaborar um relatório de estágio e nele fazer refletir todo o trabalho efetuado, conhecimento e capacidades adquiridas ao longo da frequência das unidades curriculares TPC-DIPRE e DIPRE.

Sendo o planeamento de extrema importância para o bom desenvolvimento do estágio, após definição na unidade curricular TPC-DIPRE, com base nos objetivos definidos, das tarefas e ações a realizar, elaborou-se o cronograma das atividades previstas para o estágio, apresentado na figura 5.

Tarefas/Ações	31/jan				Março				Abril				Maio				Junho				31/jul			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Adaptação na organização interna da empresa	X	X																						
Estudo de Métodos e Legislação (Normas e Regras)	X	X	X	X																				
Acompanhamento de casos de estudo (Avaliação Imobiliária)					X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Análise da documentação / Pedidos de esclarecimento					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15					
Visita aos locais / Levantamento informação / Vistorias					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15					
Realização do relatório de avaliação						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15				
Revisão do trabalho e reflexão sobre o mesmo																							X	
Curso Formação Avaliação Imobiliária da ESAI		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
Método Comparativo		X	X																					
Método do Rendimento					X	X																		
Método dos Custos							X	X	X															
Fundos de Investimento Imobiliários e Mercados de Valores Mobiliários													X	X										
Metodologias e métodos não tradicionais de Avaliação Imobiliária															X	X								
Realização do relatório de estágio curricular																					X	X	X	X
Revisão Bibliográfica																					X			
Redação final da dissertação																						X	X	
Realização e preparação da apresentação																								X

Figura 5 – Cronograma do planeamento das atividades do estágio curricular

Neste cronograma, as barras coloridas indicam a duração das respetivas tarefas, os números inseridos nas barras de «1» a «15» correspondem às várias fases de realização, no tempo, da avaliação

imobiliária, desde a primeira à décima quinta avaliação. A inserção da letra «X» na barra indica quando ocorre, no tempo, a respetiva tarefa.

O planeamento definia assim que nas duas primeiras semanas o mestrando iria adaptar-se à organização interna da empresa enquanto iniciaria um estudo intensivo de metodologias e legislação/normalização aplicadas ao ramo da avaliação imobiliária e que duraria quatro semanas.

Em meados de fevereiro, iniciaria igualmente o curso de avaliação imobiliária na ESAI que o mestrando optou por frequentar, após sugestão do supervisor. Este curso dedicava duas semanas à aprendizagem do método comparativo, duas semanas ao método do rendimento e três semanas ao método do custo, todas elas encadeadas. A mesma formação incidiria, durante a primeira quinzena de maio, em fundos de investimento imobiliários e mercados de valores mobiliários e, na segunda quinzena de maio, em metodologias e métodos não tradicionais de avaliação imobiliária.

Já na empresa, foi definido que o estagiário iria, desde início de março, realizar em média uma avaliação imobiliária por semana até ao final de junho. Estas avaliações consistiam na análise da documentação, possíveis pedidos de esclarecimento, visitas aos locais, levantamento de informações e vistorias na mesma semana, sendo que na semana seguinte se realizava o relatório e entregava o mesmo. Por último, o mês de julho ficaria destinado à elaboração do relatório de estágio e respetiva apresentação.

Estes foram os objetivos e planeamento de tarefas a que o estagiário se propôs desde o início e os quais tiveram o parecer favorável do orientador e do supervisor.

## 3 INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### 3.1 A ATUALIDADE DO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Dada a sua relevância para a avaliação imobiliária, como um dos grandes impulsionadores do mercado da avaliação imobiliária, pretende-se neste capítulo caracterizar o estado da arte e abordar a atualidade nacional dos investimentos imobiliários, tendo por base bibliografia relacionada com notícias publicadas ao longo do ano 2015 e tendo ainda o auxílio de eventual análise crítica ou comparativa.

Segundo Vítor Andrade (2015), citando Pedro Lancastre, diretor geral da *JLL Portugal*, «o ano de 2015 poderá ser o mais dinâmico dos últimos 10 anos no investimento imobiliário português, prevendo-se que o mercado possa transaccionar este ano um valor entre 1,5 e 2 mil milhões de euros»<sup>1</sup>. Só entre janeiro e agosto de 2015 foram negociados imóveis no valor de 1.088 milhões de euros, sendo aproximadamente 950 milhões relativos a investimento em imobiliário comercial. Este valor reflete um aumento de 58%, relativamente ao volume total do ano de 2014, onde se transacionou aproximadamente 689 milhões de euros.

Incluídos nestes valores estão quase todos os segmentos do setor, excluindo o residencial, isto é, são apenas considerados edifícios de escritórios, centros comerciais, hotéis e unidades industriais. Das principais transações que estão na origem destes valores, destacam-se, por ordem decrescente de investimento, o Centro Comercial Dolce Vita Tejo (não foi revelado o montante, mas estima-se em mais de 300 milhões de euros), os Centros Comerciais Almada Forum e Forum Montijo (332 milhões de euros) e ainda 4 hotéis Tivoli (120 milhões de euros). De acordo com a consultora *Cushman & Wakefield*, 90% do investimento já realizado este ano teve origem no estrangeiro (Vítor Andrade, 2015).

A confirmarem-se as expectativas, poderemos superar o melhor ano de sempre do setor em Portugal (2007), onde se faturaram 1.196 milhões de euros (Vítor Andrade, 2015).

---

<sup>1</sup> In *Diário Imobiliário* (2015)

Igualmente no setor das imobiliárias notou-se um crescimento acentuado, principalmente nas três maiores em Portugal, a *RE/MAX*, *ERA* e *Century 21*. No primeiro semestre deste ano, no total, as três imobiliárias venderam 12.870 imóveis, gerando um volume de negócios transacionado de 1,53 mil milhões de euros.

A *RE/MAX*, líder em Portugal, apresentou um crescimento de 17% no primeiro semestre deste ano, atingindo um volume de negócio de 856 milhões de euros com a comercialização de seis mil imóveis.

Por sua vez, a *ERA* registou um crescimento de 36% em faturação, tendo vendido quatro mil imóveis no período em análise, representativos de 513 milhões de euros mediados.

Com um acréscimo de 31% em transações imobiliárias, em relação ao período homólogo, surge a *Century 21 Portugal* que, com 2.870 transações de imóveis, ultrapassa os 197 milhões de euros mediados. Faturando aproximadamente 8,5 milhões de euros, apresenta um crescimento de 36%, face a igual período do ano anterior.

Nesta imobiliária, aproximadamente 60% das casas vendidas recorreram ao financiamento de crédito habitação. O volume de 80 milhões de euros de crédito à habitação, representa aproximadamente 40% do volume de negócio mediado pela imobiliária. O valor médio do crédito ronda os 80 mil euros, correspondendo a 65% do valor do imóvel.

Aponta-se como justificativo destes resultados a melhoria da imagem de Portugal além-fronteiras, que vem propiciar o investimento estrangeiro, a maior disponibilidade dos bancos na oferta de crédito à habitação e a melhoria da confiança na economia portuguesa (Mota, 2015).

No que respeita a grandes investimentos/transacções imobiliários apresentam-se de seguida os principais investimentos concretizados recentemente e que contribuem para as atuais especulações de mercado.

#### **Tivoli:**

Conforme aponta a Vida Imobiliária (2015), «O número de empreendimentos turísticos em Portugal quase duplicou nos últimos dez anos, com 772 novas unidades a surgir desde 2005, totalizando as 1.729. Os número foram agora divulgados no Atlas da Hotelaria 2015, da *Deloitte*.»

O estudo da *Deloitte* inclui também um *ranking* dos 20 principais grupos hoteleiros a operar em Portugal, onde os quatro primeiros lugares no topo, que se mantêm face ao ano passado, são ocupados pelo Grupo Pestana (62 empreendimentos turísticos, com um total de 14.270 camas), pelos Hotéis Vila Galé (dezoito unidades, com um total de 7.866 camas), Accor Hotels (31 unidades, com um total de 6.407 camas) e Tivoli Hotels & Resorts (doze unidades, com um total de 5.354 camas), respetivamente. (in *Vida Imobiliária*, 2015; in *Diário Imobiliário*, 2015)

Segundo o *Diário Imobiliário* (2015), a mesma consultora internacional afirma que Portugal terá este ano mais 53 novos hotéis, de acordo com os dados divulgados na sua recente 10ª edição do Atlas da Hotelaria. Os novos hotéis serão distribuídos da seguinte forma: 21 em Lisboa (cinco de cinco estrelas, onze de quatro estrelas e três de três estrelas); onze na Região Norte (um de cinco estrelas e oito de quatro estrelas); dez no Centro (dois de cinco estrelas e sete de quatro estrelas); quatro no Alentejo; quatro nos Açores; dois no Algarve e um na Madeira.

#### **Vale do lobo:**

Segundo o *Jornal de Negócios* (como referenciado no *Diário de Notícias*, 2015), o multimilionário sheik árabe, Mohamed Bin Issa Al Jaber, dono de vários empreendimentos no Algarve como o Dona Filipa Hotel, pertencente aos 450 hectares de Vale do Lobo, o Penina Hotel em Portimão e os campos de golfe San Lorenzo e Pinheiros Altos na Quinta do Lago, prepara-se para adquirir o *resort* Vale do Lobo. Al Jaber é apontado como o escolhido para assegurar a participação de 25% que a Caixa Geral de Depósitos quer alienar. Ao assegurar essa participação, o empresário saudita ficará numa situação de «controlo da empresa». O *Jornal de Negócios* escreve ainda que a venda da participação da Caixa Geral de Depósitos, que detém ainda uma dívida de pelo menos 300 milhões associados ao projeto, foi um processo «muito competitivo».

#### **Vilamoura:**

Uma das grandes transferências atuais no mercado inclui o conhecido *resort* Vilamoura. A *Lusort*, empresa espanhola que detinha e geria os ativos imobiliários já existentes e terrenos ainda para construção do *resort*, foi comprada pelos fundos americanos *Lone Star* a preço considerado «de saldo» (Batista, 2015).

A *Catalunya Banc*, que detinha a *Lusort*, recebeu pouco mais de 200 milhões de euros pelo negócio. O valor é três vezes menor ao que teriam pago cinco anos antes, previamente à crise económica, e também menor do que os 360 milhões que os espanhóis pagaram pela sua aquisição ao anterior proprietário, André Jordan (Batista, 2015). Esta foi assim uma das maiores operações da década em Portugal (*in* Algarve Primeiro, 2015).

«Os empreendimentos residenciais e comerciais existentes – e que são a Vilamoura de hoje, ocupando quase dois mil hectares – foram sendo vendidos ao longo dos anos e, por isso, só mesmo a concessão da marina é que dá dinheiro atualmente. O resto são mais dois mil hectares – o equivalente a dois mil campos de futebol – de terrenos vazios junto à marina e à praia da Falésia.» (Batista, 2015).

Para André Jordan, empresário e mentor de Vilamoura, «mais importante que o valor da venda é a venda em si e a um investidor que quer avançar com o projeto.» (*in* Algarve Primeiro, 2015).

Segundo o advogado Miguel Marques Santos, da sociedade Garrigues, que assessorou a operação para o *Catalunya Banc*, « (...) esta foi a primeira vez, em pelo menos seis anos, que um investidor estrangeiro aplicou dinheiro num projeto que envolve a construção de imóveis.» (*in* Algarve Primeiro, 2015).

«Os últimos investimentos que têm existido neste setor são para a reabilitação ou rendimento, por exemplo, compram ativos já existentes e já a dar rendas. Mas, neste caso, a *Lone Star* entra para desenvolver de raiz, e isso é muito importante para o país, porque mexe com tudo e cria emprego» (*in* Algarve Primeiro, 2015).

Apresentado a 8 de setembro de 2015 pelo fundo americano *Lone Star*, o *Master Plan* de Vilamoura conta com um investimento de 1.000 milhões e contempla 18 projetos para uma área global de 400 hectares. No entanto, este investimento não ficará inteiramente a cargo do fundo, procurando este «parceiros e investidores a nível internacional» (Antunes, 2015).

Paul Taylor, presidente executivo do *Vilamoura World* e braço do fundo *Lone Star* para este projeto, garante que «Vilamoura, que é oito vezes maior do que o Mónaco e até maior do que a cidade de Londres» será, num prazo de cinco anos, «um *resort* líder na Europa» (Antunes, 2015).

«O *Master Plan* inclui uma área de construção bruta de baixa densidade de 680 mil m<sup>2</sup>, totalmente aprovada, numa área de implantação total de [quatro milhões de metros quadrados]<sup>2</sup>. Estão

---

<sup>2</sup> valor retificado pelo autor deste relatório, dado que o valor referenciado na notícia está incorrecto

disponíveis 18 projectos, com áreas de desenvolvimento que variam entre os 1,5 e os 168 hectares, combinando usos residenciais, de lazer, de turismo e de retalho. Todos os projectos estão prontos para venda.» (in Diário Imobiliário, 2015).

*Vilamoura World* é a entidade *master planner* de Vilamoura, que se baseia em seis temas de *lifestyle*: *Vilamoura Marina*, *Vilamoura Golf*, *Vilamoura Active*, *Vilamoura Villages*, *Vilamoura Estates* e *Vilamoura Lakes*. O último, que substitui o anterior empreendimento, um *resort* de luxo construído «sobre lagos e canais navegáveis», denominado «Cidade Lacustre», nome pelo qual era até agora conhecida a nova fase de desenvolvimento Vilamoura XXI aprovada em 1998, destaca-se no desenvolvimento turístico-imobiliário previsto, cuja construção será iniciada em 2017. O plano original que contemplava uma ligação à marina através de canais, foi abandonado pelo fundo *Lone Star* por alegados «pesados impactos ambientais» e económicos. O novo plano, compreende uma área de intervenção de 168 hectares com 315 mil metros quadrados de construção destinados a hotéis, zonas residenciais e de comércio, num investimento total de 600 milhões de euros. (in *Diário Imobiliário*, 2015; Correia, 2015; Antunes, 2015).

António Pires de Lima, Ministro da Economia do XIX Governo Constitucional de Portugal, revela também na apresentação do *Masterplan* que «Portugal vive hoje tempos de esperança e de retoma económica. Um dos fatores que tem contribuído para a consolidação da economia portuguesa é o aumento gradual do investimento estrangeiro, um sinal inequívoco de que Portugal recuperou a credibilidade e a confiança por parte dos investidores estrangeiros.» (in *Diário Imobiliário*, 2015). Este pode ser assim mais um projeto de sucesso e de confiança para Portugal, com grande visibilidade internacional.

Os Fundos de Investimento Imobiliário (FII) têm um forte impacto no mercado imobiliário, representando, de certa forma, as tendências do mercado e as apostas dos investidores.

«No final do primeiro trimestre do ano existiam 245 fundos de investimento imobiliário que tinham sob gestão mais de 11.200 milhões de euros, segundo os dados da Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP). Este volume tem vindo a diminuir ao longo dos últimos meses» (CasaSapo, 2015).

Entre as mais de três dezenas de sociedades gestoras de imobiliários, cerca de 15 apresentam evolução positiva no património nos últimos doze meses, destas destacando-se a *MNF Gestão de activos*, a *GEF*, a *Fibeira Fundos* e ainda a *Selecta* (CasaSapo, 2015).

### 3.2 FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Os Organismos de Investimento Coletivo (OIC) dividem-se em Organismos de Investimento Coletivo em Valores Mobiliários (OICVM) e Organismos de Investimento Alternativo (OIA) (Coelho, 2015).

Os OIC assumem duas formas (Coelho, 2015):

- Contratual – Fundos de Investimento (dos quais se destacam Mobiliários e Imobiliários);
- Societária – Sociedades de Investimento (Mobiliário ou Imobiliário).

Os Fundos de Investimento, são património autónomo sem personalidade jurídica, pertencentes aos participantes no regime geral de comunhão e resultante da agregação e aplicação de poupanças de entidades individuais e coletivas em mercados primários e/ou secundários de valores. Dividem-se em Fundos de Investimento Mobiliário (FIM), que são aplicações fundamentalmente em valores mobiliários transacionáveis, cotados ou não cotados (ações, obrigações, etc) e em Fundos de Investimento Imobiliário (FII), que são aplicações e imóveis. Estes são tidos pelos investidores como alternativas aos depósitos bancários e ao investimento direto no mercado de capitais (Coelho, 2015).

Por sua vez, as Sociedades de Investimento são Sociedades Anónimas de Capital Fixo ou Variável, podendo ser autogeridas ou heterogeridas (Coelho, 2015).

Os Fundos Especiais de Investimento (FEI), pertencentes aos OIA, são fundos não harmonizados, como por exemplo FEI de Acções, FEI de Obrigações ou ainda Fundos de Jogadores de Futebol (Coelho, 2015).

Os Organismos, abertos ou fechados, cujo objeto é o investimento em ativos imobiliários, designam-se por Organismos de Investimento Imobiliário (OII) e são compostos por FII, Sociedades de Investimento Imobiliário (SIMO) e Organismos Especiais de Investimento Imobiliário (OEII). As SIMO podem ser de capital fixo ou variável (Coelho, 2015).

Os Fundos Especiais de Investimento Imobiliário (FEII) caracterizam-se pela sua especificidade, composição do património, limites de investimento, subscrições e resgates, etc. São usualmente vocacionados para segmentos específicos de investidores. O seu capital/ativo é composto por ativos suscetíveis de serem integrados no património dos FII e por prédios rústicos ou mistos, simples direitos de exploração sobre imóveis e instrumentos financeiros derivados. Estes podem ser Abertos, Fechados de Subscrição Pública ou Particular (Coelho, 2015).

Relativamente ao processo de constituição, os FII requerem cinco milhões de euros (mínimo para constituição), valor que deve ser atingido no prazo de um ano após constituição, sendo que os OICVM (FIM) requerem 1,25 milhões de euros (Coelho, 2015).

Surge então a grande questão: «Porquê investir num FII?». Ao agregar poupanças de inúmeros investidores, por vezes milhares, permite o acesso a vantagens por vezes só acessíveis aos investidores de grande dimensão, que ficam assim acessíveis a cada participante, como a diversificação e controlo do risco, gestão profissional, liquidez, acessibilidade facilitada, economias de escala e rendibilidade (Coelho, 2015).



## **4 AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

### **4.1 CONCEITOS**

#### **Conceito de imóvel/prédio**

Prédio é uma propriedade rústica ou urbana imóvel. Segundo o ponto 1 do artigo 10º da Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Lei nº 31 de 2014, de 30 de maio): «A classificação do solo determina o destino básico do solo, com respeito pela sua natureza, e assenta na distinção entre solo rústico e solo urbano. Por sua vez, as classificações de «prédios rústicos» e «prédios urbanos» podem ser encontradas no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro).

#### **Conceito de avaliação imobiliária**

Avaliação imobiliária é a ciência ou arte de estimar o valor monetário, usualmente o valor de mercado, de um bem imóvel, com recurso a metodologias próprias e através de critérios objetivos, reportados a determinada data.

O termo «avaliação» identifica-se com o relatório formal independente e imparcial, elaborado por um avaliador imobiliário qualificado, para uma data específica, contendo uma opinião clara, precisa e concisa relativamente ao valor definido para atribuir ao imóvel, com base em apresentação e consequente análise de informações relevantes de mercado.

#### **Conceitos de valor**

Existem duas “escolas ou correntes” no que concerne à natureza do valor: uma “univalente” e outra “plurivalente”.

Na primeira, o valor de um determinado bem é único num dado momento, qualquer que seja a finalidade da avaliação. As avaliações para determinados fins podem necessitar abordagens particulares, não implicando uma exceção ao princípio do valor único.

Por outro lado, na corrente plurivalente, o valor pode mudar em função da finalidade da avaliação.

Valor «é a expressão monetária do bem patrimonial, à data da avaliação, numa situação em que as partes conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas na sua transacção não estejam compelidas à negociação» (NBR-5676, da ABNT, Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos).

O valor de um bem está relacionado com a sua utilidade, a possibilidade de gerar rendimentos e de ser capaz de satisfazer desejos e/ou necessidades.

No mercado imobiliário existem diferentes conceitos/tipos de valor, que se utilizam na realização de avaliações imobiliárias e são usualmente associados a diferentes fins a que se podem destinar as avaliações, dos quais se destacam os seguintes:

**Valor económico** – Traduz o máximo preço pelo qual deverá ser adquirido um terreno para construção, propriedade a reabilitar ou outra, para que o investimento seja rentável.

**Valor efetivo anual** – Corresponde ao valor do bem considerando a utilização que lhe está afeta, desconsiderando o valor potencial em caso de existência do mesmo.

**Valor de garantia** – É calculado com base num coeficiente minorativo aplicado sobre o valor único (de mercado) do imóvel. Este valor é estipulado para o imóvel objeto de um empréstimo, pelas instituições financeiras, para segurança dos créditos a conceder. É um valor meramente teórico, não correspondendo ao valor absoluto do imóvel que será único e independente da finalidade da avaliação.

**Valor de mercado** – É o montante pelo qual se estima que uma propriedade adequadamente publicitada seja transacionada à data da avaliação entre um comprador e um vendedor interessados, cada um dos quais atuando independentemente um do outro, com prudência, sem coação e com pleno conhecimento do mercado (valor normalmente pedido pelo proprietário).

**Valor do bem hipotecado** – Entende-se como o valor comercial do imóvel, determinado com base em critérios de prudência e considerando os aspetos sustentáveis de longo prazo do imóvel, as condições normais e do mercado local, a utilização corrente e as utilizações alternativas adequadas do imóvel. (Definição do Banco de Portugal)

**Valor intrínseco** – Traduz os custos necessários para a construção de um imóvel semelhante ao da avaliação, depreciado devido a obsolescência física e/ou funcional ocorrida, acrescido do valor do terreno onde o imóvel se encontra implantado. (Definição do Banco de Portugal)

- **Custo de substituição** – Custo de construção de um imóvel que visa cumprir os mesmos objetivos funcionais do imóvel em avaliação, mas com materiais e técnicas atuais.
- **Custo de reposição** – Custo de construção em que esse custo se refere a uma construção com materiais e técnicas iguais às do imóvel em avaliação.

**Valor potencial, locativo, de exploração ou de rendimento** – Traduz o valor atual do imóvel considerando os seus rendimentos futuros, capitalizados a uma determinada taxa de rentabilidade esperada.

**Valor potencial ótimo** – Refere-se ao valor para a máxima e melhor aproveitamento/utilização do imóvel em apreço, legalmente consentido.

**Valor residual** – Medida de valor utilizada na avaliação de terrenos ou imóveis a reabilitar, sendo obtido através da dedução ao valor potencial do imóvel, de todos os custos diretos e indiretos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário.

**Valor venal ou de capital** – Valor em mercado livre pelo qual um bem foi transacionado, refletindo o real valor pelo qual o imóvel foi transacionado.

Existem ainda outros conceitos/tipos de valor como o valor de reposição, valor patrimonial, valor de expropriação, valor contabilístico, valor em uso alternativo, valor em uso continuado, valor de troca, valor de liquidação/venda imediata, valor histórico (imóveis podem ser classificados como património da humanidade ou históricos) e valor sentimental (valor subjetivo), usualmente utilizados ou associados à avaliação imobiliária.

## 4.2 QUALIDADE E RESPONSABILIDADE NA AVALIAÇÃO

O bom senso sugere que, ao avaliar, seja que bem for, não se diga apenas «isto vale tanto». Mais do que apresentar um valor final, devem ser apresentados os critérios, metodologias, fundamentos teóricos e práticos, legislação aplicável e cálculos completos, todos eles corroboradores desse mesmo valor final.

Claro está que em cada avaliação terá influência e estará presente a sensibilidade e experiência do próprio avaliador, para aplicar determinados critérios e metodologias para chegar a valores conclusivos.

Não obstante, o avaliador terá o dever moral de se manter atualizado no que diz respeito a valores de mercado das diversas variáveis presentes numa avaliação, bem como nas diversas metodologias e legislação em vigor.

A validade da avaliação depende da qualidade e quantidade de informação relativa ao imóvel em apreço e ao mercado em que se insere, obtida pelo avaliador.

Importa ainda referir que, cada vez mais, se tende a chamar à responsabilidade, sempre que necessário, o avaliador imobiliário. Partindo de pressupostos de idoneidade, as recentes alterações de legislação, como é o caso da Lei n.º 153/2015, de 14 de Setembro, trazem a obrigatoriedade da subscrição de um seguro de responsabilidade civil por parte do perito avaliador imobiliário e ainda mencionam que o mesmo pode ser punido por diversos atos, conforme estipulado na Lei.

Os **princípios** que devem ser inerentes à atividade de qualquer avaliador são (Rocha, 2013):

- **Princípio da Objetividade**, que sugere prevenir o arbítrio e minimizar o efeito de influências subjetivas;
- **Princípio da Atualidade**, que se traduz pela introdução, na avaliação, das flutuações representativas do mercado, no tempo;
- **Princípio da Transparência**, que exige do perito avaliador, no trabalho de avaliação, o estabelecimento de uma sequência de conceitos e princípios claros e de perceção generalizada;
- **Princípio da Coerência**, que aconselha o estabelecimento de uma interligação e relação de coerência entre os princípios e conceitos adotados, e destes, com os valores intermédios e os resultados obtidos para o bem avaliado e, ainda, de todos os anteriores, com os objetivos esperados em função do funcionamento livre do mercado.

Juntamente com a ética e deontologia profissional, surge a formação contínua, essencial ao exercício de qualquer profissão e que assume um especial papel nas áreas de engenharia. A sua minuciosidade e as constantes alterações na exigente legislação que rege as suas atividades são os grandes responsáveis por esse destaque.

A área da avaliação imobiliária anda a par com a engenharia, sendo que a formação também deverá ser um ato contínuo para quem exerce funções nessa área.

### 4.3 LEGISLAÇÃO E NORMALIZAÇÃO APLICÁVEL

Neste subcapítulo é apresentada alguma da legislação e normalização em vigor nesta área, tanto a nível nacional como a nível internacional, assim como os respectivos organismos que as publicam e que a regem. É de realçar que são neste subcapítulo mencionados os nomes dos diversos documentos originais que ao longo do tempo sofreram atualizações e, assim sendo, devem ser consultadas as versões mais recentes dos documentos.

Usualmente, as avaliações em Portugal têm por base as recomendações dos regulamentos da CMVM e sucessivas atualizações ou o *Practice Statements* do *Appraisal and Valuation Standards* publicado por RICS - *The Royal Institution of Chartered Surveyors* (The Red Book).

#### 4.3.1 Nacional

Pela sua relevância para o exercício da profissão de avaliador imobiliário, apresentam-se abaixo, identificados por ordem alfabética, alguns dos mais importantes documentos legisladores e normalizadores a nível nacional, ligados, de certa forma, ao setor da avaliação imobiliária. Devem ser verificadas regularmente as suas actualizações, pelo que se sugere essa consulta na página em linha da Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa (PGDL) do Ministério Público e nas páginas das respetivas entidades reguladoras.

- Comissão do Mercado de Valores Mobiliários | Regulamento CMVM n.º 8/2002 – Fundos de Investimento Imobiliário;
  - Alterado pelo Regulamento CMVM n.º 1/2005 – Fundos de Investimento Imobiliário;
  - Alterado e republicado pelo Regulamento CMVM n.º 7/2007 – Fundos de Investimento e Organismos de Investimento Colectivo;
  - Revogado pelo Regulamento CMVM n.º 2/2015 – Organismos de Investimento Coletivo (Mobiliários e imobiliários) e Comercialização de Fundos de Pensões Abertos de Adesão Individual;
- Comissão do Mercado de Valores Mobiliários | Regulamento CMVM n.º 15/2003 – Organismo de Investimento Colectivo;
  - Alterado pelo Regulamento CMVM n.º 7/2007 – Fundos de Investimento e Organismos de Investimento Colectivo;
  - Revogado pelo Regulamento CMVM n.º 5/2013 – Organismos de Investimento Coletivo e Comercialização de Fundos de Pensões Abertos de Adesão Individual, por

sua vez revogado pelo Regulamento CMVM n.º 2/2015 – Organismos de Investimento Coletivo (Mobiliários e imobiliários) e Comercialização de fundos de Pensões Abertos de Adesão Individual;

- Ministério da Justiça | Portaria n.º 240/2008, de 17 de março – Aprova o plano do curso de formação que integra o concurso de recrutamento de peritos avaliadores, elaborado pelo Centro de Estudos Judiciários;
  - Alterada pela Portaria n.º 449/2009, de 29 de abril;
- Ministério da Justiça | Portaria n.º 241/2008, de 17 de março – Aprova o programa da prova escrita de conhecimentos e a legislação e a bibliografia recomendadas para efeitos de selecção dos candidatos a concurso de recrutamento de peritos avaliadores;
- Ministérios da Justiça, da Ciência e do Ensino Superior e das Obras Públicas, Transportes e Habitação | Portaria n.º 788/2004, de 09 de julho – Determina os cursos superiores que habilitam ao exercício das funções de perito avaliador;
- Ministério do Equipamento Social | Decreto-Lei n.º 125/2002, de 10 de maio – Regula as condições de exercício das funções de perito e árbitro no âmbito dos procedimentos para a declaração de utilidade pública e para a posse administrativa dos processos de expropriação previstos no Código das Expropriações; Reúne toda a matéria respeitante à organização das listas de peritos e ao exercício das suas funções;
  - 2ª versão – Alterado pelo Decreto-Lei n.º 94/2009, de 29 de abril | Ministério da Justiça;
- Decreto-Lei n.º 252/2003, de 17 de outubro – Aprova o Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Colectivo e suas sociedades gestoras;
  - 8ª versão – Revogado pelo Decreto-Lei n.º 63-A/2013, de 10 de maio – Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Coletivo (NRJOIC), por sua vez revogado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro;
- Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de março – Aprova o Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário;
  - 7ª versão – Revogado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro – Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, por sua vez atualizado pelo Decreto-Lei n.º 124/2015, de 07 de julho;
    - Revê o Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Coletivo;
    - Altera o Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras;

- Altera o Código dos Valores Mobiliários – Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 486/99, de 13 de novembro, republicado pelo Decreto-Lei n.º 357-A/2007, de 31 de outubro e atualizado pela Lei n.º 148/2015, de 09 de setembro (32ª versão – mais recente);
- Instituto de Seguros de Portugal | Norma Regulamentar n.º 16/1999-R, de 29 de dezembro – Avaliação dos Terrenos e Edifícios das Empresas de Seguros e dos Fundos de Pensões;
  - N.º 8.1. revogado pela Norma n.º 11/2008-R, de 30 de outubro – “Reporte de informação para efeitos de supervisão – Empresas de Seguros | Instituto de Seguros de Portugal”. Este documento sofreu alterações pela Norma n.º 19/2010-R, de 16 de dezembro;
  - N.ºs 2, 5, 6, 7, 802 e 8.03 revogados pela Norma n.º 7/2007-R, de 17 de maio – Estruturas de Governação dos Fundos de Pensões | Instituto de Seguros de Portugal;
- Instituto de Seguros de Portugal | Norma Regulamentar n.º 7/2007-R, de 17 de maio – Estruturas de Governação dos Fundos de Pensões;
- Banco de Portugal | Aviso 5/2006 | Estabelece o regime jurídico aplicável à avaliação (por perito avaliador) e verificação do valor dos imóveis hipotecados em garantia dos créditos afectos às obrigações hipotecárias;
- Banco de Portugal | Aviso 7/2007 | Estabelece o quadro regulamentar, para fins prudenciais, das operações de titularização;
- Lei n.º 153/2015 de 14 de setembro | Regula o acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços a entidades do sistema financeiro nacional;
- Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro – Aprova o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) e Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT);
  - 26ª versão – Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro;
- Lei n.º 168/1999, de 18 de setembro | Código das Expropriações (CE);
  - 6ª versão – Lei n.º 56/2008, de 04 de setembro;
- Sistema de Normalização Contabilística (SNC).

### 4.3.2 Internacional

Pela sua relevância para o exercício da profissão de avaliador imobiliário, apresentam-se abaixo, identificados por ordem alfabética, alguns dos mais importantes documentos normalizadores a nível internacional, ligados, de certa forma, ao setor da avaliação imobiliária.

- *The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) | Practice Statements do RICS Appraisal and Valuation Standards (The Red Book);*
- *The European Group of Valuers' Association (TEGoVA) | European Valuation Standards;*
- *International Valuation Standards Council (IVSC) | International Valuation Standards (IVS) - Normas Internacionais de Avaliação;*
- *International Accounting Standards Board (IASB) | International Financial Reporting Standards (IFRS) – Normas Internacionais de Contabilidade;*
- *International Accounting Standards Committee (IASC), substituído pelo IASB | International Accounting Standard (IAS) – Normas Internacionais de Contabilidade;*
- *Appraisal Foundation | Uniform Standards of Professional Appraisal Practice.*

## 4.4 ENTIDADES E ASSOCIAÇÕES DE REFERÊNCIA

Numa sociedade em que parece imperar a lógica da competitividade e do individualismo, muitas vezes perguntamo-nos qual o papel das associações profissionais. Segundo Eliot Freidson (1998), considerado um dos fundadores da sociologia das profissões, a partir do momento em que um conjunto de pessoas que realizam um mesmo tipo de trabalho passam a formar um grupo, este incorpora-se num empreendimento organizado e com isso, é imerso num contexto, social, político e económico.

Passando a trabalhar segundo os mesmos códigos de conduta e a unir os esforços em prol das mesmas causas, ficam assim capazes de alcançar mais facilmente as metas desejadas. Entende-se como essencial a existência destes órgãos para o exercício das profissões.

### 4.4.1 Nacionais

Pela sua relevância e especificidade, apresentam-se abaixo, identificadas por ordem alfabética, algumas das mais importantes entidades nacionais ligadas, de alguma forma, ao setor da avaliação imobiliária.

- ACAI – Associação de Empresas de Consultoria e Avaliação Imobiliária;
- ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários;
- APAE – Associação Portuguesa de Avaliadores de Engenharia;
- APFIPP – Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios;
- APPII – Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários;
- ASAVAL – Associação Profissional das Sociedades de Avaliação;
- BP – Banco de Portugal;
- CMVM – Comissão de Mercado de Valores Mobiliários;
- CNAPI – Confederação Nacional das Associações de Proprietários Imobiliários;
- CNAPU – Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos;
- CPCI – Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário;
- ISP – Instituto de Seguros de Portugal;
- PAOJ – Associação Nacional de Peritos Avaliadores da Lista Oficial da Justiça.

#### **4.4.2 Internacionais**

Pela sua relevância e especificidade, apresentam-se abaixo, identificadas por ordem alfabética, algumas das mais importantes entidades internacionais ligadas, de alguma forma, ao setor da avaliação imobiliária.

- *Appraisal Foundation;*
- *ForVal – Forum of Valuation Companies’ Associations;*
- *IVSC – International Valuation Standard Council;*
- *RICS – The Royal Institution of Chartered Surveyors;*

- TEGOVA – *The European Group of Valuers' Associations*.

#### 4.5 EMPRESAS DE REFERÊNCIA NA AVALIAÇÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

São diversas as empresas de referência no setor da avaliação e consultoria imobiliária, que se destacam quer pela sua dimensão, pela sua faturação, pelos seus investimentos, pela influência que têm no mercado ou mesmo pelas suas atividades de investigação. Por vezes, com atividades similares e paralelas, acabam por ser destacadas e premiadas por diversas entidades.

A recente notícia avançada pelo Diário Imobiliário (2015) da aquisição da *DTZ* por parte da *Cushman & Wakefield*, com uma transação na ordem dos 1,8 mil milhões de euros, teve um enorme impacto, visto que a empresa possui agora uma faturação anual na ordem dos 4,5 mil milhões de euros. Esta é uma das três maiores consultoras imobiliárias da Europa e foi considerada a melhor consultora imobiliária em Portugal nos prémios internacionais *Euromoney Real Estate Awards 2015* (*in* Diário Imobiliário, 2015).

A revista especializada britânica *Euromoney* também galardoou a CBRE como a melhor empresa de avaliação imobiliária em Portugal, em 2015. Foi a oitava vez que a empresa recebeu este prémio e o quarto ano consecutivo (*in* Diário Imobiliário, 2015).

Em termos de faturação, o volume anual da CBRE anda na ordem dos 8 mil milhões de euros. Outra das grandes empresas é a JLL, com um volume anual de faturação de 7,7 mil milhões de euros (*in* Diário Imobiliário, 2015).

Por sua vez, nos mesmos prémios e pela quarta vez consecutiva, a empresa *Aguirre Newman* foi galardoada com o prémio de melhor consultora imobiliária em Espanha. O grupo cresceu 40% só no primeiro semestre de 2015. Em Portugal, a empresa está presente desde 2002 (*in* Diário Imobiliário, 2015).

Algumas das mais importantes empresas de avaliação e consultoria imobiliária, com presença a nível nacional e/ou internacional, são listadas no quadro 1.

Quadro 1 – Listagem de empresas de avaliação e consultoria imobiliária

Empresas
Abacus Savills
Aguirre Newman
American Appraisal
AMERICAN APPRAISAL - Consultores de avaliação, Unipessoal, Lda
B.prime
Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, S.A.
Besturban
BNP Paribas Real Estate
Brick - Serviços de Engenharia Lda
Catella
CBRE - CB Richard Ellis
Colliers International
CPU Consultores de Avaliação, Lda
Curvelo, Lda
Cushman & Wakefield (fusão com DTZ)
Deloitte Touche Tohmatsu
Ernst & Young
JLL - Jones Lang Lasalle
Knightfrank
Krata – Sociedade de Avaliação de Bens, Lda.
Ktésios Appraisal
Luso Roux
PricewaterhouseCoopers

#### Empresas

Prime Yield - Consultadoria e Avaliação Imobiliária, Lda.

Qualitas - Sociedade de Avaliações Técnicas, Lda

Terraval - Avaliação e Consultadoria Imobiliária, Lda

TINSA Portugal - Avaliações e Consultoria, S.A.

VPM – Vaz Pinto Mendes Unipessoal – Unipessoal, Lda

Worx

#### 4.6 ENTIDADES PARA AS QUAIS O PERITO PODE TRABALHAR

Em face das habilitações adequadas que o perito avaliador possua, assim poderá proceder a trabalhos de avaliação do imobiliário para entidades como:

- Ministério das Finanças;
- Ministério da Justiça;
- Municípios;
- Empresas estatais, públicas ou privadas;
- Bancos estatais, públicos ou privados;
- Companhias de seguros;
- Advogados e Solicitadores;
- Investidores Imobiliários / Promotores;
- Fundos de Investimento Imobiliários;
- Agências Imobiliárias;
- Particulares.

#### 4.7 FINS A QUE SE PODEM DESTINAR AS AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

As avaliações dos diferentes tipos de prédios descritos no subcapítulo 4.8 têm destinos diferentes e bem determinados conforme se trate de pessoas individuais, empresas privadas, empresas públicas ou entidades administrativas do Estado.

Com efeito, os diversos tipos de avaliação podem enquadrar-se nos grupos seguidamente mencionados:

- Particulares: partilhas, litígios, expropriações, investimento, compra e venda;
- Empresas privadas: compra e venda de imóveis, seguros, investimento, ativos das empresas/valor patrimonial, crédito bancário, insolvências e penhoras;
- Empresas públicas: expropriações, investimento e crédito bancário;
- Estado e Municípios: Repartições de Finanças (determinação do VPT - Valor Patrimonial Tributário, para efeitos do IMI), expropriações, investimento compra e venda;
- Fundos de Investimento imobiliário: investimento, compra e venda de imóveis.

#### **4.8 TIPOS DE IMÓVEIS A AVALIAR**

Da panóplia de imóveis que se apresentam para avaliação num país e, particularmente em Portugal, há alguns que, pela elevada preponderância da construção civil e consecutiva colocação em venda no mercado imobiliário, assumem elevada expressão no desenvolvimento da atividade profissional do perito avaliador. Outras resultam do desenvolvimento do país em momentos específicos fruto de políticas de desenvolvimento orientadas para áreas bem direcionadas, como no caso do setor rodoviário ou ferroviário. Estas, em períodos bem específicos, terminam por provocar um acumular de prédios apresentados para avaliação, resultantes de expropriações.

É porém muito mais vasta a panóplia de prédios ou empreendimentos que se colocam à disposição para avaliação, por motivos diferentes e que, de um modo geral podem ser sintetizados num leque de interesses, de particularização de imóveis e de metodologias específicas para avaliação, como seguidamente se descreverão.

Os imóveis que usualmente se apresentam para avaliar podem ser, de um modo geral, discriminados na listagem que segue:

- Prédios rústicos: terrenos de cultivo, de aptidão florestal, incultos, saibreiras, pedreiras;
- Prédios rústicos urbanizáveis/urbanizados: aqueles que, mantendo as características de rústicos estão inseridos pelos PDM em áreas destinadas à construção, pela respetiva alteração matrerial ou os terrenos que se destinam à construção após terem sido objeto de operações de loteamento;

- Prédios urbanos habitacionais: conforme a sua especificidade assim se subdividem em moradias unifamiliares, apartamentos e prédios plurifamiliares;
- Prédios de habitação temporária ou turística: os destinados a fins específicos do setor de hotelaria tais como as pensões, lares de terceira idade, *resorts*, residências de estudantes, albergarias, pousadas, turismo de habitação e hotéis;
- Prédios destinados a fins comerciais ou outros: escritórios, serviços, igrejas, cemitérios, centros apostólicos, edifícios escolares, armazéns industriais ou logísticos, lojas comerciais, centros comerciais, super e hipermercados, restaurantes ou afins, garagens, silos de estacionamento automóvel, parques de estacionamento a céu aberto e monumentos;
- Prédios industriais: fábricas, armazéns industriais/logísticos.

O perito poderá ainda avaliar loteamentos, compostos por dois ou mais lotes de terreno dos diferentes tipos de prédios acima descritos.

Adicionalmente, e conotado com a avaliação imobiliária, poderá surgir, também, a necessidade de avaliar maquinaria diversa (a qual sugere um conhecimento específico por parte do perito), equipamentos (ativos de empresas) e infra-estruturas.

## 4.9 HONORÁRIOS

Embora seja comum no exercício da atividade de avaliação imobiliária, sabe-se que, eticamente, não é correto a remuneração do perito ser dependente direta ou indiretamente do valor final da avaliação.

Este aspeto surge recentemente ressaltado na Lei n.º 153/2015 de 14 de setembro, que regula o acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços a entidades do sistema financeiro nacional, e que menciona do seu artigo 17º que « (...)a remuneração dos peritos avaliadores de imóveis não pode depender, direta ou indiretamente, do valor de avaliação ou do valor do imóvel».

Considera-se este um grande avanço naquela que deve ser das principais características da profissão: a transparência. Tal como referido num famoso ditado popular «O segredo é a alma do negócio.», as remunerações dos peritos avaliadores não são uma informação muito fácil de aceder, à exceção daqueles cuja remuneração é tabelada e pública.

Existem pois algumas tabelas remuneratórias elucidativas, das quais se recomenda as constantes na página em linha da APAE<sup>3</sup>, uma vez que reúnem informação de diversas entidades como bancos, Direção Geral do Tesouro e Finanças, Tribunais, Autoridade Tributária, etc.

---

<sup>3</sup> Acessível através do endereço [Http://www.apae.pt/site/index.php/area-dos-peritos/honorarios-e-precos](http://www.apae.pt/site/index.php/area-dos-peritos/honorarios-e-precos).



## 5 TÉCNICAS E METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

### 5.1 INTRODUÇÃO

Numa avaliação de património imobiliário a metodologia a seguir é fundamental, pelo que deve ser escolhida de acordo com o tipo de imóvel em análise e objetivo do estudo, sendo por vezes e dependendo das regras que o perito segue utilizado mais do que um método de avaliação.

Na avaliação imobiliária são utilizados regularmente três métodos tradicionais – o **método comparativo de mercado**, o **método do rendimento** ou de **capitalização das rendas** e o **método de custo**.

Os métodos podem ser diretos, como por exemplo o método comparativo de mercado, ou indiretos como nos os casos do método do rendimento e método do custo.

Os métodos diretos estimam o valor de um bem patrimonial com recurso à comparação com bens idênticos, através de uma recolha de dados imobiliários agregados (amostra do mercado imobiliário), ponderados por homogeneização ou por inferência estatística.

Os métodos indiretos estimam o valor de um bem patrimonial a partir da recolha de dados desagregados sobre o mercado imobiliário, trabalhando-os numa situação estimada substitutiva ou reprodutiva desse bem, ou do seu rendimento possível.

No quadro 2 são apresentados os diferentes métodos e as suas variantes.

Quadro 2 – Métodos Tradicionais de Avaliação

Métodos Tradicionais de Avaliação			
Método Direto	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Método Comparativo</li> </ul>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Capitalização Direta</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Método do Rendimento</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ DCF (<i>Discounted Cash-Flow</i>)</li> </ul>	
Método Indireto		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Método Evolutivo</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Método do Custo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Método Involutivo ou Método Residual</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estático</li> <li>▪ Dinâmico</li> </ul>

Para a fundamentada escolha da metodologia a seguir, torna-se necessário reunir informação e documentação. Salientam-se alguns dos aspetos importantes a ter em conta previamente à escolha da metodologia a utilizar:

- Reunir toda a documentação relativa ao imóvel em apreço, elencada no ponto 2.4.1;
- Verificar a validade, coerência e veracidade dos documentos e das informações constantes nos mesmos;
- Inventariação dos elementos inexistentes ou não fornecidos, indicando nos pressupostos sempre que houver informação inconsistente ou em falta, ou alguma informação arbitrada pelo mesmo;
- Com os documentos em sua posse, o perito deve estudá-la atentamente;
- A localização do imóvel deverá ser verificada através de mapas em linha ou outros equivalentes, assim como a zona em que se insere o imóvel, qual o tipo de imóveis presentes na zona, o estacionamento na zona, locais de interesse, infra-estruturas urbanísticas e equipamentos da zona, quais os acessos pelos quais é servido, entre outros parâmetros que sejam considerados relevantes;

- A visita ao local/vistoria é essencial, salvo indicações em contrário. No decorrer da visita o perito deve verificar a compatibilidade das informações contidas na documentação com o que se depara, procurando igualmente aferir aspetos como as características e qualidade da construção, estado de conservação, topologia do terreno, estruturas existentes, aspetos arquitetónicos, aspetos funcionais, exposição solar e vistas, áreas, tipologia, entre outros. Os parâmetros estudados previamente à visita devem ser, de igual forma, confirmados e aprofundados durante a mesma. Toda a informação recolhida durante a visita deve ser anotada e devem ser captadas fotografias comprovativas e elucidativas. No caso de edificações e benfeitorias que não constem da documentação, deverão ser detalhadas, quantificadas e avaliadas separadamente;
- As diversas potencialidades de exploração e/ou de utilização devem ser elencadas e estudadas com recurso a informação de mercado fiável e em quantidade considerada suficiente;
- Deve ser tido em conta o objetivo da avaliação para a escolha dos métodos a seguir;
- A legislação a seguir depende da entidade a que se destina a avaliação;
- Por fim, deve ser caracterizado o mercado da zona envolvente, com vista a aferir que metodologias se poderão aplicar em cada caso. O mercado pode ser caracterizado com recurso a prospeção de mercado no terreno e/ou em linha, com recurso a imobiliárias, construtores, promotores e ainda particulares.

Seguidamente, explicam-se os métodos tradicionais de avaliação, com base em bibliografia diversa, mas focando essencialmente nos diapositivos e apontamentos das aulas do Curso de Avaliação Imobiliária que o mestrando frequentou na ESAI, bem como nos apontamentos das aulas da unidade curricular «Avaliação Imobiliária» frequentada no ISEP.

## 5.2 MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

O método comparativo de mercado é também por vezes designado de método direto, sintético, empírico, de comparação ou de mercado.

Consiste sobretudo em ter conhecimento do mercado local assim como dos valores pelos quais são transacionadas as propriedades análogas relativamente àquelas que se pretendem avaliar.

A sua aplicação considera que o valor do imóvel é conseguido através da comparação dos valores de transação ou oferta de imóveis, com características e usos idênticos e comparáveis no mercado imobiliário livre local e que, por esse motivo, deverão enquadrar-se no mesmo espetro valorativo. Isto nem sempre se torna possível de implementar devido à escassez ou mesmo inexistência de imóveis em venda, que a tal deem satisfação. A validade deste método pressupõe assim a inserção do imóvel a avaliar em mercados ativos, com transações registadas com regularidade e com quantidade suficiente de imóveis em exposição/oferta.

Este método é considerado o de maior confiança pois é, sem dúvida, o que melhor traduz o pensamento de mercado no momento em que se pretende avaliar. Reflete pois o melhor valor do bem em mercado livre, sujeito à lei da oferta/procura, tendo em conta as diversas imperfeições/divergências do mercado.

Na aplicação deste método comparativo na sua forma mais evoluída e consistente, utilizam-se técnicas de homogeneização e de análise estatística devidamente estruturadas e consolidadas.

Este método, com base na informação recolhida no mercado, termina por proporcionar um carácter objetivo e indicador dos valores da avaliação. A amostragem de imóveis deve ser composta por uma quantidade ideal de dez imóveis, sendo aceitável um mínimo de cinco, desde que aplicado em conjunto com outros métodos, salvo legislação em contrário.

É pois o perito avaliador que define as diversas variáveis explicativas de valor, relevantes para o imóvel alvo de avaliação, e os respetivos fatores majorativos e minorativos (coeficientes corretivos) para cada parâmetro, reunindo assim os critérios de homogeneidade a utilizar no processo.

**Homogeneização:**

Entende-se como homogeneização a conversão de todos os valores obtidos na prospeção realizada, quer seja referente a vendas, alugueres, preços de matérias ou serviços, em valores homólogos e por isso comparáveis.

A homogeneização da amostragem é crucial uma vez que a comparabilidade matemática só pode ser aplicada a grandezas comparáveis.

Esta permite comparar propriedades que entre si apresentam características diversas, em relação à idade, estado de conservação, tempo de utilização (novo ou usado), áreas relevantes, tipologia, localização geográfica, declive do terreno, tipo de solo e vegetação, qualidade de construção, nível de equipamentos, número de frentes, andar/piso em que se insere uma habitação, cêrcea, existência de elevador, número de fogos, exposição solar, existência de lugares de garagem, anexos, varandas, cobertos e alpendres, entre outros considerados relevantes.

Para serem encontrados os fatores de diferenciação terão de ser selecionados dois elementos (edificações) da amostra que sejam em tudo idênticos com exceção de uma única variável.

Quando esta relação linear é encontrada, então o diferencial do preço pode ser atribuído, em termos relativos como o fator de diferenciação entre os elementos da amostra, constituindo fator de depreciação se for inferior a 1 ou fator de apreciação se for superior a 1.

Na prática, e com vista a agilizar o processo de avaliação, as entidades ligadas à avaliação imobiliária criam bases de dados próprias para este fim, onde são regularmente ponderados os diversos fatores de ajustamento com vista aos avaliadores utilizarem diretamente esses valores médios.

Por sua vez, os peritos avaliadores podem igualmente criar as suas próprias bases de dados. Comumente estes arbitram os referidos fatores de acordo com a base de dados e/ou experiência profissional adquirida.

### **Fatores de Ajustamento/Homogeneização**

- **Fator Apreciativo:**

A cada dum dos parâmetros que seja necessário aplicar um fator apreciativo, deve ser efetuado da seguinte forma.

Calcular primeiramente a diferença percentual:

$$\frac{Mv - mv}{mv}$$

Equação 1 – Diferença percentual (fator apreciativo)

Onde:

Mv – Maior valor de venda ou unitário (conforme o considerado), entre os dois imóveis em comparação;

mv – Menor valor de venda ou unitário (conforme o considerado), entre os dois imóveis em comparação.

O fator apreciativo é dado pela seguinte equação:

$$\text{Fator apreciativo} = 1 + \text{diferença percentual}$$

Equação 2 – Fator apreciativo

Ou, em alternativa, por:

$$\text{Fator apreciativo} = \frac{Mv}{mv}$$

Equação 3 – Fator apreciativo, equação alternativa

Simplificadamente, pode determinar-se o factor depreciativo utilizando esta diferença percentual:

$$\text{Fator depreciativo} = 1 - \frac{Mv - mv}{mv}$$

Equação 4 – Fator depreciativo, com base na diferença percentual no fator apreciativo

- **Fator Depreciativo:**

A diferença percentual no fator depreciativo é dada equação 5:

$$\frac{mv - Mv}{Mv}$$

Equação 5 – Diferença percentual (fator depreciativo)

O fator depreciativo pode ser encontrado através das equações 6 e 7.

$$\text{Fator depreciativo} = 1 + \text{diferença percentual}$$

Equação 6 – Fator depreciativo

$$\text{Factor depreciativo} = \frac{mv}{Mv}$$

Equação 7 – Fator depreciativo, equação alternativa

Estes fatores são aplicados às características a que dizem respeito, sendo que em cada imóvel, quando multiplicados os diversos fatores, a ele relativos, pelo respetivo valor de venda ou unitário, conclui-se a homogeneização.

Findo o processo de homogeneização, os valores de venda dos elementos que compõem a amostra obtida encontram-se homogeneizados, podendo então ser comparáveis.

**EXEMPLO DE HOMOGENEIZAÇÃO:**

Para melhor entender o exercício de homogeneização que deverá ser realizado, apresenta-se o seguinte exemplo elucidativo.

No quadro 3 são expostos os diversos imóveis da prospecção e o imóvel objeto de apreço, assim como as suas características consideradas essenciais para a avaliação e o valor de venda.

Quadro 3 – Prospecção de mercado

Referência	Localização	Tipologia	Área	Orientação Solar	Tipo Estacionamento	VV – Valor de Venda(€)	VV/m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )
A	Boa	T3	147	Sul	Garagem	132.000	898
B	Boa	T3	148	Norte	Garagem	122.500	828
C	Boa	T3	143	Sul	Garagem	129.000	902
D	Boa	T3	145	Norte	Garagem	121.500	838
E	Boa	T2	112	Norte	Garagem	107.500	960
F	Boa	T2	115	Norte	Exterior	101.250	880
G	Boa	T2	112	Norte	Garagem	106.500	951
H	Boa	T2	110	Norte	Exterior	102.500	932
A avaliar	Boa	T3	145	Sul	Exterior		

Sempre que haja áreas e tipologias envolvidas em simultâneo neste tipo de exercício, deve ser utilizado o valor por metro quadrado de área, desconsiderando a área nos parâmetros de homogeneização, multiplicando no final o valor unitário homogeneizado pela respetiva área para obter o valor final homogeneizado do imóvel.

Importa referir que, o caso da tipologia deverá ser tratado com especial atenção. Por exemplo, a homogeneização de T2 para T3 não corresponde a uma apreciação mas sim a uma depreciação, dado que o valor unitário (preço por metro quadrado) é maior no T2 do que no T3.

No caso do parâmetro orientação, a orientação a Norte é classificada como melhor. Já a garagem é valorizada face ao estacionamento exterior.

- Fator de Ajustamento «Tipologia», neste caso depreciativo:

Serão usados os pares «B-G» e «D-G», no entanto, para obter um fator mais próximo da realidade poderiam ser utilizados igualmente os pares «B-E» e «D-E».

- Par imóvel B (T3, 828€) e imóvel G (T2, 951€)

$$\text{Fator depreciativo} = \frac{mv}{Mv} = \frac{828}{951} = 0,87\%$$

- Par imóvel D (T3, 838€) e imóvel G (T2, 951€)

$$\text{Fator depreciativo} = \frac{mv}{Mv} = \frac{838}{951} = 0,88\%$$

- Média Fator depreciativo = 0,875 %

- Fator de Ajustamento «Orientação», neste caso apreciativo:

- Par imóvel C (Sul, 902€) e imóvel D (Norte, 838€)

$$\text{Fator apreciativo} = \frac{Mv}{mv} = \frac{902}{838} = 1,076\%$$

- Par imóvel B (Norte, 828€) e imóvel C (Sul, 902€)

$$\text{Fator apreciativo} = \frac{Mv}{mv} = \frac{828}{902} = 1,089\%$$

- Média Fator depreciativo = 1,083 %

- Fator de Ajustamento «Estacionamento», neste caso depreciativo:

- Par imóvel E (Garagem, 960€) e imóvel F (Estacionamento, 880€)

$$\text{Fator depreciativo} = \frac{mv}{Mv} = \frac{880}{960} = 0,917\%$$

- Par imóvel F (Estacionamento, 880€) e imóvel G (Garagem, 951€)

$$\text{Fator depreciativo} = \frac{mv}{Mv} = \frac{880}{951} = 0,925\%$$

- Par imóvel E (Garagem, 960€) e imóvel H (Estacionamento, 932€)

$$\text{Fator depreciativo} = \frac{mv}{Mv} = \frac{932}{960} = 0,971\%$$

- Par imóvel H (Estacionamento, 932€) e imóvel G (Garagem, 951€)

$$\text{Fator depreciativo} = \frac{mv}{Mv} = \frac{932}{951} = 0,980\%$$

- Média Fator depreciativo = 0,948 %

Importa referir que quanto maior for a amostragem de imóveis, maior é a probabilidade de encontrar pares para aferir os fatores a aplicar. Estes devem ser calculados pela média dos fatores de cada par, em cada característica. Quanto mais pares se encontrar para cada característica, mais fiável será o fator calculado e refletirá com mais exactidão a tendência de mercado.

O quadro 4 apresenta os imóveis da prospeção já com os fatores de ajustamento aplicados a cada parâmetro.

Quadro 4 – Homogeneização

Ref.	Loc.	Tip.	Área	Orientação Solar	Tipo Estac.	VV – Valor de Venda (€)	VV/m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	VV/m <sup>2</sup> homog. (€/m <sup>2</sup> )
A	Boa	T3	147	Sul	Garagem	132.000	898	
	1	1		1	0,948			851
B	Boa	T3	148	Norte	Garagem	122.500	828	
	1	1		1,083	0,948			850
C	Boa	T3	143	Sul	Garagem	129.000	902	
	1	1		1	0,948			855
D	Boa	T3	145	Norte	Garagem	121.500	838	
	1	1		1,083	0,948			860

Ref.	Loc.	Tip.	Área	Orientação Solar	Tipo Estac.	VV – Valor de Venda (€)	VV/m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	VV/m <sup>2</sup> homog. (€/m <sup>2</sup> )
E	Boa	T2	112	Norte	Garagem	107.500	960	
	1	0,875		1,083	0,948			862
F	Boa	T2	115	Norte	Exterior	101.250	880	
	1	0,875		1,083	1			834
G	Boa	T2	112	Norte	Garagem	106.500	951	
	1	0,875		1,083	0,948			854
H	Boa	T2	110	Norte	Exterior	102.500	932	
	1	0,875		1,083	1			883
A avaliar	Boa	T3	145	Sul	Exterior			

Média do Valor de Venda por metro quadrado homogeneizado = 856€/m<sup>2</sup>

PVT (Presumível Valor de Transação) = 856 \* 145 = 124.120 €

Importa referir que o valor por metro quadrado apresentado é um valor médio já homogeneizado e dependente das suas variáveis como tipologia, área, orientação solar, etc. Este valor por metro quadrado não deve ser confundido com os chamados «índices de fogo» ou «índices de caldeirão», muitas vezes utilizados erradamente por intervenientes no mercado imobiliário, que se traduzem nos valores por metro quadrado aplicados a cada zona e os quais são independentes de fatores e características como por exemplo a tipologia, existência de garagem, entre outros.

Concluimos, portanto, que a aplicação do Método Comparativo de Mercado é mais adequada na avaliação de propriedades que são transacionadas em maior número (habitações e terrenos), menos adequada na avaliação de propriedades com transações menos frequentes e não adequada na

avaliação de propriedades nunca ou raramente transacionadas (por exemplo hospitais, castelos e igrejas).

### **5.3 MÉTODO DO RENDIMENTO/MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DAS RENDAS**

Ao avaliar ativos imobiliários considerados como investimento, devemos considerar dois tipos de retorno: o retorno no investimento (rendimento periódico) e o retorno do investimento (apreciação do capital). Exemplificando, se comprarmos um imóvel por 100.000 euros, se tivermos 10.000 euros de remuneração enquanto dura o negócio e se o vendermos por 102.000 euros, a remuneração total do negócio será a soma dos 10.000 euros com os 2.000 euros (diferença entre o valor de compra e venda).

Associado ao investimento, surge o risco. O «Risco é definido em finanças como a probabilidade de receber um retorno de um investimento muito diferente do retorno esperado». (Damodaran, 2001)

Quanto mais seguro for um investimento, menor será o retorno esperado. Qualquer investidor sensato esperará maiores rendibilidades para recompensar maiores riscos e atualizará os montantes futuros a receber e a despende com base numa taxa de atualização mais elevada.

O método do rendimento, conhecido igualmente como método de capitalização de rendimento, método analítico, método indireto ou método de exploração utiliza-se em propriedades detidas como investimento, sempre com o pressuposto de que os rendimentos são constantes e perpétuos (assume-me como aceitável considerar entre 20 a 25 anos perpétuo). É usualmente utilizado para estimar o Valor de Mercado ou o Valor em Uso. Este método consiste em determinar o valor de um imóvel a partir dos rendimentos futuros que ele gera ou possa gerar e de uma taxa de capitalização que traduza a rentabilidade esperada do capital investido.

A aplicação do método do rendimento pode ser feita por capitalização direta ou com recurso ao *Discounted Cashflow*.

### 5.3.1 Avaliação por capitalização direta ou em perpetuidade

O valor do imóvel pode então ser estimado pelo somatório atualizado dos seus rendimentos futuros:

$$V = \frac{R}{(1 + t_{real})} + \frac{R}{(1 + t_{real})^2} + \frac{R}{(1 + t_{real})^3} + \dots + \frac{R}{(1 + t_{real})^n}, \text{ com } n = \infty (=)$$

$$V = R * \left[ \frac{1}{(1 + t_{real})} + \frac{1}{(1 + t_{real})^2} + \frac{1}{(1 + t_{real})^3} + \dots + \frac{1}{(1 + t_{real})^n} \right] (=)$$

$$V = R * \frac{1}{t_{real}} (=) V = \frac{R}{t_{real}}$$

Equação 8 – Valor do imóvel com base nos seus rendimentos futuros

Concluindo, com base no rendimento anual do imóvel, estimamos o seu valor:

$$V = \frac{R_{anual}}{tx}$$

Equação 9 – Valor do imóvel com base nos seus rendimentos

$R_{anual}$  = Rendimento anual do imóvel;

Tx= Taxa de capitalização ou «*yield*»;

V = Valor do Imóvel.

As taxas de capitalização expressam a relação entre o rendimento e o valor do imóvel. Uma ligeira alteração na taxa de capitalização resultará em estimativas de valor que podem diferir em milhares de euros. Para uma taxa anual, tem de ser utilizado igualmente um rendimento anual.

Os rendimentos a aplicar no método, tais como as taxas, podem ser brutos ou líquidos, desde que seja mantida a coerência de cálculo. «O rendimento anual bruto “R” é igual ao valor anual da renda contratual (caso dos prédios rústicos e urbanos arrendados), ao valor que resulta da aplicação da produção anual pelo preço de mercado dos produtos agrícolas ou florestais produzidos (caso das parcelas produtivas agrícolas ou florestais exploradas pelo seu titular), ou ainda (caso dos prédios urbanos não arrendados) ao valor anual da renda de propriedades análogas que possam servir de referência e que estejam arrendadas a preços actuais de mercado. (...) O rendimento anual líquido

“ $R_{liq}$ ” obtém-se deduzindo ao rendimento bruto anual todas as despesas “D” que tiverem lugar nesse ano.» (Figueiredo, 2010)

$$R_{liq} = R - D$$

Equação 10 – Rendimento anual líquido

Nos imóveis que não se encontrem arrendados, a avaliação pode ser feita com o auxílio do método comparativo, sendo realizada uma prospeção de mercado para os valores de arrendamento com vista a aferir o valor potencial de renda que o imóvel poderá gerar. Nestes casos, assume-se a perpetuidade da renda.

A taxa de remuneração é calculada pela soma do prémio de risco com a taxa sem risco:

$$Tx. = Tx. \text{ Sem Risco} + \text{Prémio de Risco}$$

Equação 11– Taxa de remuneração

A taxa sem risco corresponde geralmente a um rendimento equivalente a aplicações financeiras de longo prazo, como por exemplo os certificados de aforro, cuja taxa ronda os 2,25% ou obrigações do tesouro a 5 anos, cuja taxa se aproximará mais dos 3%. O prémio de risco adequado às expectativas do mercado e dos investidores normalmente utilizados varia entre os 0,5% e os 7%.

### 5.3.2 Avaliação com recurso ao *Discounted Cash-Flow*

Existe ainda o método do rendimento com recurso ao *Discounted Cash-Flow*, por atualização de rendas futuras, utilizado em imóveis com renda constante mas com um prazo de duração do contrato curto e/ou onde não existam perspectivas de renovação do mesmo. O valor total das rendas a receber deverá ser atualizado à data da avaliação, sendo acrescido do presumível valor de transação do imóvel no momento em que ficaria livre e disponível, ou seja, no término do contrato de arrendamento. Este método é expresso pela equação 12:

$$V = \sum_{i=1}^n \left( \frac{R_i}{(1+t)^i} \right) + \frac{V_{n+1}}{(1+t)^{n+1}}$$

Equação 12 – Fórmula de Cash-Flow

Em que:

V – Valor do imóvel;

R – Rendimentos previstos;

t – Taxa de atualização;

i – Período;

$V_{n+1}$  – Valor Residual;

n – Fim prevista do contrato.

As diferenças entre taxa de capitalização, utilizada na capitalização direta, e taxa de atualização, utilizada no *Discounted Cash-Flow*, dizem respeito ao risco, na medida em que a primeira representa um risco a curto prazo e a segunda de médio a longo prazo e quanto ao rendimento, sendo que na capitalização é periódico e na atualização representa um rendimento periódico mais a valorização do mercado.

## 5.4 MÉTODO DO CUSTO

O método do custo é um método indireto que conta com duas vertentes: o método do custo evolutivo e o método do custo involutivo. O último, por sua vez, ainda se divide numa abordagem estática e em outra dinâmica.

Este surge como alternativo aos anteriores e pode ser fundamentado na valorização de um bem imóvel em função do custo de reposição do mesmo, a preços atuais ou diferidos no tempo, eventualmente depreciado, ou a valorização de um terreno em função da construção possível de implantar no mesmo ou nele já existente.

Ressalta assim ser um método que colmata os casos em que não é possível utilizar os outros dois (quando o imóvel não se encontra arrendado e existe uma grande escassez de oferta no mercado imobiliário local de imóveis similares ou comparáveis e/ou de transações recentes), ou em que existe necessidade de utilizar um método de avaliação complementar ou alternativo.

Assenta em alguns pressupostos, como o facto de os capitais investidos no terreno serem próprios e os capitais utilizados nos custos serem alheios.

Neste método, o valor real e corrente do imóvel é traduzido pelo custo de reposição ou substituição em novo do mesmo, por outro semelhante com iguais características construtivas e funcionais, utilizando materiais e tecnologias atuais a preços correntes de mercado.

Assim, o custo de reposição ou de substituição resulta da soma do valor de mercado do terreno (estimado pelo Método Comparativo) e de todos os custos de construção deduzidos a estes o valor correspondente à depreciação física ou obsolescência verificada, aplicando-lhe ainda uma margem de lucro do proprietário ou promotor.

A taxa de depreciação tem em conta a idade e estado de conservação dos sistemas e tecnologias construtivas, bem como as infraestruturas de apoio à sua utilização.

Definem-se 4 tipos de depreciação:

- Depreciação física, que consiste na redução da capacidade de utilização devido a causas físicas e mecânicas como exposição ambiental, falta de conservação, etc;
- Depreciação funcional, motivada por singularidades ou deficiências na conceção tipológica que impedem ou limitam a rentabilidade dos ativos;
- Depreciação ambiental, motivada por causas ambientais desfavoráveis como proximidade de lixeiras, subestações elétricas, edificações clandestinas;
- Depreciação económica, caracterizada pela quebra da rentabilidade do ativo devido a evoluções do mercado provocadas pelas contínuas alterações dos atributos conferidos aos bens em diferentes localizações urbanas.

#### 5.4.1 Método Evolutivo

Este método analítico consiste na obtenção do valor do imóvel através do cálculo direto ou indireto do terreno e da construção, atendendo às condições do mercado e comercialização.

A vertente evolutiva do método do custo assenta na equação 13:

$$V = T + E_T + C_C + EVC + C_I + M - D$$

Equação 13 – Equação do método evolutivo

Onde:

T – Valor do terreno urbanizável;

V – Valor comercial ou de mercado do edificado a construir ou construído;

$E_T$  – Encargos de aquisição do terreno, como imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis, imposto de selo, escritura, registos e notariado;

$C_C$  – Custos diretamente relacionados com a construção, como infraestruturas, arranjos exteriores e custos de construção;

EVC – Encargos com a venda do edificado;

$C_I$  – Custos indiretamente relacionados com a construção, como taxas, licenças, custos de projetos, custos administrativos, custos de gestão, administração e fiscalização;

M – Margem de lucro do promotor da obra;

D – Depreciação, física, económica e/ou funcional.

No caso de o imóvel ter benfeitorias, ao valor do terreno soma-se o custo de reprodução das mesmas, atualizado por fator de depreciação física aplicável.

Os custos globais (C) são a soma dos custos de desenvolvimento (soma dos custos diretamente relacionados com a construção ( $C_C$ ) com os custos indiretamente relacionados com a construção ( $C_I$ )), com os encargos financeiros tidos com os custos de construção e custos indiretos, com o valor do terreno (T) e ainda com os encargos de aquisição do terreno ( $E_T$ ). Os custos comerciais ( $C_{COM}$ ) são aplicados à margem de lucro do promotor (M) e aos custos globais (C). Assim, temos que:

$$\text{Valor de Mercado} = \frac{C + M}{1 - \% C_{COM}}$$

Equação 14 – Valor de mercado do imóvel

## 5.4.2 Método Involutivo

### 5.4.2.1 Método Residual Estático/Método do Custo Involutivo Estático

Este tipo de abordagem é usualmente utilizada para avaliar pequenas parcelas de terreno, lotes isolados, terrenos com capacidade construtiva reduzida, que permitam a construção de edificações mais pequenas, num curto espaço de tempo (inferior ao período do juro de referência, habitualmente um ano) e com um escoamento mais célere. Neste método, os capitais (custos e receitas) não são atualizados ao longo do tempo.

Para a aplicação deste método torna-se essencial averiguar a capacidade construtiva dos terrenos a avaliar. Esta deve ser averiguada na regulamentação municipal (plano director municipal, plano de urbanização, etc.) ou ainda em alvará de loteamento ou descrição predial do imóvel, no caso de lotes de terreno. Poderá ainda ser averiguado o projeto imobiliário a ser instalado.

Devem ser estimadas as receitas, com base nas edificações a construir e respectivas vendas, utilizando o método comparativo. De igual forma, é necessário estimar os custos directos, com base nas técnicas construtivas e materiais a utilizar, e indirectos, representantes dos custos de projetos, licenças, gestão, fiscalização de obra e ainda encargos financeiros provenientes da construção.

O método é reflectido na equação 15 seguidamente apresentada.

$$T_{Liquido} = V - (E_T + C_C + EVC + C_I + M - D)$$

Equação 15 – Valor líquido do terreno

Em que:

V – Valor comercial ou de mercado do edificado a construir ou construído;

$T_{Liquido}$  – Valor líquido do terreno urbanizável;

$E_T$  – Encargos de aquisição do terreno, como imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis, imposto de selo, escritura, registos e notariado;

$C_C$  – Custos diretamente relacionados com a construção, como infraestruturas, arranjos exteriores e custos de construção;

EVC – Encargos com a venda do edificado;

$C_i$  – Custos indiretamente relacionados com a construção, como taxas, licenças, custos de projetos, custos administrativos, custos de gestão, administração e fiscalização;

$M$  – Margem de lucro do promotor da obra;

$D$  – Depreciação, física, económica e/ou funcional.

Os custos comerciais ( $C_{COM}$ ) são aplicados ao valor de mercado do edificado ( $V$ ), sendo o valor líquido do edificado ( $V_{Liq}$ ) a diferença entre os dois.

Os custos globais ( $CG$ ) incorporam os custos de construção, custos indirectos e custos financeiros com ambos. Assim, o valor bruto do terreno é dado pela equação 16.

$$T_{Bruto} = \frac{V_{Liq} - (CG + M)}{1 + \%M}$$

Equação 16 – Valor bruto do terreno

Em que:

$T_{Bruto}$  – Valor bruto do terreno;

$V_{Liq}$  – Valor líquido do edificado a construir ou construído;

$CG$  – Custos globais;

$M$  – Margem de lucro do promotor em valor numérico;

$\%M$  – Margem de lucro do promotor em percentagem.

Por último, consegue-se estimar ao valor residual do terreno pela equação 17:

$$Valor\ de\ Mercado\ do\ Terreno = T_{Liq} = \frac{T_{Bruto}}{1 + \%E_T}$$

Equação 17 – Valor residual do terreno/Valor de mercado do terreno

Em que:

$T_{Liq}$  – Valor líquido do terreno;

$T_{Bruto}$  – Valor bruto do terreno;

$\%E_T$  – Valor dos encargos de aquisição do terreno, em percentagem.

#### 5.4.2.2 Método Residual Dinâmico/Método do Custo Involutivo Dinâmico

Este método, suportado por um Fluxo de Caixa Descontado atualizado (DCF – *Discounted Cash-Flow*), é indicado para a avaliação de terrenos para construção, de grandes dimensões, com projeto de investimento superior a 1 ano.

Segundo este método, o valor do imóvel é alcançado considerando um estudo de viabilidade económica, realizado com base num hipotético investimento com o qual seja compatível, traduzindo-se na máxima e melhor utilização possível para o mesmo, de acordo com as condições particulares do mercado, considerando-se para o efeito, panoramas para a execução e comercialização num determinado período de tempo.

O valor é obtido deduzindo ao valor potencial do imóvel, após a conclusão, todos os custos indiretos associados ao desenvolvimento do projeto imobiliário considerado para o terreno, utilizando a equação:

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

Equação 18 – Valor do imóvel antes da execução do empreendimento

Em que:

V – Valor do imóvel antes da execução do empreendimento;

C – Custos de execução do projeto imobiliário;

R – Rendimentos previstos;

D – Despesas operacionais;

$V_r$  – Valor Residual;

t – Taxa de atualização;

p – Período;

n – Vida prevista do empreendimento.

O processo mencionado traduz-se num *Cash-Flow* onde são elencadas as diversas variáveis entendidas como fundamentais, estimando-se o período de ocorrência de movimentos de capitais.

Neste caso, a margem do promotor está incluída na taxa de atualização utilizada.

O valor do imóvel é determinado pelo somatório do valor atualizado dos fluxos de caixa estimados para o projeto.



## **6 RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO**

O relatório de avaliação é considerado a peça central da avaliação do imóvel, devendo ser elaborado de forma objetiva e clara, fundamentando todas as opções tomadas pelo perito e todos os passos seguidos até chegar à estimativa final do valor do imóvel em apreço.

Neste ponto é apresentada a documentação considerada relevante para a avaliação imobiliária, algumas observações sobre os cálculos e pressupostos/considerações e ainda a descrição relativa aos dois relatórios de avaliação presentes em anexo a este relatório de estágio.

### **6.1 DOCUMENTAÇÃO RELEVANTE**

Seguidamente enumera-se a documentação ou «registos» da fase em que se encontra um empreendimento, que se consideram de realce para a realização do relatório de avaliação imobiliária.

- Caderneta Predial, emitida por qualquer repartição de Finanças do país;
- Certidão de Teor / Registo da Conservatória, emitido pela Conservatória do Registo Predial;
- Planta / Levantamento topográfico, da responsabilidade do cliente;
- Pedido de Informação Prévia (PIP) / Pedido de Viabilidade, apresentado na Câmara Municipal;
- Planta do loteamento (previsto/aprovado), elaborado por gabinete técnico e aprovada pela Câmara Municipal;
- Quadro sinóptico com as áreas dos lotes, as zonas de cedência e áreas das construções a implementar;
- Licença / Alvará de loteamento, emitida pela Câmara Municipal;
- Projetos de arquitetura e das diversas especialidades, elaborados por gabinete técnico e aprovados pela Câmara Municipal;

- Licença / Alvará de Construção, emitido pela Câmara Municipal;
- Ficha Técnica da Habitação, elaborada pelo Promotor Imobiliário;
- Título de Propriedade Horizontal do prédio;
- Planta da Fração, autenticada pela Câmara Municipal;
- Vistoria para Licença de Utilização, realizada pela Câmara Municipal;
- Licença / Alvará de Utilização, emitida pela Câmara Municipal;
- Certificado Energético, emitido no âmbito do Sistema Nacional de Certificação Energética e Qualidade do Ar Interior dos Edifícios (SCE);
- Contrato de promessa compra e venda da fração, da responsabilidade do promotor imobiliário;
- Contrato de Arrendamento, da responsabilidade do proprietário da fração.

Quando aplicável, o avaliador deve consultar o Plano Diretor Municipal em vigor previsto para a zona, e informar-se acerca de possíveis futuras alterações ao mesmo que possam influenciar o valor do imóvel. De igual modo deverão ser consultados os Planos de Pormenor ou de Urbanização já implementados e aprovados para a zona.

## **6.2 ESTRUTURA DOS RELATÓRIOS**

As avaliações imobiliárias podem ser realizadas em matrizes ou ainda em linha, em portais das entidades envolvidas. As matrizes pré-definidas, elaboradas pelos próprios peritos, empresas ou entidades bancárias, entre outros, são diversas e com inúmeras apresentações e formatações.

Nestas podem figurar informações simplificadas ou completas, relativas à avaliação e ao imóvel em apreço. A utilização destas matrizes tem como objetivo uniformizar informação, poupar tempo na realização das sucessivas avaliações imobiliárias e facilitar a visualização da informação.

Pretende-se, de seguida, apresentar uma sugestão de estrutura de um relatório de avaliação imobiliária. Esta sugestão não tem qualquer carácter obrigatório, sendo que o perito, dentro da suas obrigações contratuais, poderá ou não ser livre de optar por um modelo à sua escolha.

**a) Capa**

A capa deverá conter uma fotografia do imóvel, nome do perito, data da avaliação, nome do cliente, tipo de imóvel, localização do imóvel e nome do proprietário.

**b) Resumo**

No resumo pretende-se ter uma visão global do relatório em questão. Nele devem constar os nomes do perito avaliador, da entidade solicitadora da avaliação e do proprietário. Deve conter ainda a localização do imóvel, data de avaliação e da visita, tipo de imóvel, objetivo ou finalidade da avaliação, definição de valor utilizada, metodologias aplicadas e, por fim, o valor ou valores finais de avaliação.

**c) Elementos de identificação**

Neste ponto devem ser identificados em pormenor o perito avaliador, o cliente, o proprietário e o imóvel. Devem ainda ser listados todos os documentos do imóvel (ver ponto 6.1 do presente relatório de estágio) e ser indicados documentos importantes, como por exemplo o seguro de responsabilidade civil do perito avaliador e da empresa.

Os termos de contratação podem ser expostos neste ponto, a par da legislação e normalização tida em conta para a realização do relatório de avaliação.

**d) Análise**

É essencial efetuar uma análise profunda ao imóvel, às suas características, estado de conservação e todos os parâmetros relevantes. Devem ser analisadas as confrontações, a envolvente, os acessos, os transportes, as infraestruturas, os equipamentos, os imóveis e as zonas de interesse na zona, assim como deve ser caracterizado o mercado local.

Importa consultar documentos como o Plano Diretor Municipal, analisar a classificação do imóvel, as suas capacidades construtivas e todos os aspetos que possam ser relevantes para a avaliação.

**e) Metodologias de avaliação**

Realizada uma caracterização do imóvel, analisados os documentos legais aplicáveis e consultado o PDM local, entre outros documentos de relevo, deve ser identificada a ou as metodologias de avaliação a aplicar, bem como o conceito de valor a utilizar. A justificação das opções tomadas deverá ser apresentada, assim como a descrição das metodologias e conceito de valor.

**f) Avaliação do imóvel**

Neste ponto devem ser apresentados todos os cálculos parciais e integrais, a aplicação das metodologias e ainda todos os valores e parâmetros arbitrados. Em caso de utilização de método comparativo deve ser apresentada a prospeção de mercado efetuada. Por último, deverão ser apresentados os valores finais de avaliação.

**g) Disposições finais**

Todas as conclusões, pressupostos, diligências, salvaguardas ou reservas deverão ser apresentadas neste ponto, de forma completa e clara. De igual forma devem ser apresentados os elementos e condições de responsabilização, quanto à utilização do relatório, seguro de responsabilidade civil, legislação, relação e participação com entidades envolvidas e declaração de responsabilidade.

**h) Anexos**

Em anexos podem constar o relatório fotográfico da visita efetuada, documentos relativos ao imóvel, excertos do PDM, outros documentos relevantes para a avaliação ou ainda folhas de cálculo que, dada a sua dimensão, seja necessário ser anexado ao invés de incorporar a parte principal do relatório.

### **6.3 CASOS DE ESTUDO**

Compreendendo todos os conceitos teóricos explicados neste documento, assim como as recomendações sugeridas, foram realizados pelo mestrando, ao longo da frequência da unidade curricular DIPRE, diversos relatórios de avaliação. A título exemplificativo são assim apresentados, em anexo, três casos de estudo para consubstanciar este relatório de estágio.

Por questões de confidencialidade, todos os dados considerados importantes para possível identificação do cliente, do proprietário ou da localização do imóvel foram removidos dos relatórios

de avaliação 1 e 2 em anexo. De igual forma, os documentos entregues juntamente com as avaliações originais 1 e 2 (certidões de teor e cadernetas prediais urbanas) não são apensos a este documento. Deste modo os relatórios de avaliação anexados neste documento deixam de ser os relatórios finais entregues aos clientes.

### **6.3.1 Caso de estudo 1**

Em matriz própria da *Qualitas*, apresenta-se, em anexo I, um relatório realizado pelo mestrando, em meados de março de 2015, no decorrer do estágio, tendo sido verificado e assinado por responsável na empresa.

Esse relatório refere-se à avaliação de uma fração habitacional de tipologia T2, que dispõe de uma varanda. Este apartamento encontra-se inserido num edifício de cave, rés-do-chão e quatro andares, sendo o último recuado.

Os documentos referentes ao imóvel, entregues aos avaliadores, foram a Caderneta Predial Urbana e a Certidão de Teor/Inscrição na Conservatória do Registo Predial.

A identificação do imóvel é efetuada no ponto 1 do relatório, dando lugar de destaque a algumas observações importantes.

Os valores finais da avaliação são apresentados no ponto 3, o qual contempla ainda pressupostos, considerações gerais da avaliação e a declaração da empresa de acordo com o estipulado no aviso n.º 5/2006 do Banco de Portugal.

Os dados do perito avaliador responsável pela avaliação surgem no ponto 4.

A zona circundante é classificada no ponto 5, onde é também atribuído um valor unitário para a repercussão do solo, isto é, custo do terreno afeto utilizado na avaliação de frações. Este valor foi conseguido através de prospeção de mercado e adaptado de acordo com a sensibilidade da equipa da *Qualitas*. Em termos gerais, o valor do terreno calcula-se em função da capacidade construtiva do mesmo, do custo da construção praticado na zona, da infra-estruturação da local, dos equipamentos existentes na proximidade, qualidade ambiental e acessibilidades. Representa uma percentagem do custo total de construção, a qual varia usualmente entre 15% e 30%. Neste caso, o valor considerado foi de 135€ por metro quadrado de área bruta privativa, correspondente a 26,6% do custo de construção.

As características principais do edifício são definidas no ponto 6 e as da fração no ponto 7, onde é definido um custo de construção direto de 500 € por metro quadrado de área bruta privativa de habitação e 225 € por metro quadrado de área de varanda. Estes valores são arbitrados pelos peritos da *Qualitas* em função do mercado e do imóvel em apreço.

A situação de ocupação do imóvel e informações relativas à sua antiguidade são apresentadas nos pontos 8 e 9 respetivamente.

A classificação atribuída à conservação é apresentada no ponto 10. Quaisquer informações relativas a obras realizadas no imóvel são explicadas no ponto 11. O Ponto 12 apresenta aspetos relativos ao seguro imobiliário.

A terceira página do relatório apresenta, no seu ponto 14, as áreas relativas ao imóvel, o qual possui uma área bruta privativa de 92 metros quadrados e 3 metros quadrados destinados a varanda.

No ponto 15 é apresentado o resumo da prospeção de mercado efetuada, apresentando os correspondentes valores unitários pedidos, excluindo o valor de possíveis garagens que os imóveis possuam.

A metodologia adoptada para a realização da presente avaliação foi o método comparativo e o método do custo ou reposição depreciado, de acordo com o indicado no ponto 16.

De acordo com a prospeção de mercado efetuada, foram utilizados valores unitários de mercado, de 750 € por metro quadrado de habitação e 250 € por metro quadrado para a varanda. É assim calculado o valor de transação de mercado para o estado atual com base nestes valores unitários.

O ponto 16 (ponto 18 na sequência) apresenta importantes observações a ter em conta nesta avaliação, sendo completado por uma classificação do imóvel atribuída pela *Qualitas*.

No ponto A1 é usualmente apresentada a localização do imóvel, com imagens elucidativas. Sendo que nesta avaliação, de acordo com o explicado anteriormente, não será apresentada essa informação.

No ponto A2 é apresentada uma reportagem fotográfica do imóvel.

Relativamente aos valores de avaliação apresentados, explica-se de seguida a sua forma de obtenção, complementada pelo anteriormente descrito.

Para além dos valores unitários definidos, foram arbitrados diversos custos com base em percentagens do custo de construção. Estes dizem respeito a custos de projetos, custos administrativos e comerciais (3,0%), custos financeiros (6,0%), outros custos (3,0%), margem do promotor (12,0%) e ainda depreciação (5,0%).

O somatório do terreno, com os custos de construção, com custos de projeto, administrativos e comerciais, custos financeiros e outros custos, afetado da margem do promotor, resulta no Valor total em novo. A taxa de depreciação é aplicada ao valor total em novo.

O valor de transação de mercado para o estado atual apresentado é de 69.000€, o qual foi calculado através do somatório das multiplicações das diversas áreas do imóvel pelos respetivos valores unitários de mercado considerados e arredondado para baixo à casa dos milhares.

Os custos de construção são representados pelo somatório das multiplicações das diversas áreas do imóvel pelos respetivos valores unitários de construção. Se a este valor total de 46.675€ somarmos os custos de projeto, custos administrativos e comerciais, de 1.400€, e o valor contabilizado com outros custos, de 1.400€, resulta o montante contabilizado para seguro imobiliário que corresponde a um valor de 49.476€.

Para determinar o valor de venda rápida, também chamado valor de venda imediata, importa determinar o coeficiente de venda rápida. Este coeficiente é calculado pela divisão da diferença entre a unidade e a percentagem da margem de comercialização (considerada 4,0%) com a soma da unidade com a taxa de juro à data (considerada 8,0%). A esta soma é aplicado o expoente 1,5, relativo ao tempo médio esperado para venda de 18 meses, ou seja, um ano e meio. Assim, o coeficiente assume o valor de 0,8553. Se à parte inteira se subtrair esse coeficiente, transformando-se esse resultado em percentagem, resulta em 14,47%. O valor de venda rápida (59.000€) é encontrado pela diferença entre o valor de transação de mercado no estado atual (69.000€) e o valor de transação de mercado no estado atual (60.000€) multiplicado pela percentagem indicada (14,47%), arredondado no final para baixo, à casa dos milhares.

O valor de transação em recuperação (62.000€) é calculado pela diferença entre o valor de transação de mercado no estado atual (69.000€) e esse mesmo valor multiplicado por 70% da percentagem indicada (ou seja, por 10,13%), arredondado no final para baixo, à casa dos milhares.

Os custos de IAS 2 considerados (3.000€) são representados pela diferença entre o valor de transação em recuperação (62.000€) e valor de venda rápida (59.000€).

Por fim, o valor de transação de mercado no estado atual menos os custos de IAS 2, como o próprio nome indica, é calculado pela diferença entre esses dois montantes, assumindo assim um valor de 66.000€.

Assim, concluímos que a avaliação do imóvel apresenta diversos valores consoante o objetivo da avaliação, de acordo com o indicado na primeira página do relatório de avaliação.

### **6.3.2 Caso de estudo 2**

O Anexo II é um relatório igualmente realizado em matriz própria da *Qualitas*, pelo mestrando, em meados de março de 2015, no decorrer do estágio, tendo sido verificado e assinado por responsável na empresa.

Refere-se à avaliação de uma fração habitacional de tipologia T3, em uso pelo proprietário, e que dispõe de arrumos, varanda e lugar de garagem. Este apartamento encontra-se inserido num edifício com duas caves destinadas a garagem e arrumos, rés-do-chão destinado a comércio e oito pisos destinados a habitação.

Os documentos referentes ao imóvel, entregues aos avaliadores, foram a Caderneta Predial Urbana e a Certidão de Teor/Inscrição na Conservatória do Registo Predial.

A identificação do imóvel é efetuada no ponto 1 do relatório, dando lugar de destaque a algumas observações importantes relativas aos documentos do imóvel, a obras, estado e características do imóvel.

O valores finais da avaliação são apresentados no ponto 3, sendo eles o presumível valor de transação, valor de venda imediata e montante para seguro imobiliário. Este ponto contempla ainda pressupostos, considerações gerais da avaliação e ainda declaração da empresa de acordo com o estipulado no aviso n.º 5/2006 do Banco de Portugal.

Os dados do perito avaliador responsável pela avaliação surgem nos pontos 4 e 13.

As características do local são classificadas no ponto 5, sendo que as características do bem imóvel são discriminados no ponto 6.

A situação atual do bem e a sua situação legal são apresentadas nos pontos 7 e 8 respetivamente.

No ponto 9 consta o resumo da prospeção de mercado efetuada contendo 19 amostras, apresentando os valores unitários pedidos, excluindo o valor de possíveis garagens que os imóveis possuam.

A terceira página do relatório apresenta, no seu ponto 10, as áreas relativas ao imóvel, o qual possui uma área bruta privativa de 131,2 metros quadrados, 6 metros quadrados destinados a arrumos e ainda um lugar de garagem com 20 metros quadrados. Face à reduzida dimensão da varanda, situada na zona adjacente à cozinha, a mesma foi desconsiderada, sendo que os valores atribuídos para a habitação já entram com uma compensação relativa a esse aspeto.

A metodologia adotada para a realização da presente avaliação foi o método comparativo e o método do custo ou reposição depreciado, de acordo com o indicado no ponto 11. No mesmo ponto é apresentado o cálculo relativo à utilização de cada metodologia.

De acordo com a prospeção de mercado efetuada, para a utilização do **método comparativo**, foram utilizados valores unitários de mercado para a habitação, de 1.550 € por metro quadrado, para a garagem, de 350€ por metro quadrado e para os arrumos, de 300€ por metro quadrado. É assim calculado o presumível valor de transação com base nestes valores unitários.

Na utilização do **método do custo**, apresentada no ponto 11, é definido um custo de construção direto de 650 € por metro quadrado de área bruta privativa de habitação, 275€ por metro quadrado de área destinada a garagem e 275 € por metro quadrado de área de arrumos. Estes valores são arbitrados pelos peritos da *Qualitas* em função do mercado e do imóvel em apreço. Para os custos de construção chegamos assim a um total de 92.410,50€.

Neste ponto é também atribuído um valor unitário para a repercussão do solo, isto é, custo do terreno afeto utilizado na avaliação de frações. Este valor foi conseguido através de prospeção de mercado e adaptado de acordo com a sensibilidade da equipa da *Qualitas*. Em termos gerais, o valor do terreno calcula-se em função da capacidade construtiva do mesmo, do custo da construção praticado na zona, da infra-estruturação da local, dos equipamentos existentes na proximidade, qualidade ambiental e acessibilidades. Representa uma percentagem do custo total de construção, a qual varia usualmente entre 15% e 30%. Neste caso, dadas as excelentes características do imóvel e da zona, o valor considerado foi de 645€ por metro quadrado de área bruta privativa, correspondente a 39,8% do custo de construção. Este valor unitário, multiplicado pelos 131,2 metros quadrados de área bruta privativa totaliza 84.604,65€.

Para os encargos foram considerados, mediante uma percentagem dos custos de construção, os custos com projetos, licenças e taxas (4,0%), custos financeiros (6,0%) e outros (3,0%). Estes valores totalizam 12.013,37€ relativos aos encargos.

A margem de lucro do promotor, correspondente a 15,0% dos custos totais (189.028,52€, representantes da soma dos custos de construção, valor de terreno e encargos), corresponde a 28.354,28€.

A depreciação, foi considerada 5,0% da soma dos custos totais com a margem de lucro do promotor.

Da soma destes valores (custos de construção, valor do terreno, encargos, margem de lucro) com a subtração da depreciação, surge o valor do imóvel no estado atual.

O valor de mercado do bem para o uso atual, apresentado no ponto 12, foi arredondado para baixo à casa dos milhares. O mesmo se sucede com o valor de venda rápido, para o qual se considerou uma taxa de comercialização de 5,0%, 18 meses para comercialização do imóvel e uma taxa de juro à data da avaliação de 6,0%.

No ponto 12, relativo às conclusões, são descritas diversas observações essenciais, como pressupostos, definição de valor, considerações gerais da avaliação, declaração da empresa de acordo com o estipulado no aviso n.º 5/2006 do Banco de Portugal e ainda métodos de avaliação utilizados.

No Anexo 1 é usualmente apresentada a localização do imóvel, com imagens elucidativas. Sendo que nesta avaliação, à semelhança com a primeira avaliação apresentada e de acordo com o explicado anteriormente, não será apresentada essa informação.

No Anexo 2 é apresentada uma reportagem fotográfica do imóvel.

### **6.3.3 Caso de estudo 3**

No Anexo III apresenta-se um relatório de avaliação realizado pelo mestrando no âmbito de um Curso de Avaliação Imobiliária frequentado na Escola Superior de Atividades Imobiliárias (ESAI), no decorrer do estágio.

Trata-se de uma avaliação descritiva e explicativa cuja estrutura do relatório de avaliação foi elaborada pelo mestrando. Este relatório exemplifica os parâmetros fundamentais a considerar e a metodologia a seguir numa avaliação de um imóvel desta natureza.

O imóvel objeto de apreço é um terreno para construção, com loteamento aprovado e com área de 21.329 m<sup>2</sup>, localizado em Francos, na freguesia de Ramalde, no concelho e distrito do Porto.

Seguidamente são explanados sucintamente todos os pontos do relatório e o seu conteúdo, sendo que o próprio relatório já explica em detalhe todos os parâmetros a ter em conta, apresenta justificações para valores arbitrados ou obtidos e ainda explica conceitos teóricos.

No capítulo 1 resume-se o conteúdo do relatório, elencando os aspetos mais relevantes da avaliação.

No capítulo 2 destacam-se os elementos de identificação do perito avaliador, do imóvel em apreço, do proprietário do imóvel e da entidade a que se destina a avaliação, abordando ainda os documentos a considerar na avaliação.

No terceiro capítulo é realizado um estudo da localização do imóvel, das confrontações, um enquadramento histórico, caracterizado o imóvel, descrita a sua envolvente de mercado, apresentadas informações relevantes tais como infraestruturas, equipamentos e ainda transportes e acessos.

O quarto capítulo é relativo à metodologia e critérios de avaliação. Nele se define o conceito de valor a utilizar, os métodos de avaliação utilizados, explicitação dos mesmos e fundamentação da respetiva escolha.

No capítulo 5 pretende-se fazer uma comparação da capacidade construtiva permitida pelo atual PDM com o projeto de loteamento aprovado.

O sexto e principal capítulo é referente à avaliação propriamente dita do imóvel. Aí se aprofundam todos os parâmetros relativos ao cálculo, se justifica os valores definidos e arbitrados, se apresentam os critérios utilizados e ainda todos os cálculos parciais. Neste capítulo são aplicados os métodos de avaliação, chegando assim ao valor final de avaliação.

O capítulo 7 apresenta as disposições finais, ou seja, pressupostos e diligências, reservas e elementos de responsabilização.

Por fim, são apresentados os anexos. O primeiro anexo é relativo ao relatório fotográfico. O segundo anexo contém algumas plantas do projeto de loteamento. É apresentado no anexo III um documento de aprovação do projeto de loteamento. O anexo IV apresenta um quadro sinóptico de áreas e parâmetros urbanísticos do loteamento. A carta de qualificação do solo do PDM do Porto (PDMP) corresponde ao anexo V e a planta de condicionantes ao anexo VI. No anexo VII são apresentados

extratos considerados importantes do PDMP. No Anexo VIII estão presentes extratos do Código Regulamentar do Município do Porto. Por fim, no anexo IX é apresentado o *Discounted Cash-Flow*.

## 7 CONCLUSÕES

As avaliações de imóveis são habitualmente realizadas por profissionais com nível técnico ou superior e que atuam no ramo imobiliário, sob o título perito avaliador imobiliário. A estes é requerido um curso técnico ou superior ligado às áreas de engenharia, arquitetura, economia ou similar.

O mercado está inevitavelmente inundado de avaliadores que não possuem qualquer tipo de formação específica na área. A legislação, que tem vindo a ser atualizada, tem como objetivo colmatar essa falha e dignificar a profissão. Prevê que os peritos sejam obrigados a ter, para além da formação base acima mencionada, uma formação (licenciatura, pós-graduação ou mestrado) na área de avaliação imobiliária e ainda que estejam inscritos na associação profissional respetiva e possuam seguro de responsabilidade civil.

Ao longo dos anos tem sido realizada uma reestruturação do segmento, prevendo-se que, em breve, seja uma profissão bastante mais restrita, rigorosa e fiável.

Nesse sentido, muitas instituições de ensino, criaram formações adequadas às necessidades do mercado e dos profissionais. Certo da importância da formação para o sucesso profissional, o mestrando optou por frequentar um curso na área, a par do estágio.

Relativamente ao trabalho na empresa, o estagiário teve uma adaptação moderada, com supervisão e apoio constantes dos colaboradores da empresa, especialmente no que se referia ao seu funcionamento.

A empresa gere uma carteira de diversos clientes, sendo que para cada um deles elabora os relatórios de avaliação em matrizes diferentes, alguns preenchidos em linha, na Internet. A diversidade de matrizes dos relatórios de avaliação leva a uma adaptação lenta e cuidadosa. Para a devida elaboração dos relatórios com eficiência e eficácia, torna-se necessário conhecer minuciosamente cada matriz de preenchimento, sabendo as suas particularidades.

Neste sentido e feita uma contabilização sumária, pode estimar-se em aproximadamente cinquenta o número de imóveis avaliados, sendo que estes relatórios foram sempre revistos e alterados, quando necessário, pelos responsáveis da área de avaliação imobiliária da Qualitas.

Essa quantidade parece ser entendida como perfeitamente enquadrada no que é considerado normal para um iniciado na avaliação imobiliária e abrangeu diversos tipos de imóveis como por exemplo apartamentos, escritórios, prédios rústicos, moradias, edifícios com inúmeras frações, lojas, armazéns e garagens. Pese embora, não tendo sido efetuada qualquer contabilização das avaliações efetuadas para cada tipo de imóvel ao longo do estágio.

As avaliações foram geralmente precedidas de visitas aos locais para aferir o estado e qualidade da construção, as características do imóvel e da zona onde se insere e respetiva envolvente. As mesmas implicaram prospeção de mercado no terreno, com vista a obter dados reais e fidedignos para aplicação do método comparativo de mercado.

Tendo sido possível cumprir o plano de estágio proposto, considera-se ter sido este uma excelente oportunidade para consolidar o processo de aprendizagem iniciado na unidade curricular Avaliação Imobiliária, lecionada no MEC do ISEP, possibilitando a integração em meio profissional e empresarial dos conhecimentos adquiridos e o desenvolvimento de uma alargada visão das diferentes áreas do setor.

Findo o estágio, o mestrando encontra-se mais capacitado para exercer um juízo de valor suportado por conceitos teóricos sólidos com vista à atribuição de valores a ativos imobiliários em função do seu estado e da sua ocupação e utilização.

Ao longo do mestrado, foi inúmera a bibliografia consultada, sendo que a maior lacuna encontrada na mesma foi o desenvolvimento de explicações e aprofundamento das questões relativas a taxas utilizadas na avaliação imobiliária. É um assunto complexo, que exige muito conhecimento fundamentado para a publicação de informação sobre o mesmo e que, portanto, nem sempre se encontra disponível. Neste sentido, o mestrando toma este aspeto da avaliação imobiliária como de interesse assentado para a realização de uma futura dissertação por parte dos alunos do MEC do ISEP.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BEZELGA, Artur A.; LEITÃO, A. Borges; CAMPOS, M. Reis - *Avaliação – Novas perspectivas. Qualidade e responsabilidade na Avaliação*. 2º Congresso Nacional de Avaliação no Imobiliário. Vida Económica (Grupo Editorial Peixoto de Sousa). Março de 2000. ISBN: 972-788-005-3.

CAMPOSINHOS, Rui de Sousa – *Avaliação de Terrenos*. S.l.: 2006.

CAMPOSINHOS, Rui de Sousa – *Vantagem Relativo do Arrendamento. 1º Curso de Avaliação e Análise do Investimento Imobiliário*. IDT, Instituto para o Desenvolvimento Tecnológico: 2013.

COELHO, Norberto – *Mercado de Valores Mobiliários, e Fundos de Investimento Imobiliário (Organismos de Investimento Imobiliário)*. ESAI: 2015.

DAMODARAN, Aswath – *Corporate Finance, Theory and Practise*. S.l.: 2001.

FIGUEIREDO, Ruy - *Manual de avaliação imobiliária*. 5ª edição. ANAI – Associação Nacional de Avaliadores Imobiliários. Outubro de 2010. ISBN: 978-989-20-2156-0.

Instituto de Habitação e da Reabilitação Urbana – *Relatório Dinâmico do Mercado*. OHRU, Observatório da Habitação e da Reabilitação Urbana: abril de 2009.

MOURA, Helder Manuel Pinto de – *Métodos de Avaliação em Expropriações. 1º Curso de Avaliação e Análise do Investimento Imobiliário*. IDT, Instituto para o Desenvolvimento Tecnológico: Março de 2006.

ROCHA, Elísio – *A Ética e a Deontologia na Avaliação. 1º Curso de Avaliação e Análise do Investimento Imobiliário*. IDT, Instituto para o Desenvolvimento Tecnológico: 2013.

SILVA, Vítor; VASCONCELOS, Fátima; CERQUEIRA, Nuno; CARLOS, Alexandre – *As tendências no setor imobiliário na Europa*. ESAI: 2015.

SOUSA, Manuel de – *Avaliação – Critérios e Requisitos a Respeitar*. ESAI: 17/06/2015.

TAVARES, Fernando; PEREIRA, Elizabeth; MOREIRA, António Carrizo – *Avaliação Imobiliária pelo Método Comparativo na Óptica do Avaliador*. S.l.: S.d.

**Artigos em jornais e revistas da especialidade:**

Andrade, Vítor - “Investimento imobiliário dispara 58% e vai já nos €1088 milhões”, in *Expresso* [em linha]. 15 de setembro de 2015. (consultado em 28.09.2015). Disponível em URL: <http://expresso.sapo.pt/economia/2015-09-15-Investimento-imobiliario-dispara-58-e-vai-ja-nos-1088-milhoes>.

“Americanos que compraram Vilamoura querem fazer «Veneza» algarvia”, in *Algarve Primeiro* [em linha]. 8 de abril de 2015. (consultado em 28.09.2015). Disponível em URL: <http://www.algarveprimeiro.com/d/americanos-que-compraram-vilamoura-querem-fazer-veneza-algarvia-/8068-4>.

Antunes, Conceição – “Figo atrai investidores à ‘nova Vilamoura’ ”, in *Expresso* [em linha]. 13 de setembro de 2015. (consultado em 28.09.2015). Disponível em URL: <http://expresso.sapo.pt/economia/2015-09-13-Figo-atrai-investidores-a-nova-Vilamoura>.

“As gestoras imobiliárias que mais cresceram no último ano”, in *CasaSapo* [em linha]. 15 de maio de 2015. (consultado em 28.09.2015). Disponível em URL: <http://casa.sapo.pt/news/detalhe.aspx?id=22476>.

Batista, Ana – “Americanos compram Vilamoura por 200 milhões de euros”, in *Diário de Notícias* [em linha]. 7 de abril de 2015. (consultado em 28.09.2015). Disponível em URL: [http://www.dn.pt/inicio/economia/interior.aspx?content\\_id=4496174](http://www.dn.pt/inicio/economia/interior.aspx?content_id=4496174).

“CBRE é a melhor empresa de avaliação imobiliária de Portugal”, in *Diário Imobiliário* [em linha]. 7 de setembro de 2015. (consultado em 28.09.2015). Disponível em URL: <http://www.diarioimobiliario.pt/Actualidade/CBRE-e-a-melhor-empresa-de-avaliacao-imobiliaria-de-Portugal>.

“Concluída fusão entre Cushman & Wakefield e a DTZ”, in *Diário Imobiliário* [em linha]. 2 de Setembro de 2015. (consultado em 28.09.2015). Disponível em URL: <http://www.diarioimobiliario.pt/Actualidade/Internacional/Concluida-fusao-entre-a-Cushman-Wakefield-e-a-DTZ>.

CORREIA, Susana – “Novos donos vão injetar 600 milhões em Vilamoura”, in *Vida Imobiliária* [em linha]. 3 de setembro de 2015. (consultado em 28.09.2015). Disponível em URL: <http://vidaimobiliaria.com/pt/noticia/novos-donos-v%C3%A3o-injetar-600-milh%C3%B5es-vilamoura>.

“Cushman & Wakefield a melhor consultora imobiliária em Portugal”, in *Diário Imobiliário* [em linha]. 8 de setembro de 2015. (consultado em 28.09.2015). Disponível em URL: <http://www.diarioimobiliario.pt/Actualidade/Cushman-Wakefield-a-melhor-consultora-imobiliaria-em-Portugal>.

“DTZ adquire a Chushman & Wakefield por 2 mil milhões de dólares” in *Diário Imobiliário* [em linha]. 17 de maio de 2015. (consultado em 28.09.2015). Disponível em URL: <http://www.diarioimobiliario.pt/Actualidade/Internacional/DTZ-adquire-a-Cushman-Wakefield-por-2-mil-milhoes-de-dolares>.

“Espanha: Aguirre Newman melhor consultora pelo 4.º ano consecutivo”, in *Diário Imobiliário* [em linha]. 11 de setembro de 2015. (consultado em 28.09.2015). Disponível em URL: <http://www.diarioimobiliario.pt/Actualidade/Internacional/Espanha-Aguirre-Newman-melhor-consultora-pelo-4.1-ano-consecutivo>.

“Mercado pode transaccionar este ano até 2 mil milhões de euros”, in *Diário Imobiliário* [em linha]. 25 de setembro de 2015. (consultado em 28.09.2015). Disponível em URL: <http://www.diarioimobiliario.pt/Actualidade/Mercado-pode-transaccionar-este-ano-ate-2-mil-milhoes-de-euros>.

MOTA, Sara Piteira – “Imobiliárias crescem a dois dígitos impulsionadas pelo crédito bancário”, in *Económico* [em linha]. 18 de agosto de 2015. (consultado em 28.09.2015). Disponível em URL: [http://economico.sapo.pt/noticias/imobiliarias-crescem-a-dois-digitos-impulsionadas-pelo-credito-bancario\\_226520.html](http://economico.sapo.pt/noticias/imobiliarias-crescem-a-dois-digitos-impulsionadas-pelo-credito-bancario_226520.html).

“Nova Vilamoura vai custar mil milhões de euros”, in *Diário Imobiliário* [em linha]. 8 de setembro de 2015. (consultado em 28.09.2015). Disponível em URL: <http://www.diarioimobiliario.pt/Actualidade/Nova-Vilamoura-vai-custar-mil-milhoes-de-euros>.

TAVARES, Ana – “Portugal ganhou 772 novos empreendimentos turísticos em 10 anos”, in *Vida Imobiliária* [em linha]. 20 de maio de 2015. (consultado em 28.09.2015). Disponível em URL: <http://vidaimobiliaria.com/pt/noticia/portugal-ganhou-772-novos-empreendimentos-tur%C3%ADsticos-10-anos>.

“Vale do Lobo pode ser comprado por um sheik árabe”, in *Diário de Notícias* [em linha]. 11 de maio de 2015. (consultado em 28.09.2015). Disponível em URL: [http://www.dn.pt/inicio/economia/interior.aspx?content\\_id=4560938](http://www.dn.pt/inicio/economia/interior.aspx?content_id=4560938).

“53 novos hotéis em Portugal este ano”, in *Diário Imobiliário* [em linha]. 19 de maio de 2015. (consultado em 28.09.2015). Disponível em URL: <http://www.diarioimobiliario.pt/Actualidade/53-novos-hoteis-em-Portugal-este-ano>.



## **ANEXOS**



**ANEXO I – RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE FRAÇÃO HABITACIONAL DE  
TIPOLOGIA T2**





		<b>AVALIAÇÃO DE FRACÇÃO HABITACIONAL</b>	Data Visita: 17-03-2015
		Titular: Solicitante: Processo Nº::	Operação: AVALIAÇÃO DE ACTIVO IMOBILIÁRIO Referência:

<b>1</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>	Distrito: Freguesia:	Concelho: Localidade:
		Nº: Dados Registrais: Descrição CRP Coordenadas UTM:	Andar: Artigo Matricial
		Norte: Nascente: Outros elementos:	C. Postal: Fração: Sul: Poente:

Obs.	Áreas retiradas de documentos legais(CPU). Foi considerado estado de conservação razoável, necessita de limpeza. Numero da licença de utilização retirada na CRP.
------	---

<b>3</b>	<b>RESUMO VALORES</b>	<b>VALORES AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA</b>	Tipologia: T2 - FRACÇÃO HABITACIONAL
		VALOR TRANSAÇÃO MERCADO ESTADO ACTUAL VALOR TRANSAÇÃO MERCADO ESTADO ACTUAL MENOS CUSTOS DE VENDA VALOR DE TRANSAÇÃO EM RECUPERAÇÃO VALOR DE VENDA RÁPIDA CUSTOS DE IAS 2 MONTANTE PARA SEGURO IMOBILIÁRIO	69.000 € 66.000 € 62.000 € 59.000 € 3.000 € 49.476 €
A avaliação determinada pressupõe o bem livre de ónus e outras obrigações limitativas ao seu pleno valor comercial de mercado. Considerações gerais da avaliação: a presente avaliação afecta-se a uma visita circunstancial e influencia-se por factores diversos do mercado imobiliário local onde se insere, bem como afectações directas do património como as diversas depreciações físicas verificadas, tipológicas e económicas. São condições relevantes a tipologia e configuração espacial, o estado de conservação, a qualidade de construção, a dinâmica imobiliária local. O valor de mercado indicado será o melhor preço que se poderá conseguir na venda. Em conformidade com o aviso nº 5/2006 do Banco de Portugal a avaliadora declara que, possui as competências e experiência profissional adequadas ao desempenho das respectivas funções, bem como não se encontra em situação susceptível de afectar a sua análise, nomeadamente por não existir qualquer interesse específico no imóvel objecto de avaliação ou qualquer relação, comercial ou pessoal, com o devedor, ou por a retribuição a auferir se encontrar dependente do valor de avaliação a atribuir ao imóvel.			

<b>4</b>	<b>TÉCNICOS RESPONSÁVEIS</b>	Responsável: Fernando Sequeira, Arq. Avaliador: 01-1 Perito Avaliador AVFII 05/026/03 Data da avaliação: 19/03/15	Assinatura:


<b>5</b>	ZONA CIRCUNDANTE	TIPO Urbano								
		CONFIGURAÇÃO Residencial Permanente								
		SERVIÇOS	Construção Média	Arruamento Média	Iluminação Média	Comércio Média	Escolas Média	Estacionam. Média	Transporte Média	
		QUALIDADE GLOBAL	Média							
		REPERCUSSÃO DO SOLO	135 €/m2							
<b>6</b>	EDIFÍCIO	CARACTERÍSTICAS	DESTINO Plurifamiliar	TIPO Contínuo	FOGOS 1	ESTRUTURA Betão	PISOS Edifício: 5 Habitação: 1	Nº FRENTES 2 1		
		SERVIÇOS COMUNS	Nº Elevadores: 2 Vídeo-porteiro							
<b>7</b>	ELEMENTO	CONSTITUIDA POR:	Vestíbulo	Sala Varanda	2 Quartos	Cozinha Lavandaria	C.Banho	Sanitário		
		CARATERÍSTICAS	Ilum. Natur. Média	Exposição Média	Vista Média	Nível Ruído Média	Nível Poluição Média			
		REVESTIMENTOS DOMINANTES	PAREDES		PAVIMENTOS					
			Vestíbulo	Pintura	Madeira					
			Sala	Pintura	Madeira					
			Quarto Principal	Pintura	Madeira					
			Restantes Quartos	Pintura	Madeira					
			Cozinha	Azulejo	Azulejo					
			Casa de Banho	Azulejo	Azulejo					
			Outros WC	Azulejo	Azulejo					
		CAIXILHARIAS	Exteriores Alumínio	Interiores Madeira Pintada	Proteções Madeira Pintada			Vidros Simples		
		INSTALAÇÕES TÉCNICAS:	QUALIDADE GLOBAL Média							
			CUSTO DE CONSTRUÇÃO DIRECTO [ €/m² ] 500							
<b>8</b>	OCUPAÇÃO	Situação Ocupação: Devoluta			Uso Actual : Habitação					
<b>9</b>	ANTIGUIDADE	22 Anos			Ano de Construção: 1993					
<b>10</b>	CONSERVAÇÃO	EDIFÍCIO Razoável			HABITAÇÃO Razoável			DISTRIBUIÇÃO Razoável		
<b>11</b>	OBRAS	Custo Estimado : n/a								
<b>12</b>	Class. SEGURO IMOBILIÁRIO	RT.0 - CI.II.O. RL - RISCO LIGEIRO -			RT.0 - CI.III.C. CF > 90 - EF > 90 - ESTRUTURA INCOMBUSTIVEL					
		Obs.: Devoluto			PROTEC. BOMBEIROS: B INTENSIDADE SISMICA: IV					
<b>13</b>	SITUAÇÃO LEGAL	Projecto Aprovado em: Licença de Construção Nº: Licença de Utilização Nº:				Processo Nº: Válida até: Emitida em:				

<b>14</b>	ÁREAS	ÁREAS RETIRADAS DE DOCUMENTOS [m <sup>2</sup> ]	
		Terreno (At): Útil (Au): 78,00 Bruta Privativa (Abp): 92,00	Implantação (Ai): Logradouro (Al): Bruta Total (Abt): 95,00
		Aa3	VARANDAS 3,00

<b>15</b>	AMOSTRAS MERCADO	VALOR (€)	Tipo-logia	Terreno (m2)	Abp (m2)	Estacion. / Garagem			V. Unit. Abp (€/m2)	Idade	Estado conserv.	Localização, Descrição e Contacto
						Tipo	Nº	Valor (€)				
		85.000	T2		105	G	1	4250	769	22	Raz.	
		90.000	T2		110	G	1	4250	780	22	Raz.	
		95.000	T2		115	G	1	4250	789	22	Mau	
		69.500	T2		90	G	1	4250	725	21	Raz.	
		72.000	T2		110	G	1	4250	616	18	Raz.	
		Comentários Comparativos IMPORTANTES MARGENS DE NEGOCIAÇÃO DE VALORES PEDIDOS [VP].										
		A prospeção de valores comparativos de mercado, foi feito com base em informações consideradas fidedignas e de confiança comparativa.										

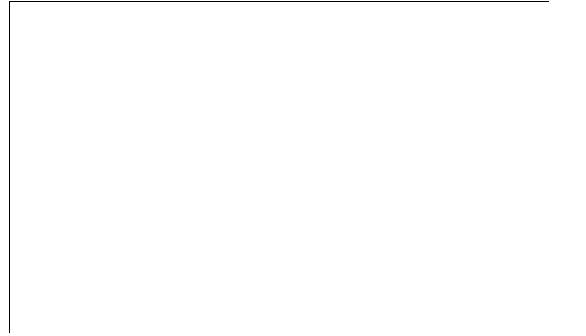
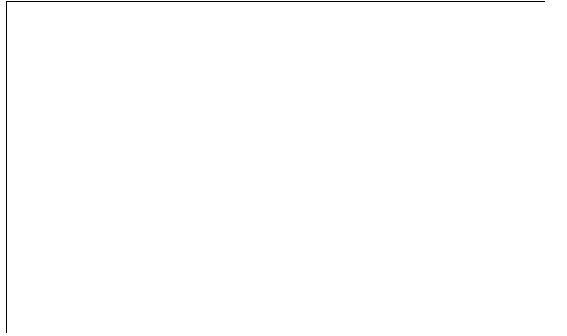
<b>16</b>	MÉTODO	<p>Critério de avaliação - o critério adotado para a realização desta avaliação, é o do método comparativo, por se considerar que é a metodologia mais fiável para a estimativa do valor de mercado de um bem imobiliário em continuidade de utilização, sem afetação à exploração comercial e a benfeitorias e equipamentos específicos instalados e afetos à atividade. É também aplicado o método do custo ou de reposição depreciado, determinando-se o montante de seguro imobiliário e aferindo-se a qualidade dos fatores presentes de custos e encargos.</p>
-----------	--------	--

<b>17</b>	AVALIAÇÃO	Descrição	Área	Val. Unitario	Valor Total
		HABITAÇÃO	92,00 m <sup>2</sup> x	750 € / m <sup>2</sup> =	69.000 €
		-			
		-			
		Aa3 - VARANDAS	3,00 m <sup>2</sup> x	250 € / m <sup>2</sup> =	750 €
		-			
		-			
		<b>VALOR TRANSAÇÃO MERCADO ESTADO ACTUAL</b>			<b>69.750 €</b>

<b>16</b>	OBSERVAÇÕES	[VALOR DE SEGURO - ITS-CAPITULO IV-ARTIGO 6º-ALINEA a)]
		<p>Áreas retiradas de documentos legais(CPU). Foi considerado estado de conservação razoável, necessita de limpeza. Numero da licença de utilização retirada na CRP. <b>Considerações gerais da avaliação:</b> a presente avaliação afeta-se a uma visita circunstancial e influencia-se por fatores diversos do mercado imobiliário local onde se insere, bem como afetações diretas do património como as diversas depreciações físicas verificadas, tipológicas e económicas. São condições relevantes a tipologia e configuração espacial, o estado de conservação, a qualidade de construção, a dinâmica imobiliária local.</p> <p><b>Classificação:</b>  <b>5</b> Recolocabilidade 5 / Caract. Arquitectónicas 6 / Pond. Venda forçada 4 / Face ao mercado imob.local 5 / Adaptação tipol.à procura 5 / Qualificação urb. Envolv. 6</p> <p><i>Notas 1/10</i></p>

<b>A1</b>	LOCALIZAÇÃO	
-----------	-------------	--

A2 Reportagem  
Fotográfica



**A2** Reportagem  
Fotográfica





**ANEXO II – RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE FRAÇÃO HABITACIONAL DE  
TIPOLOGIA T3**



					
--	--	--	--	--	--

<b>AVALIAÇÃO DE FRACÇÃO HABITACIONAL</b>				Data visita: 16-03-2015	
Titular:		Operação:		AVALIAÇÃO DE ACTIVO IMOBILIÁRIO	
Solicitante:					
Processo N.º:					

<b>1</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>	Morada:		N.º:	
		Localidade:		C.P.:	Andar:
		Freguesia:			Fração:
		Concelho:		Distrito:	
		Coordenadas:			
		Dados Registo:	Descrição C.R.P.		Artigo Matricial
		Norte:		Sul:	
		Nascente:		Poente:	

	Observ.	Não foram conhecidas peças técnicas. Áreas retiradas dos documentos legais e estimadas. Segundo informação obtida no local o imóvel sofreu obras de beneficiação em 2007. Foi considerado estado de conservação muito bom. Materiais de muito boa qualidade. Localização central e facilidade de acessos. Número da licença de utilização retirada da CRP.
		ESCOAMENTO DO IMÓVEL NO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL: <b>BOM</b> NÍVEL DE INFRAESTRUTURAS, ACESSIBILIDADES E CIRCULAÇÕES VIÁRIAS NA LOCALIDADE: <b>ELEVADO</b> CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS DO IMÓVEL: <b>Apartamento T3 c/garagem</b>

<b>3</b>	<b>RESUMO VALORES</b>	<b>VALORES AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA</b>	Tipologia: T3
		<b>PVT - PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSACÇÃO</b>	<b>212.000 €</b>
		<b>VALOR DE VENDA IMEDIATA</b>	<b>184.000 €</b>
		<b>MONTANTE PARA SEGURO IMOBILIÁRIO</b>	<b>104.424 €</b>
		A avaliação determinada pressupõe o bem livre de ónus e outras obrigações limitativas ao seu pleno valor comercial de mercado. Considerações gerais da avaliação: a presente avaliação afecta-se a uma visita circunstancial e influencia-se por factores diversos do mercado imobiliário local onde se insere, bem como afectações directas do património como as diversas depreciações físicas verificadas, tipológicas e económicas. São condições relevantes a tipologia e configuração espacial, o estado de conservação, a qualidade de construção, a dinâmica imobiliária local. O valor de mercado indicado será o melhor preço que se poderá conseguir na venda. Em conformidade com o aviso nº 5/2006 do Banco de Portugal a avaliadora declara que, possui as competências e experiência profissional adequadas ao desempenho das respectivas funções, bem como não se encontra em situação susceptível de afectar a sua análise, nomeadamente por não existir qualquer interesse específico no imóvel objecto de avaliação ou qualquer relação, comercial ou pessoal, com o devedor, ou por a retribuição a auferir se encontrar dependente do valor de avaliação a atribuir ao imóvel.	

<b>4</b>	<b>TÉCNICOS RESPONSÁVEIS</b>	Responsável: Fernando Sequeira, Arq.	Assinatura:
		Avaliador: FERNANDO SEQUEIRA	
		Data avaliação: 20/03/2015	



**QUALITAS**

SOCIEDADE DE AVALIAÇÕES TÉCNICAS, LDA

<b>5</b>	CARACTERÍSTICAS DO LOCAL	Tipo: <b>CIDADE</b> Equipamento Urbano: <b>ELEVADO</b>	Distância à Sede de Concelho: Interesse Comercial: <b>ELEVADO</b> Potencialidades Desenvolvimento: <b>MÉDIO</b>
		Arruamentos e Acessos: <b>EXECUTADO</b> Águas: <b>EXECUTADO</b> Saneamento: <b>EXECUTADO</b>	Electricidade: <b>EXECUTADO</b> Telecomunicações: <b>EXECUTADO</b> Gás: <b>EXECUTADO</b>
		Obs: Bem localizado.	

<b>6</b>	CARACTERÍSTICAS DO BEM	Inserção Urbana: <b>2ª COROA</b> Nº de Pisos: <b>11</b>	Cave: <b>2</b> R/C: <b>1</b>	Utilização <b>Garagem</b> <b>Comércio</b>	Pisos: <b>8</b> Utilização <b>Habitação</b>
		<b>Materiais Principais</b> Estrutura: <b>BETÃO ARMADO/LAJES ALIGER.</b> Caixilharia: <b>ALUM. TERMOLACADO V. SIMPLES</b> Paredes Exteriores: <b>TIJ. CER. P. DUPLO ISOL. TÉRM.</b> Pavimentos Secos: <b>SOALHO</b> Pavimentos Húmidos: <b>MARMORE</b>		<b>Outros</b> Paredes Interiores: <b>ALV. TIJOLO CERÂMICO</b> Elevadores: <b>SIM</b> Quantid.: <b>2</b> Inst. Especiais: <b>Ar Condicionado</b> Aquecimento Central Cobertura: <b>TERRAÇO IMPERMEABILIZADO</b> Nível Acabamentos: <b>BONS</b> Nº Aparcamento/Boxes: <b>1</b> Exposição Solar: <b>RAZOÁVEL</b> Vistas: <b>BOAS</b>	
		Descrição Sumária: Edifício plurifamiliar composto 2 caves destinadas a garagem e arrumos, r/ch de comércio e 8 pisos de habitação. FRACÇÃO HABITACIONAL composto por 2 Vestíbulos, Sala, Cozinha, 3 Quartos, 2 C.Banho, Varanda, Despensa, Lavandaria, Garagem, Arrecadação.			

<b>7</b>	SITUAÇÃO ACTUAL DO BEM	Estado de Construção: <b>CONCLUÍDA</b> Estado de Conservação: <b>MUITO BOM</b>	% de Construção: <b>100,0%</b> Idade: <b>27 anos</b>
		Ocupação: <b>PELO PROPRIETÁRIO</b> Idade Último Restauro: <b>7 anos</b>	

<b>8</b>	SITUAÇÃO LEGAL	Projecto Aprovado em: Licença de Construção Nº: Licença de Utilização Nº:	Processo Nº: . Válida até: Emitida em:


<b>9</b>	AMOSTRAS MERCADO	TIPO	VALOR (€)	Tipologia	Terreno (m2)	Abp (m2)	Estacionamento / Garagem			V. Unit. Abp (€/m2)	Idade	Localização	Qualidade	Conservação	Observações
							Tipo	Nº	Valor (€)						
VP	330.000	T3		160	G	1	5.500	2.028	2	Semelhante	Inferior	Inferior	C/arrumos		
VP	290.000	T3		168	G	2	5.500	1.693	12	Inferior	Semelhante	Semelhante	C/arrumos		
VP	270.000	T3		146	G	2	5.500	1.812	19	Semelhante	Inferior	Inferior	C/arrumos e Var.		
VP	250.000	T3		157				1.592	16	Semelhante	Semelhante	Semelhante	C/terraço 63 m2		
VP	250.000	T3		130	G	1	5.500	1.881	11	Semelhante	Semelhante	Semelhante	C/Var.		
VP	240.000	T3		160	G	5	6.000	1.463	16	Inferior	Inferior	Semelhante	C/Terr. 61 m2,		
VP	205.000	T3		140	G	1	5.500	1.425	14	Inferior	Inferior	Semelhante	C/Arrumos		
VP	130.000	T3		120	G	1	5.500	1.038	6	Inferior	Inferior	Inferior	C/Arrumos		
VP	118.000	T3		108	G	1	5.500	1.042	32	Semelhante	Inferior	Semelhante	C/Arrumos e Var.		
VP	230.000	T3		113	G	1	5.500	1.987	24	Semelhante	Superior	Semelhante	C/Arrumos		
VP	190.000	T2		162	G	2	5.500	1.139	7	Semelhante	Superior	Semelhante	C/Arrumos		
VP	159.000	T3		138	G	1	5.500	1.112	24	Semelhante	Inferior	Semelhante			
VP	185.400	T2+1		142	G	1	5.500	1.267	25	Semelhante	Inferior	Semelhante	C/Arr.		
VP	199.000	T4		140	G	1	5.500	1.382	25	Semelhante	Inferior	Semelhante	C/Var.		
VP	225.000	T3		135	G	1	5.500	1.626	27	Semelhante	Semelhante	Semelhante	C/Varanda		
VP	180.000	T3		138	G	1	5.500	1.264	25	Semelhante	Inferior	Semelhante	C/Arr.		
VP	188.000	T3		150				1.253	25	Semelhante	Inferior	Semelhante			
VP	180.000	T3		166	G	1	5.500	1.051	20	Semelhante	Inferior	Semelhante			
VP	295.000	T3		205	G	2	5.500	1.412	20	Semelhante	Semelhante	Semelhante			

Comentários: **IMPORTANTES MARGENS DE NEGOCIAÇÃO DE VALORES PEDIDOS.**

A prospeção de valores comparativos de mercado foi feita com base em informações consideradas fidedignas e de confiança comparativa.

<b>10</b>	<b>ÁREAS</b>	<b>ÁREAS RETIRADAS DE DOCUMENTOS [m<sup>2</sup>]</b>			
		Terreno (At):	131,2 m <sup>2</sup>	Implantação (Ai):	
		Útil (Au):	112,0 m <sup>2</sup>	Logradouro (Al):	
		Bruta Privativa (Abp):	131,2 m <sup>2</sup>	Bruta Total (Abt):	156,6 m <sup>2</sup>
		Aa1: Garagem	20,0 m <sup>2</sup>		
		Aa2: Arrumos	6,0 m <sup>2</sup>		

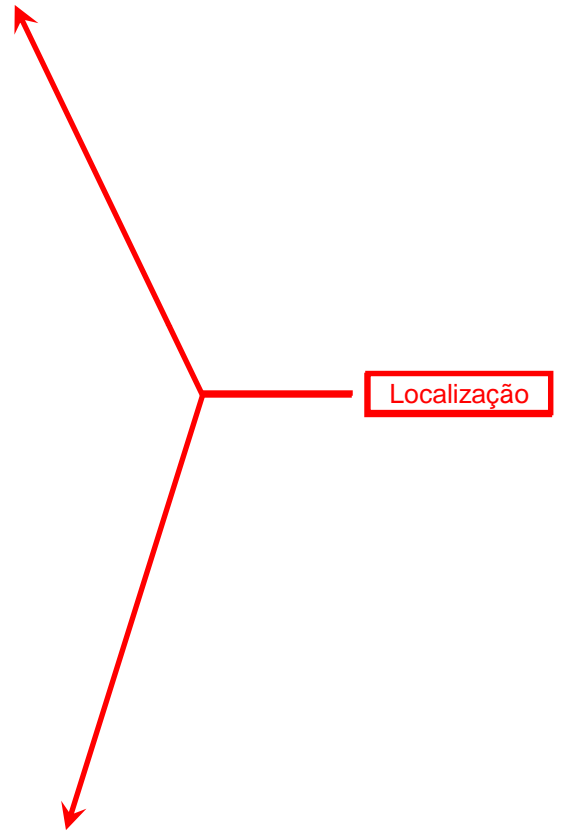
<b>11</b>	<b>AVALIAÇÃO</b>	A avaliação determinada possui o bem livre de ónus e outras obrigações limitativas ao seu pleno Valor Comercial de			
		<u>Critério de Avaliação</u> - O Critério adotado para a realização desta avaliação, é o do <b>Método Comparativo</b> , por se considerar que é a metodologia mais fiável para a estimativa do valor de mercado de um bem imobiliário em continuidade de utilização, sem afetação à exploração comercial e a benfeitorias e equipamentos específicos instalados e afetos à atividade. É também aplicado o <b>Método do Custo ou de Reposição Depreciado</b> , determinando-se o montante de seguro imobiliário e aferindo-se a qualidade dos fatores presentes de custos e encargos.			
<b>CÁLCULO DE VALORES . MÉTODO COMPARATIVO - P.V.T.</b>					
Descrição		Área	V. Unitario	Valor Total	
HABITAÇÃO		131,2 m <sup>2</sup> x	1.550,00 € / m <sup>2</sup> =	203.313,50 €	
Aa1: GARAGEM		20,0 m <sup>2</sup> x	350,00 € / m <sup>2</sup> =	7.000,00 €	
Aa2: ARRUMOS		6,0 m <sup>2</sup> x	300,00 € / m <sup>2</sup> =	1.800,00 €	
<b>Total</b>			<b>P.V.T. =</b>	<b>212.113,50 €</b>	
<b>CÁLCULO DE VALORES . MÉTODO CAPITALIZAÇÃO DE RENDIMENTO - V.B.R. [Potencial]</b>					
Descrição		Área	V. Unitario	Valor Total	
HABITAÇÃO		131,2 m <sup>2</sup> x			
Aa1: GARAGEM		20,0 m <sup>2</sup> x			
Aa2: ARRUMOS		6,0 m <sup>2</sup> x			
<b>rb mensal POTENCIAL=</b> Encargos a deduzir: d = Taxa de Capitalização: t =					
<b>Total</b>		<b>POTENCIAL</b>	<b>V.B.R. = rb x 12 x (1 - d) / t =</b>		
<b>CÁLCULO DE VALORES . MÉTODO DO CUSTO - V.B.C.</b>					
Descrição		Área	V. Unitario	Valor Total	
HABITAÇÃO		131,2 m <sup>2</sup> x	650,00 € / m <sup>2</sup> =	85.260,50	
Aa1: GARAGEM		20,0 m <sup>2</sup> x	275,00 € / m <sup>2</sup> =	5.500,00 €	
Aa2: ARRUMOS		6,0 m <sup>2</sup> x	275,00 € / m <sup>2</sup> =	1.650,00 €	
			<b>C =</b>	<b>92.410,50 €</b>	
Área Total Terreno (At):		131,2 m <sup>2</sup> /At x	645,00 € / m <sup>2</sup> =	84.604,65 €	
Terreno Afecto (Ab):					
			<b>Valor Proposto: T =</b>	<b>84.604,65 €</b>	
<b>E</b>	Encargos (em % de C)	Projecto/Licença/Taxa - %C	4,0%	3.696,42 €	
		Financeiros - %C	6,0%	5.544,63 €	
		Outros - %C	3,0%	2.772,32 €	
			<b>E =</b>	<b>12.013,37 €</b>	
<b>Ct</b>		<b>Custo Total: C + E + T =</b>		<b>189.028,52 €</b>	
<b>L</b>	Margem Lucro do Promotor	L = % de Ct	15,0%	28.354,28 €	
		<b>Valor Total em Novo (Ct + L) =</b>		<b>217.382,79 €</b>	
<b>D</b>	Depreciação (Física, Funcional)	D = % de C + E	5,0%	-5.221,19 €	
<b>VBC (Va)</b>		Valor Estado Actual = T + (C + E + L) - D =		<b>212.161,60 €</b>	

12	CONCLUSÃO	<p align="center"><b>VALORES AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE FRACÇÃO HABITACIONAL</b></p>
		<p align="right">VM - VALOR DE MERCADO DO BEM PARA O USO ACTUAL <b>212.000 €</b></p> <p align="right">VVI - VALOR VENDA RÁPIDA <math>[VVI = VM \times K, \text{ sendo que } K=1-(Tc+N \times Tj)]</math> <b>184.000 €</b></p> <p>Tc - Taxa Comercialização: 5,0%      N - Nº anos comercialização: 1,5      Tj- Taxa juro à data avaliação: 6,0%</p>
		<p>A classificação do Activo não é excedentário à entidade, nem classificado como investimento, pelo que de acordo com IAS – International Accounting Standards, este relatório pretende determinar o Valor de Mercado para o seu Uso Actual, na classificação IAS 16 – Justo Valor.</p> <p>A avaliação determinada pressupõe o bem livre de ónus e outras obrigações limitativas ao seu pleno valor comercial de mercado.</p> <p>Em conformidade com o aviso nº 5/2006 do Banco de Portugal a avaliadora declara que, possui as competências e experiência profissional adequadas ao desempenho das respectivas funções, bem como não se encontra em situação susceptível de afectar a sua análise, nomeadamente por não existir qualquer interesse específico no imóvel objecto de avaliação ou qualquer relação, comercial ou pessoal, com o devedor, ou por a retribuição a auferir se encontrar dependente do valor de avaliação a atribuir ao imóvel.</p> <p>Considerações gerais da avaliação: a presente avaliação afecta-se a uma visita circunstancial e influencia-se por factores diversos do mercado imobiliário local onde se insere, bem como afectações directas do património como as diversas depreciações físicas verificadas, tipológicas e económicas. São condições relevantes a tipologia e configuração espacial, o estado de conservação, a qualidade de construção, a dinâmica imobiliária local. O valor de mercado indicado será o melhor preço que se poderá conseguir na venda.</p> <p>Cumprem-se as exigências do regulamento de relatórios de avaliação - Anexo III. O registo do(s) peritos avaliadores decorre nos termos do nº 3 do artigo 29 no regulamento da CMVM 01/2005. A entidade avaliadora está registada na CMVM sob o nº AVFII/05/06 e o seu responsável sob o nº AVFII/05/026/003.</p> <p><b>ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO</b></p> <p>Pressupõe-se na presente avaliação que o imóvel se encontra devidamente licenciado para a actividade, em exploração continuada e livre de quaisquer ónus ou encargos que limitem o exercício da actividade. A avaliação não assume benfeitorias específicas, mobiliário e equipamento fixo, ainda que sejam custos directamente atribuíveis. O principal aspecto a considerar é a determinação do Valor Corrente de Mercado para o uso actual em continuidade de exploração comercial. Para o efeito aplicaremos o Método de Capitalização de Rendimentos Potenciais e o Método Comparativo ao Mercado, que é determinado pela análise comparativa e ponderada de valores de prospecção quer de oferta de venda e arrendamentos, quer de transacções ocorridas no mercado imobiliário local de imóveis de características semelhantes, feitos os devidos ajustamentos que se considerem adequados e relevantes face às características dos imóveis prospectados relativamente às do bem em apreciação, bem como o Método do Custo de Reposição Depreciado que permite aferir a participação dos diferentes factores presentes no activo imobiliário.</p> <p>A presente avaliação supõe a informação fidedigna das informações e dos dados de mercado e sustenta-se na documentação fornecida pelo titular e na visita circunstancial ao bem nesta data. Áreas estimadas no local e confrontadas com as referidas nos documentos legais conhecidos.</p> <p><b>MÉTODOS DE AVALIAÇÃO UTILIZADOS</b></p> <p>Todos os métodos tiveram estabilidade própria, determinando-se o valor de mercado para o uso actual a partir da comparação ao mercado imobiliário local, com referência aos valores estatísticos de bases de dados de mercado em venda e arrendamento. No mesmo modo, todos os factores intervenientes nos custos – directos e indirectos, provêm da reconhecida comparação deste tipo de construção e são correntes para estas áreas determinadas.</p>
13	TÉCNICOS RESPONSÁVEIS	<p>Responsável: Fernando Sequeira, Arq. Avaliador: FERNANDO SEQUEIRA Data da avaliação: 20/03/2015</p> <p>Assinatura: </p>



A ANEXOS

Coordenadas:

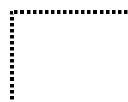




QUALITAS

SOCIEDADE DE AVALIAÇÕES TÉCNICAS, LDA

A ANEXOS

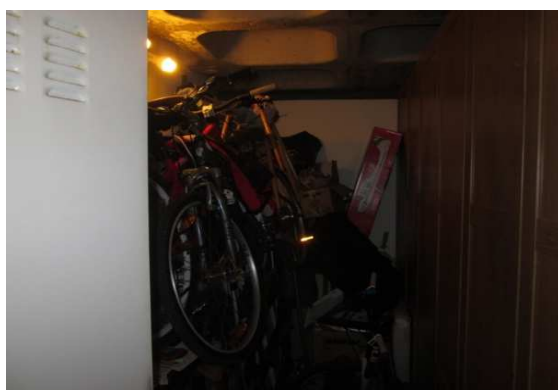
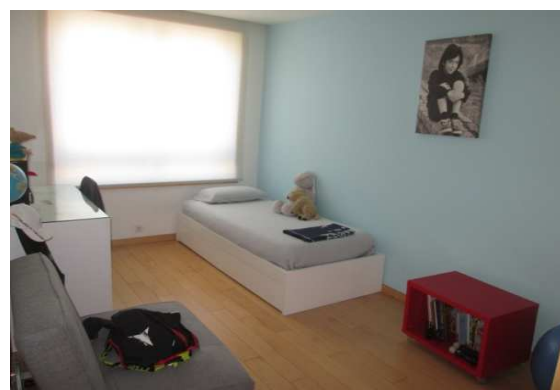




QUALITAS

SOCIEDADE DE AVALIAÇÕES TÉCNICAS, LDA

A ANEXOS





## **ANEXO III – RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO PARA CONSTRUÇÃO**





Curso de Avaliação Imobiliária (25ª edição), no Porto

# Relatório de Avaliação Imobiliária



**Perito Avaliador:** Gonçalo Norton Lages (aluno n.º 8151 da ESAI)

**Data da Avaliação:** 10 de Agosto de 2015

**Imóvel:** Terreno para construção com loteamento aprovado

**Localização:** Francos, Porto, Portugal

**Proprietário:** EGIMACAR – Promoções Imobiliárias, Lda.

## Índice

1 – Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária.....	7
2 – Elementos de Identificação .....	8
2.1 – Perito avaliador .....	8
2.2 – Imóvel em Avaliação .....	8
2.3 – Proprietário e entidade a que se destina .....	9
2.4 – Data da avaliação .....	9
2.5 – Elementos.....	9
3 – Elementos de Avaliação .....	11
3.1 – Localização do Imóvel .....	11
3.1.1 – Vista aérea.....	11
3.1.2 – Confrontações .....	12
3.2 – Enquadramento histórico.....	12
3.3 – Características do imóvel .....	13
3.4 – Envolvente de mercado do imóvel.....	14
3.5 – Outras informações relevantes .....	14
3.5.1 – Infraestruturas, equipamentos e imóveis/zonas de interesse na zona .....	14
3.5.2 – Transportes e Acessos .....	15
4 – Metodologia e Critérios de Avaliação .....	16
4.1 – Definição de Valor a utilizar .....	16
4.2 – Métodos de Avaliação utilizados e Fundamentação.....	16
4.2.1 – Método Residual Dinâmico ou Método do Custo Involutivo.....	16
4.2.2 – Método Comparativo de Mercado.....	17
5 – Usos e Capacidades Construtivas Previstas.....	18
5.1 – Introdução .....	18
5.2 – Loteamento Proposto e Aprovado .....	18
5.3 – Análise do PDM em vigor .....	19
5.3.1 – Condicionantes e Classificação do Solo.....	19
5.3.2 – Usos .....	19
5.3.3 – Análise da Capacidade Construtiva .....	20
5.4 – Conclusão .....	20
6 – Avaliação do Imóvel .....	21
6.1 – Introdução .....	21
6.2 – Custos de Desenvolvimento .....	21

6.2.1 – Custos de construção .....	21
6.2.2 – Projetos, Fiscalização, Gestão e Administração .....	22
6.2.3 – Taxas e Licenças.....	23
6.2.4 – Quadro síntese dos Custos de Desenvolvimento .....	25
6.3 – Total das Receitas Previstas .....	25
6.3.1 – Usos, Tipologias e Áreas dos fogos.....	25
6.3.2 – Prospeção de Mercado / Método Comparativo de Mercado (Tipologias) .....	26
6.3.3 – Cálculo das receitas provenientes das vendas dos fogos.....	31
6.4 – Taxa de Atualização.....	31
6.5 – Encargos .....	31
6.5.1 – Financeiros .....	31
6.5.2 – Aquisição do Terreno .....	31
6.6 – Períodos Previstos – Desenvolvimento do Projeto .....	32
6.7 – Prospeção de Mercado / Método Comparativo de Mercado (Terrenos) .....	32
6.8 – Método do Custo Involutivo Dinâmico/Método Residual Dinâmico .....	34
6.8.1 – <i>Discounted Cash-Flow</i> .....	34
6.8.2 – Valor de Mercado/Valor Residual do Terreno obtido.....	34
7 – Disposições/Considerações Finais.....	35
7.1 – Pressupostos e Diligências .....	35
7.1.1 – Informação .....	35
7.1.2 – Estado do Imóvel.....	35
7.1.3 – Legislação/Regulamentação.....	36
7.1.4 – Metodologia .....	36
7.1.5 – Valor .....	36
7.2 – Reservas.....	37
7.3 – Elementos de Responsabilização .....	37
7.3.1 – Informação do relatório .....	37
7.3.2 – Utilização .....	38
7.3.3 – Confidencialidade.....	38
7.3.4 – Relações e Participações/Impedimentos ou entraves .....	38
7.3.5 – Seguro de Responsabilidade Civil.....	39
7.3.6 – Declaração de responsabilidade .....	39

## Índice de Figuras

Figura 1 - Imagem X: Vista aérea do imóvel a uma altitude de visualização de 5,79 km (Fonte: Google Earth©) .....	11
Figura 2 - Vista aérea do imóvel e confrontações a uma altitude de visualização de 641m (Fonte: Google Earth©).....	12
Figura 3 - Imagens da antiga estação de recolha de Francos, da STCP (Fonte: Google©) .....	13
Figura 4 - Vista aérea da estação, datada de 30/10/2006, com sobreposição da recente Rua João Araújo Correia (Fonte: Google Earth©) .....	13

## Índice de Tabelas

Tabela 1 - Documentos reunidos para a avaliação .....	10
Tabela 2 - Locais de interesse e respetivas distâncias .....	14
Tabela 3 - Acessos, paragens de transportes e respetivas distâncias.....	15
Tabela 4 - Quadro de áreas elaborado pelo autor do projeto de arquitetura.....	18
Tabela 5 - Custos de Arranjos Exteriores .....	22
Tabela 6 - Custos de Construção .....	22
Tabela 7 - Peso das variáveis Projetos, Fiscalização e Gestão e Administração .....	22
Tabela 8 - Dados para o cálculo das taxas e licenças .....	23
Tabela 9 - Cálculo das taxas e licenças .....	24
Tabela 10 - Custos de Desenvolvimento .....	25
Tabela 11 - Fogos e respetivos usos e tipologias .....	26
Tabela 12 - Áreas dos fogos e áreas comuns .....	26
Tabela 13 - Homogeneização de Apartamentos de Tipologia T0 .....	27
Tabela 14 - Homogeneização de Apartamentos de Tipologia T1 .....	27
Tabela 15 - Homogeneização de Apartamentos de Tipologia T2 .....	28
Tabela 16 - Homogeneização de Apartamentos de Tipologia T3 .....	28
Tabela 17 - Homogeneização de Apartamentos de Tipologia T4 .....	29
Tabela 18 - Homogeneização de Comércio.....	29
Tabela 19 - Receitas das vendas dos fogos .....	31
Tabela 20 - Prospecção de Mercado – Terrenos para construção .....	32
Tabela 21 - Discounted Cash-Flow do Empreendimento.....	34

## Índice de Anexos

### ANEXO I – Relatório Fotográfico

- 1 – Relatório fotográfico da vistoria efetuada no dia 06/08/2015 (3 páginas)

### ANEXO II – Plantas

- 1 – Planta de Testemunho (Original) – Escala 1/1000
- 2 – Planta de Loteamento, Implantação e Volumetria e Perfis – Escala 1/1000
- 3 – Planta de Cedências e Utilização Coletiva – Escala 1/1000

### ANEXO III – Aprovação do Projeto de Loteamento

- 1 – Documento de Aprovação do Projeto de Loteamento (4 páginas)

### ANEXO IV – Quadro Sinóptico – Áreas e Parâmetros Urbanísticos do Loteamento

- 1 – Quadro Sinóptico – Áreas e Parâmetros Urbanísticos do Loteamento

### ANEXO V – PDMP – Carta de Qualificação do Solo

- 1 – PDMP – Carta de Qualificação do Solo – Escala 1/10000

### ANEXO VI – PDMP – Planta de Condicionantes

- 1 – PDMP – Planta de Condicionantes – Escala 1/10000

### ANEXO VII – PDMP – Extratos

- 1 – PDMP – Página 35270 - Diário da República, 2.ª série – N.º 207 – 25 de outubro de 2012
- 2 – PDMP – Página 35272 a 35274 - Diário da República, 2.ª série – N.º 207 – 25 de outubro de 2012 (3 páginas)
- 3 – PDMP – Páginas 35279 a 35282- Diário da República, 2.ª série – N.º 207 – 25 de outubro de 2012 (4 páginas)

### ANEXO VIII – CRMP – Extratos

- 1 – CRMP – Página 6429 - Diário da República, 2.ª série – N.º 32 – 16 de Fevereiro de 2009
- 2 – CRMP – Página 6433 a 6437 - Diário da República, 2.ª série – N.º 32 – 16 de Fevereiro de 2009 (5 páginas)
- 3 – CRMP – Página 6450 - Diário da República, 2.ª série – N.º 32 – 16 de Fevereiro de 2009

### ANEXO IX – *Discounted Cash-Flow*

## 1 – Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

### Perito Avaliador:

Gonçalo Soares Teixeira Norton Lages

Cartão de Cidadão: 13538411

Correio eletrónico: [goncalolages@hotmail.com](mailto:goncalolages@hotmail.com)

Contacto: 918574127

Licenciado em Engenharia Civil

Inscrito na CMVM sob o n.º AVFII/15/XXX

Seguro de Responsabilidade Civil:

Valor do Seguro: 250.000,00€

Apólice de Seguro n.º: 00000000

Validade: 00/00/0000

Companhia de Seguros: XXXXXXXXXXX

**Âmbito:** Trabalho para o Curso de Avaliação Imobiliária (25ª edição) da ESAI, realizado no Porto

**Imóvel:** Terreno para construção, com loteamento aprovado e com a área de 21.329,00 m<sup>2</sup>, situado em Francos, na freguesia de Ramalde, no concelho e distrito do Porto, Portugal.

**Estado do Imóvel:** Devoluto.

**Cliente:** EGIMACAR – Promoções Imobiliárias, Lda.

**Objetivo:** Estimar o Valor de Mercado/Valor Residual do Terreno no seu estado atual

**Métodos Utilizados:** Método Comparativo de Mercado e Método Residual Dinâmico / Método do Custo Involutivo Dinâmico

**Conceito de Valor Utilizado:** Valor de Mercado, para a máxima e melhor utilização. Este conceito encontra-se definido no ponto 4.1 do presente relatório.

**Data da Visita:** 06/08/2015

**Data da Avaliação:** 10/08/2015

**Valor de Mercado (Valor de Avaliação):** 11.438.700 € (onze milhões, quatrocentos e trinta e oito mil e setecentos euros)

## 2 – Elementos de Identificação

### 2.1 – Perito avaliador

Gonçalo Norton Lages

Cartão de Cidadão: 13538411

Morada: Rua da Trinitária 201, habitação 12. 4150-736 Porto.

Correio eletrónico: [goncalolages@hotmail.com](mailto:goncalolages@hotmail.com)

Contacto: 918574127

Licenciado em Engenharia Civil

Inscrito na CMVM sob o n.º AVFII/15/XXX

Seguro de Responsabilidade Civil:

Valor do Seguro: 250.000,00€

Apólice de Seguro n.º: 00000000

Validade: 00/00/0000

Companhia de Seguros: XXXXXXXXXXXX

### 2.2 – Imóvel em Avaliação

O imóvel objeto de avaliação compreende um terreno com área total de 21.329,00 m<sup>2</sup>, destinado à construção, sendo que possui um loteamento aprovado, de acordo com o Alvará de Loteamento 174/07 da Câmara Municipal do Porto, que particulariza a constituição de seis lotes para construção e um lote para cedência ao município. Este projeto, apresentado em Maio de 2001, resulta do deferimento, em Setembro de 2000, de um Pedido de Informação Prévia (PIP) por parte do executivo.

O pedido de operação de loteamento com obras de urbanização visava o parcelamento dos prédios sitos à Rua Pedro Hispano, Avenida Sidónio Pais e Rua Tenente Valadim, com a área total de 21.329,00 m<sup>2</sup>, então registados na Conservatória do Registo Predial do Porto sob os números 1135, 565, 3312 e inscritos na matriz predial, respetivamente, nos artigos 6536 e 6537, artigos 2323 e 2322 e artigos 3656 e 663 da freguesia de Ramalde.

Os registos podem ter sido, entretanto, objeto de atualização com base no novo descritivo dos prédios e respetivos proprietários.

### 2.3 – Proprietário e entidade a que se destina

Na informação a que o perito avaliador teve acesso, vem indicado que o proprietário seria a empresa EGIMACAR – Promoções Imobiliárias, Lda.

Com o intuito de aferir a veracidade e atualidade dessa informação, efetuou-se uma pesquisa, chegando à conclusão que essa mesma empresa terá mudado, em 2006, a respetiva designação para Portas da Boavista – Sociedade Imobiliária, Lda.

Sendo a presente avaliação um trabalho académico elaborado no âmbito do Curso de Avaliação Imobiliária (25ª edição) da ESAI, realizado no Porto, será considerada atual proprietária do terreno e requerente da presente avaliação a empresa EGIMACAR – Promoções Imobiliárias, Lda, pese embora sejam abaixo apresentados os dados referentes às duas empresas em questão.

#### **EGIMACAR – Promoções Imobiliárias, Lda**

Pessoa Coletiva n.º 504 794 710

Sede: Rua Gonçalo Cristóvão, 236, 9º, 4000 Porto

#### **Portas da Boavista – Sociedade Imobiliária, Lda (Pertencente ao Grupo Empril)**

Sociedade por Quotas

NIF: 504 794 710

Sede: Avenida Padre Alves Correia, n.º 141 – 2º Esq.

4400-619 Vila Nova de Gaia

Telefone: 223 773 320

### 2.4 – Data da avaliação

A presente avaliação reporta-se à data de 10/08/2015.

### 2.5 – Elementos

Uma vez que não houve, efetivamente, um pedido de avaliação por parte do suposto cliente, os documentos legais aplicáveis à propriedade não foram entregues pelo mesmo ao perito avaliador. Neste sentido, o signatário consultou, no Gabinete do Município da Câmara Municipal

## Relatório de Avaliação Imobiliária

do Porto, o processo de loteamento referente ao terreno em questão, tendo adquirido fotocópias dos documentos necessários para a avaliação do terreno.

Não obstante, encontram-se em falta alguns documentos relevantes para a avaliação, sendo que os recolhidos poderão estar desatualizados. Assim, a avaliação fica condicionada à apresentação de todos os documentos legais necessários e atualizados.

Abaixo é apresentada uma tabela com as informações de todos os documentos reunidos.

Documento legal	N.º	Emitido	Aprovado	Validade	Entregue*	Recolhido**
Caderneta Predial						
Registo da Conservatória / Certidão de Teor	Sim					
Planta / Levantamento topográfico						
Planta do loteamento (previsto/aprovado)						Sim
Quadro sinóptico com áreas dos lotes						Sim
Licença/Alvará de loteamento	174/07					Sim
Pedido de Viabilidade						
Projetos						
Licença/Alvará de Construção						
Ficha Técnica						
Título de Propriedade Horizontal						
Planta da Fração						
Vistoria para Licença de Utilização						
Licença/Alvará de Utilização						
Contrato de Arrendamento						

\*- Entregue = Entregue pelo cliente ao perito avaliador

\*\*- Recolhido = Recolhido pelo avaliador, junto das entidades respetivas

*Tabela 1 - Documentos reunidos para a avaliação*

Os terrenos incluídos na operação de loteamento estavam registados na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs 1135, 565 e 3312 e inscritos na matriz predial respetivamente nos artigos 6536 e 6537, artigos 2323 e 2322 e artigos 3656 e 663 da freguesia de Ramalde.

### 3 – Elementos de Avaliação

#### 3.1 – Localização do Imóvel

##### 3.1.1 – Vista aérea

O terreno objeto de avaliação encontra-se inserido na zona de Francos, na freguesia de Ramalde, no concelho e distrito do Porto, Portugal.

Segundo o *website* [www.freguesias.pt](http://www.freguesias.pt), a população residente no distrito do Porto ascende a 1.804.997 habitantes e a sua densidade populacional ronda os 774,28 habitantes/km<sup>2</sup>, dados associados ao ano de 2004.

Já no *website* do Instituto Nacional de Estatística pode observar-se que o Município do Porto conta com 237.591 residentes e a freguesia de Ramalde com 38.012, dados referentes ao ano de 2011.

Pelos dados indicados conclui-se que se trata de um distrito bastante populoso, pelo que a construção em altura ganha um especial relevo, desde que enquadrada nos planos urbanísticos, arquitetónicos e paisagísticos previstos.

Coordenadas de localização GPS (Global Positioning System):

Latitude – N (Coordenada Y): 41°09'52.54" N

Longitude – W (Coordenada X): 8°38'06.49" W



Figura 1 - Imagem X: Vista aérea do imóvel a uma altitude de visualização de 5,79 km (Fonte: Google Earth®)

### 3.1.2 – Confrontações

O imóvel a avaliar localiza-se próximo do Nó de Francos e possui frentes para a Rua Pedro Hispano, Avenida Sidónio Pais e Rua Tenente Valadim. A Rua João Araújo Correia foi construída aquando das obras de urbanização, previstas no projeto de loteamento aqui apresentado, conforme se observa na imagem que segue.



Figura 2 - Vista aérea do imóvel e confrontações a uma altitude de visualização de 641m (Fonte: Google Earth®)

### 3.2 – Enquadramento histórico

O terreno agora em apreço serviu, durante alguns anos, como parque de estacionamento e de recolhas de veículos dos STCP, então Serviços de Transportes Coletivos do Porto, atual Sociedade de Transportes Coletivos do Porto. A opção estratégica, atendendo especialmente a custos operacionais, de retirar do interior do núcleo urbano da cidade todo o movimento que o parque gerava levou a que a STCP transferisse o parque para o terreno localizado no quadrante nordeste do cruzamento da designada Via Norte (EN13) com a Estrada Exterior de Circunvalação (EN12). Este local situa-se no limite dos concelhos do Porto e Maia, perto da VCI (IC23) e ainda de outras vias urbanas de relevo, em termos de corredores de transportes públicos urbanos.

A acessibilidade ao parque encontra-se por isso bastante facilitada, fazendo encurtar significativamente os tempos mortos de recolha ou saída para serviço, quer dos autocarros quer ainda de muitos dos motoristas no início e final do trabalho.

A estação de recolha da Carcereira viu iniciado o seu processo de demolição em finais de 2006.



Figura 3 - Imagens da antiga estação de recolha de Francos, da STCP (Fonte: Google©)



Figura 4 - Vista aérea da estação, datada de 30/10/2006, com sobreposição da recente Rua João Araújo Correia (Fonte: Google Earth©)

### 3.3 – Características do imóvel

O terreno apresenta uma orografia praticamente plana, encontrando-se sem qualquer exploração, estando revestido com vegetação pouco densa e de crescimento espontâneo. A exceção reside no lote 1 onde se insere atualmente uma moradia de cave, rés-do-chão e piso.

A zona envolvente encontra-se infraestruturada com redes de esgotos, de água, de comunicação e ainda eletricidade e gás.

No tocante ao projeto de loteamento, da autoria do senhor Arquiteto Arnaldo Brito, o mesmo previa a execução de um arruamento lançado no sentido noroeste/sudeste, entretanto já executado e infraestruturado, relativamente ao qual se encontram implantados, marginalmente ao mesmo, os lotes de construção previstos em projeto.

As plantas apresentadas em anexo encontram-se desatualizadas em face do desenvolvimento que o processo camarário sofreu, especialmente no que às áreas diz respeito, pelo que, para efeitos de cálculo, será utilizada a tabela de áreas (Tabela 4 e Anexo IV), elaborada pelo senhor Arquitecto Arnaldo Brito, estando de acordo com o documento final de aprovação do loteamento (N/Ref.INF/1321/06/DMGUII).

### 3.4 – Envoltente de mercado do imóvel

A zona caracteriza-se pela existência de moradias unifamiliares de rés-do-chão e andar e edifícios plurifamiliares, em propriedade horizontal, com quatro e cinco pisos acima do solo. A predominância de uso na zona é de habitação coletiva.

Constata-se que as construções apresentam uma qualidade situada no espectro baixa a média.

Tal é possível observar, particularmente, nas fotografias 1, 3, 5, 20 e 21 do Anexo I.

### 3.5 – Outras informações relevantes

#### 3.5.1 – Infraestruturas, equipamentos e imóveis/zonas de interesse na zona

Com uma localização à face da Avenida Sidónio Pais, o terreno em apreço encontra-se numa zona de fácil acesso aos principais locais de interesse da zona e da cidade do Porto. Abaixo destacam-se alguns desses locais, assim como a sua distância linear relativa.

Posto de Abastecimento de Combustível GALP	300m
Casa de Saúde da Boavista	350m
Esquadra da P.S.P.	450m
Estádio do Bessa	500m
Escola Secundária de Fontes Pereira de Melo	600m
Escola Secundária 2º e 3º Ciclo de Ensino Básico Clara de Resende	600m
Casa da Música	600m
Rotunda da Boavista	800m
Rio Douro	1,7km
NorteShopping	2,5km
Praia/Litoral	4km

*Tabela 2 - Locais de interesse e respetivas distâncias*

### 3.5.2 – Transportes e Acessos

O terreno em avaliação tem uma localização privilegiada no que aos acessos e transportes diz respeito, face à proximidade ao Nó de Francos, local de encontro das seguintes vias de comunicação: A1, IC1, IC23/VCI, A20, A28, algumas destas em sobreposição decorrente do Plano Rodoviário Nacional e designação atribuída às autoestradas concessionadas. Na tabela infra encontram-se listados os acessos e paragens de transportes mais próximos, assim como a sua distância aos mesmos.

Autocarros SCTP (linhas 202, 208, 501, 507 e 601)	Paragem a 50m
Metro (Estação de Francos)	150m
Nó de Francos	500m
Estação Ferroviária de Campanhã	4,5km
Aeroporto Francisco Sá Carneiro	8,5km

*Tabela 3 - Acessos, paragens de transportes e respetivas distâncias*

## 4 – Metodologia e Critérios de Avaliação

### 4.1 – Definição de Valor a utilizar

O conceito de valor utilizado para estimar o valor do terreno objeto de avaliação foi o de Valor de Mercado, para a máxima e melhor utilização.

Segundo o Banco de Portugal, “Valor de Mercado” é o preço pelo qual o bem pode ser vendido mediante contrato entre um vendedor interessado e um comprador com capacidade para realizar a transação à data da avaliação, no pressuposto de que o bem é colocado à venda publicamente, de que as condições de mercado permitem uma transmissão regular do bem e de que se dispõe de um período normal, tendo em conta a natureza do imóvel, para negociação da venda.

### 4.2 – Métodos de Avaliação utilizados e Fundamentação

Sendo o imóvel a avaliar um terreno para construção, de grandes dimensões, com projeto de investimento superior a 1 ano, para o cálculo do seu Valor de Mercado será utilizado o Método Residual Dinâmico ou Método do Custo Involutivo Dinâmico, suportado no Fluxo de Caixa Descontado atualizado (DCF – *Discounted Cash-Flow*).

A utilização do método acima mencionado será suportado pela utilização do Método Comparativo de Mercado, com respetiva prospeção de mercado, tendo duas finalidades distintas:

- Obtenção de valores unitários de venda por m<sup>2</sup> homogeneizados médios das diferentes tipologias, na zona envolvente, a utilizar na contabilização das receitas referentes a vendas;
- Obtenção de um valor unitário por m<sup>2</sup> médio dos terrenos para construção, na zona envolvente, para termo comparativo com o resultado obtido pelo primeiro método.

A utilização deste segundo método é considerada válida para o estudo em curso, dado o mercado de transações dinâmico e atual existente para o tipo de imóveis em apreço e dado podermos reunir, de forma facilitada, informação em quantidade e qualidade suficiente sobre transações recentes de imóveis com características semelhantes às previstas para a utilização prevista do terreno. Como será possível confirmar no ponto 6.7, o atrás descrito não se conseguirá aplicar à prospeção de terrenos.

#### 4.2.1 – Método Residual Dinâmico ou Método do Custo Involutivo

Segundo este método, o valor do imóvel é alcançado considerando um estudo de viabilidade económica, realizado com base num hipotético investimento com o qual seja compatível, traduzindo-se na máxima e melhor utilização possível para o mesmo, de acordo com as

condições particulares do mercado, considerando-se para o efeito, panoramas para a execução e comercialização num determinado período de tempo.

O valor é obtido deduzindo ao valor potencial do imóvel, após a conclusão, todos os custos indiretos associados ao desenvolvimento do projeto imobiliário considerado para o terreno, utilizando a fórmula:

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

Em que:

V – Valor do imóvel antes da execução do empreendimento;

C – Custos de execução do projeto imobiliário;

R – Rendimentos previstos;

D – Despesas operacionais;

Vr – Valor Residual;

t – Taxa de atualização

p – Período;

n – Vida prevista do empreendimento

O processo mencionado traduz-se num *Cash-Flow* onde são elencadas as diversas variáveis entendidas como fundamentais, estimando-se o período de ocorrência de movimentos de capitais.

O valor do imóvel é determinado pelo somatório do valor atualizado dos fluxos de caixa estimados para o projeto.

#### 4.2.2 – Método Comparativo de Mercado

A aplicação do Método Comparativo de Mercado considera que o valor do imóvel é conseguido através da comparação dos valores de transação de imóveis, com características idênticas e comparáveis no mercado imobiliário local, o que nem sempre se torna possível de implementar pela escassez ou mesmo inexistência de imóveis em venda, que a tal deem satisfação.

Este método, com base na informação recolhida no mercado, termina por proporcionar um carácter objetivo e indicador dos valores da avaliação. É pois o perito avaliador que define as diversas variáveis explicativas de valor, relevantes para o imóvel alvo de avaliação, e os respetivos fatores majorativos e minorativos para cada parâmetro, reunindo assim os critérios de homogeneidade a utilizar no processo.

Findo o processo de homogeneização, os valores de venda dos elementos que compõem a amostra obtida encontram-se homogeneizados, podendo então ser comparáveis.

A homogeneização da amostragem é crucial uma vez que a comparabilidade matemática só pode ser aplicada a grandezas comparáveis.

## 5 – Usos e Capacidades Construtivas Previstas

### 5.1 – Introdução

O cliente e proprietário do terreno pretende saber o valor atual do imóvel de acordo com o loteamento previsto e aprovado.

Em face da sua pretensão para um bom aproveitamento construtivo do terreno, consultou-se o Plano Diretor Municipal do Porto, adiante designado por PDMP, elaborado ao abrigo do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT) em vigor, que estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo para o território do concelho do Porto. Este teve a sua primeira alteração, aprovada em Assembleia Municipal do Porto a 17 de setembro de 2012, publicada em Diário da República, 2ª série – N.º 207, a 25 de outubro de 2012, de acordo com o Aviso n.º 14332/2012.

### 5.2 – Loteamento Proposto e Aprovado

De acordo com o estudo elaborado e aprovado, o projeto de loteamento é fundamentalmente definido pela divisão do terreno nos lotes seguidamente caracterizados no quadro de áreas (Tabela 4 e Anexo IV) e particularizados na planta de loteamento respetiva (Anexo II - 2).

QUADRO DE ÁREAS

Lote 1			Lote 2			Lote 3			Lote 4			Lote 5			Lote 6		
Piso	Área	Fogos	Piso	Área	Fogos	Piso	Área	Fogos	Piso	Área	Fogos	Piso	Área	Fogos	Piso	Área	Fogos
Cave	318,80		Sub-cave	1.889,50		Sub-cave	1.889,50		Sub-cave	1.889,50		Sub-cave	1.787,40		Sub-cave	547,35	
			Cave	1.750,15		Cave	1.750,15		Cave	1.750,15		Cave	1.607,30		Cave	547,35	
<b>Total</b>	<b>318,80</b>		<b>Total</b>	<b>3.639,65</b>		<b>Total</b>	<b>3.639,65</b>		<b>Total</b>	<b>3.639,65</b>		<b>Total</b>	<b>3.394,70</b>		<b>Total</b>	<b>1.094,70</b>	
R/chão	174,00	0,00	R/chão	891,40	8,00	R/chão	891,40	8,00	R/chão	891,40	8,00	R/chão	1.015,80	4,00	R/chão	429,15	0,00
1º	174,00	2,00	1º	881,90	6,00	1º	881,90	6,00	1º	881,90	6,00	1º	995,00	7,00	1º	423,95	5,00
2º	174,00	2,00	2º	881,90	6,00	2º	881,90	6,00	2º	881,90	6,00	2º	995,00	7,00	2º	423,95	5,00
			3º	881,90	6,00	3º	881,90	6,00	3º	881,90	6,00	3º	995,00	7,00	Recuado	384,60	4,00
			4º	881,90	6,00	4º	881,90	6,00	4º	881,90	6,00	4º	995,00	7,00			
			5º	881,90	6,00	5º	881,90	6,00	5º	881,90	6,00	5º	995,00	7,00			
			6º	881,90	6,00	6º	881,90	6,00	6º	881,90	6,00	6º	995,00	7,00			
			7º	881,90	6,00	7º	881,90	6,00	7º	881,90	6,00	7º	995,00	7,00			
			Recuado	544,00	3,00	Recuado	544,00	3,00	Recuado	544,00	3,00						
<b>Total</b>	<b>522,00</b>	<b>4,00</b>	<b>Total</b>	<b>7.608,70</b>	<b>53,00</b>	<b>Total</b>	<b>7.608,70</b>	<b>53,00</b>	<b>Total</b>	<b>7.608,70</b>	<b>53,00</b>	<b>Total</b>	<b>6.985,80</b>	<b>46,00</b>	<b>Total</b>	<b>1.661,65</b>	<b>14,00</b>

Área do terreno	21.329,00
Área de construção acima do solo	31.995,55
Área de construção em cave	15.727,15
<b>Total de habitações</b>	<b>223,00</b>
Nº de Lugares de Estacionamento Público	64

<b>Lote 7-Áreas a ceder ao Domínio Público</b>	
Arruamentos	1.290,39
Passaios	2.520,95
Estacionamento	710,99
Zona Verde	4.528,33
Equipamento+PT	6.081,57
<b>Total</b>	<b>798,80</b>
	11.408,70

Área dos Lotes	
Lote 1	469,70
Lote 2	2.197,95
Lote 3	2.195,35
Lote 4	2.226,80
Lote 5	2.218,70
Lote 6	611,80
<b>Total</b>	<b>9.920,30</b>

Área Privada de Uso Colectivo	
Lote 1	0,00
Lote 2	141,41
Lote 3	142,82
Lote 4	183,15
Lote 5	126,72
Lote 6	0,00
<b>Total</b>	<b>594,10</b>

Cálculo da Cedência - 25% da A.B.C.	7.998,89
Área para Infra-estruturas - 16% da Área do Terreno	3.412,64
Excedente dos 10% para Infra-estruturas	1.115,09
Zona Verde	6.081,57
Equipamento	798,80
Área Privada de Uso Colectivo - Zona Verde	594,10
<b>Total</b>	<b>8.590,16</b>

Tabela 4 - Quadro de áreas elaborado pelo autor do projeto de arquitetura

Usos previstos:

- Caves – Aparcamentos e Arrumos
- R/chão – Habitação coletiva para todos os lotes, à exceção do lote 5 que se destina habitação e comércio
- Pisos e recuados – Habitação coletiva

### 5.3 – Análise do PDM em vigor

#### 5.3.1 – Condicionantes e Classificação do Solo

A Planta de Condicionantes do PDMP (Anexo VI) nada determina para o local que condicione o tipo de empreendimento que se pretende aí implementar. Por tal facto, passar-se-á de seguida à análise da respetiva capacidade construtiva em face das classificações constantes na respetiva Carta de Qualificação do Solo (Anexo V).

Da conjugação desta Carta de Ordenamento com a planta de loteamento elaborada (Anexo II - 2), constata-se que a divisão do terreno fica assim afetada:

- Lote 5 e 6 – Área de Frente Urbana Contínua em Consolidação
- Restantes lotes – Área de Edificação Isolada com Prevalência de Habitação Coletiva

Em parte alguma do PDMP se encontra o terreno como englobado em áreas de restrição ou impedimento construtivo ou comportando edifícios classificados.

#### 5.3.2 – Usos

Os usos previstos para as diferentes áreas constam no PDMP, nos seguintes artigos, abaixo transcritos e inseridos em Anexo VII:

- Área de Frente Urbana Contínua em Consolidação – Art. 19º – Usos:

“As áreas de frente urbana contínua em consolidação são zonas mistas com predominância do uso habitacional; são permitidas atividades complementares e outros usos desde que compatíveis com a função dominante.”

- Área de Edificação Isolada com Prevalência de Habitação Coletiva – Art. 26º – Usos:

“1 – Nas áreas reguladas na presente ação, o uso dominante é o de habitação, admitindo-se a instalação de outros usos legalmente compatíveis, na totalidade ou parte do prédio.

2 – Em edifícios com habitação, só se admitem atividades não habitacionais no rés-do-chão e no piso imediatamente superior desde que o acesso aos pisos de habitação, a partir do exterior do edifício, seja independente do correspondente às outras atividades.”

### 5.3.3 – Análise da Capacidade Construtiva

Tendo por base esta classificação e após consulta do respetivo regulamento desse plano diretor, destacam-se os Artigos 20º e 27º, ambos referentes à Edificabilidade, os quais se encontram no Anexo VII.

### 5.4 – Conclusão

A Portaria nº 216-B/2008 de 3 de Março na sua versão atualizada, relativa a Espaços Verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva, embora seja posterior à aprovação do projeto de loteamento, foi consultada a título de curiosidade, com vista a obter um termo comparativo entre as duas fases temporais.

Sendo que o atual PDMP em vigor permite uma capacidade construtiva inferior à apresentada no loteamento proposto e aprovado, e atendendo ao facto desta avaliação ser realizada para a máxima e melhor utilização do terreno, será utilizado para o cálculo o constante no projeto de loteamento anteriormente aprovado.

## 6 – Avaliação do Imóvel

### 6.1 – Introdução

A objetivo da presente avaliação imobiliária solicitada pela EGIMACAR – Promoções Imobiliárias, Lda., prende-se em estimar o Valor de Mercado/Valor Residual do terreno no seu estado atual, de acordo com o previsto no Art. 15º do Regulamento n.º 8/2002 da CMVM.

Esta avaliação é realizada tendo por base toda a informação descrita anteriormente e, ainda, as disposições/considerações finais definidas no ponto 7.

### 6.2 – Custos de Desenvolvimento

#### 6.2.1 – Custos de construção

##### 6.2.1.1 – Edifícios

Para o cálculo dos custos de construção serão utilizados valores correntes de mercado para a qualidade de construção pretendida (média), sendo que a cave, destinada a estacionamento e arrumos, terá um custo unitário de 350€/m<sup>2</sup> e para os pisos acima do solo, destinados na sua maioria a habitação (dada a existência de apenas dois fogos destinados a comércio, considera-se desprezável face à dimensão do empreendimento), será adotado o custo unitário de 750€/m<sup>2</sup>.

Apesar de o lote 1 já possuir uma edificação, a qual se entendeu que será modificada ao invés de ser reconstruída, a sua modificação terá custos unitários maiores comparativamente com os restantes lotes, sendo no entanto aplicados a uma área menor, pelo que se considerou que seriam aplicados os custos unitários acima indicados ao total das áreas mencionadas para o lote 1, conforme apresentado nos cálculos.

##### 6.2.1.2 – Infraestruturas

As infraestruturas de urbanização já se encontram realizadas na sua totalidade, pelo que não se considerará esta parcela.

A envolvente de implantação dos prédios em cada lote desta nova urbanização deverá ser objeto de infraestruturização e arranjos exteriores compreendendo cada uma os trabalhos que seguidamente se pormenorizam.

A infraestruturização engloba a iluminação desses espaços, em cada lote, bem como ainda também a ligação das redes de abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica, gás e drenagem de esgotos, entre a via pública e o prédio implantado em cada um dos lotes.

O custo desta parte da obra varia significativamente de acordo com a quantidade e qualidade dos elementos a colocar em obra, que se estima possam apresentar um custo médio da ordem dos € 10.000,00 por lote.

### 6.2.1.3 – Arranjos exteriores

Os arranjos exteriores compreendem a execução de arrelvamento, nichos ajardinados, caldeiras, plantação de árvores e ainda a respetiva rede de rega. De igual modo se inclui neste item o fornecimento e colocação de mobiliário urbano na área envolvente do prédio. O cálculo do seu custo total é apresentado na seguinte tabela.

	Área estimada (m <sup>2</sup> ou unidade)	Valor unitário (€/ m <sup>2</sup> )	Total (€)
Circuitos pedonais	120	20	2.400 €
Ajardinamento	594	20	11.880 €
Caldeiras e árvores	30	45	1.350 €
Mobiliário urbano	10	100	1.000 €
<b>Total</b>			<b>16.630 €</b>

Tabela 5 - Custos de Arranjos Exteriores

### 6.2.1.4 – Quadro síntese dos Custos de Construção

O cálculo dos Custos de Construção surge na seguinte tabela síntese.

		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Custo Total (€)
<b>Custos de Construção</b>	R/chão + andares	31.995,55	750,00 €	23.996.662,50 €
	Cave	15.727,15	350,00 €	5.504.502,50 €
	Infraestruturas			60.000,00 €
	Arranjos Exteriores			16.630,00 €
	<b>TOTAL</b>	<b>47.722,70</b>		<b>29.577.795,00 €</b>

Tabela 6 - Custos de Construção

### 6.2.2 – Projetos, Fiscalização, Gestão e Administração

Os projetos iniciais de urbanização já se encontram realizados, pelo que só serão contabilizados os restantes projetos em falta.

Os custos relativos a projetos, fiscalização e gestão e administração serão estimados com base numa percentagem relativa aos custos de construção do projeto, segundo a seguinte tabela:

	Projetos	Fiscalização	Gestão e Administração
<b>% dos C.C.</b>	4%	1,5%	2%

Tabela 7 - Peso das variáveis Projetos, Fiscalização e Gestão e Administração

### 6.2.3 – Taxas e Licenças

O Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais, consagrado na Lei n.º 53-E/2006, de 29 de Dezembro, veio estabelecer o dever dos Municípios adaptarem os seus regulamentos às regras constantes daquele Regime, sob pena de revogação das taxas municipais em vigor. Neste sentido, foi alterada a Parte G do Código Regulamentar do Município do Porto N.º 02/08, visando assim dar cumprimento ao estatuído no Regime Geral das Taxas das Autarquia Locais. Foi com base na Parte G do referido Código Regulamentar do Município do Porto que se calculou as taxas devidas à execução deste empreendimento, apresentadas nas tabelas abaixo.

Dados para o cálculo das taxas e licenças	
Lotes para construção	6
Lote para o domínio público	1
Fogos	221
Habitação	31.495,55 m <sup>2</sup>
Comércio (parte do r/c do lote 5)	500 m <sup>2</sup>
Estacionamento	15.727,15 m <sup>2</sup>
Lugares de estacionamento	223
Prazo execução das obras de urbanização (1 ano)	365 dias
Prazo execução das construções (3 anos)	1.080 dias

Tabela 8 - Dados para o cálculo das taxas e licenças

Taxas	Tipo de incidência	Quantidades	Taxas unitárias (€)	Subtotal (€)
Urbanização	1 - PIP para o loteamento	1	188,86	188,86
	2 - Alvará com obras de urbanização	1	755,45	755,45
	2.1 - Por lote	6	62,95	377,70
	2.2 - Por fração habitacional	221	31,49	6.959,29
	2.3 - Por fração comércio	2	37,95	75,90
	2.4 - Por estacionamento (cada 100m <sup>2</sup> )	157,27	18,90	2.972,40
	2.5 – Prazo de Execução	12	18,90	226,80
	3 - Receção Provisória			
	3.1 - Taxa fixa	1	58,37	58,37
	3.2 - Por lote	6	11,67	70,02
	4 - Receção Definitiva			
	4.1 - Taxa fixa	1	58,37	58,37
	4.2 - Por lote	6	11,67	70,02
	<b>Total das taxas</b>			<b>11.813,18</b>

<b>Prédios</b>	1 - Certidão Comunicação Prévia da construção	6	314,77	1.888,62
	1.1 - Por fração habitacional	221	0,69	152,49
	1.2 - Por fração comércio	2	0,59	1,18
	1.3 - Por estacionamento	223	2,06	459,38
	1.4 - Prazo execução por cada 30 dias	36	18,90	680,40
	2 - Certif. requisitos para Propriedade Horizontal			
	2.1 - Por fração habitacional	221	7,85	1.734,85
	2.2 - Por fração comércio	2	15,64	31,28
	2.3 - Por estacionamento	223	6,71	1.496,33
	3 - Vistoria para emissão de Licença de Utilização			
	3.1 - Taxa fixa	6	38,46	230,76
	3.2 - Por fogo ou unidade de utilização/ocupação	446	1,74	776,04
	4 - Emissão de Licença de Utilização			
	4.1 - Por fração habitacional	221	8,18	1.807,78
	4.2 - Por fração de comércio	2	23,30	46,60
	4.3 - Por estacionamento	223	23,30	5.195,90
	<b>Total das taxas</b>			<b>14.501,61</b>
	<b>Total geral das taxas</b>			<b>26.314,79</b>

Tabela 9 - Cálculo das taxas e licenças

Destaca-se ainda os seguintes artigos do referido documento, sobre os quais se refere:

- Art.º 14º – As compensações previstas não são devidas por motivo de haver cedência de área para espaços verdes, de utilização coletiva ou equipamentos.
- Art.º 38º – As taxas devidas por realização de obras de manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas também não são devidas no presente caso.

Atendendo ao facto do terreno em questão já se encontrar com o projeto de urbanização executado, estando infraestruturado e tendo já, inclusive, sido cedido ao domínio público parte das áreas devidas, o perito não contabilizará as taxas referentes a urbanização, embora as tenha acima apresentado.

As taxas resumem-se a 14.501,61 € referentes aos edifícios a construir, sendo que este valor corresponde a 0,045% dos custos de construção do empreendimento. Com vista a salvaguardar a eventual omissão de outras taxas importantes ou imprevistas, o perito entende como correto acrescentar a essa percentagem uma outra parte, por forma a contemplar todas as taxas e licenças, sendo portanto utilizado para efeitos de cálculo 0,1% do custo de construção para taxas e licenças, correspondendo a um montante total de 31.887,30€.

#### 6.2.4 – Quadro síntese dos Custos de Desenvolvimento

A tabela que seguidamente se apresenta pretende atingir o valor total dos custos de desenvolvimento previstos para o empreendimento.

Custos de Desenvolvimento					
		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	% C.C.	Custo Total
Custos de Construção	R/chão + andares	31.995,55	750,00 €		23.996.662,50 €
	Cave	15.727,15	350,00 €		5.504.502,50 €
	Infraestruturas				60.000,00 €
	Arranjos Exteriores				16.630,00 €
	TOTAL	47.722,70			29.577.795,00 €
Projetos				4,00 %	1.183.111,80 €
Taxas e Licenças					31.887,30 €
Fiscalização				1,50 %	443.666,93 €
Custos Administrativos				2,00 %	591.555,90 €
TOTAL					<b>31.828.016,93 €</b>

Tabela 10 - Custos de Desenvolvimento

### 6.3 – Total das Receitas Previstas

#### 6.3.1 – Usos, Tipologias e Áreas dos fogos

Considerando os 223 fogos previstos no projeto de loteamento e sendo que o perito não teve acesso ao projeto de arquitetura referente aos edifícios previstos construir nos lotes, definiu ele próprio o uso relativo a cada fogo, cumprindo o disposto no PDM, assim como as tipologias e as suas áreas, em satisfação das áreas mínimas por tipologia dispostas no Regime Geral das Edificações Urbanas, de acordo com o apresentado no seguinte quadro geral para o loteamento:

Tipologia	Fogos	Área (m <sup>2</sup> )	Área Total (m <sup>2</sup> )
T0	3	50	150
T1	20	65	1.300
T2	53	100	5.300
T3	70	120	8.400
T4	75	175	13.125
Comércio	2	250	500
<b>Total</b>	<b>223</b>		<b>28.775</b>

Tabela 11 - Fogos e respetivos usos e tipologias

Com isto, e prevendo aproximadamente 10,07% da área acima do solo destinada a áreas comuns, temos:

<b>Área Total dos Fogos</b>	28.775 m <sup>2</sup>
<b>Áreas Comuns (≈10,07 % Área Acima do Solo)</b>	3.221 m <sup>2</sup>
<b>Área Acima do Solo</b>	31.996 m <sup>2</sup>

Tabela 12 - Áreas dos fogos e áreas comuns

### 6.3.2 – Prospecção de Mercado / Método Comparativo de Mercado (Tipologias)

Por haver necessidade de aferir o valor de receitas provenientes da venda dos fogos, tornou-se imperioso estimar um valor de venda dos mesmos.

Nesse sentido, foi efetuada uma prospecção de mercado na zona, para as diversas tipologias e usos a dar aos diversos fogos, recorrendo a entidades mediadoras e promotores a operar na zona.

Recolhidas as informações necessárias, com base em critérios definidos e expostos no ponto 6.3.2.1, homogeneizaram-se as amostras, sendo apresentado um valor de venda unitário/m<sup>2</sup> homogeneizado das amostras (Valor (2) homogeneizado presente nas diversas tabelas de homogeneização abaixo contempladas).

O resultado final deste processo culmina no valor de venda unitário/m<sup>2</sup> homogeneizado médio das amostras por tipologia/uso, valor esse que multiplicado pela área relativa a cada tipologia/uso levará ao valor total de vendas referentes às diversas tipologias e usos presentes no loteamento em avaliação.

Seguidamente, são apresentados os quadros de prospecção e homogeneização, com os respetivos valores acima referidos.

Relatório de Avaliação Imobiliária

	Área útil	Área bruta	Localização	Novo/Usado	Lugar Garagem	Qualidade de Construção	Valor Venda (1)	Valor Venda/m <sup>2</sup> (2)	Valor (1) homogeneizado	Valor (2) homogeneizado
A avaliar		50	R	N	S	B				
Amostra 1	39	43	B	N	N	B	45 000 €	1 049 €		
			0,95	1	1,05	1			44 888 €	1 046 €
Amostra 2	34	37	R	U	S	R	62 500 €	1 671 €		
			1,05	1,05	1	1,05			72 352 €	1 935 €
Amostra 3	55	61	B	N	S	B	64 500 €	1 066 €		
			0,95	1	1	1			61 275 €	1 013 €
Amostra 4	39	43	B	U	N	B	45 000 €	1 049 €		
			0,95	1,05	1,05	1			47 132 €	1 099 €
Amostra 5	39	43	B	U	S	MB	75 000 €	1 744 €		
			0,95	1,05	1	0,95			71 072 €	1 653 €
Amostra 6	45	50	R	U	N	R	63 500 €	1 283 €		
			1,05	1,05	1,05	1,05			77 185 €	1 559 €
Amostra 7	45	50	R	U	S	R	65 000 €	1 313 €		
			1,05	1,05	1	1,05			75 246 €	1 520 €
Amostra 8	48	53	R	U	N	R	52 500 €	991 €		
			1,05	1,05	1,05	1,05			63 814 €	1 204 €
Amostra 9	38	42	R	U	N	R	56 000 €	1 340 €		
			1,05	1,05	1,05	1,05			68 068 €	1 628 €
Amostra 10	35	39	R	U	N	B	47 000 €	1 221 €		
			1,05	1,05	1,05	1			54 408 €	1 413 €
Média	42	46					57 600 €	1 273 €	63 544 €	1 407 €
Valor médio de venda de T0 com base no valor venda/m <sup>2</sup> homogeneizado									70 351 €	

Tabela 13 - Homogeneização de Apartamentos de Tipologia T0

	Área útil	Área bruta	Localização	Novo/Usado	Lugar Garagem	Qualidade de Construção	Valor Venda (1)	Valor Venda/m <sup>2</sup> (2)	Valor (1) homogeneizado	Valor (2) homogeneizado
A avaliar		65	R	N	S	B				
Amostra 1	57	63	B	U	N	B	86 000 €	1 372 €		
			0,95	1,05	1,05	1			90 074 €	1 437 €
Amostra 2	77	100	MB	N	S	MB	129 500 €	1 295 €		
			0,90	1	1	0,95			110 723 €	1 107 €
Amostra 3	75	83	MB	N	S	MB	120 000 €	1 455 €		
			0,90	1	1	0,95			102 600 €	1 244 €
Amostra 4	70	90	MB	N	N	MB	125 000 €	1 389 €		
			0,90	1	1,05	0,95			112 219 €	1 247 €
Amostra 5	70	77	MB	N	S	MB	126 500 €	1 643 €		
			0,90	1	1	0,95			108 158 €	1 405 €
Amostra 6	64	70	B	N	S	B	120 000 €	1 705 €		
			0,95	1	1	1			114 000 €	1 619 €
Amostra 7	74	81	B	N	N	B	120 000 €	1 474 €		
			0,95	1	1,05	1			119 700 €	1 471 €
Amostra 8	70	77	MB	N	S	MB	123 750 €	1 607 €		
			0,90	1	1	0,95			105 806 €	1 374 €
Amostra 9	70	77	MB	N	N	MB	120 000 €	1 558 €		
			0,90	1	1,05	0,95			107 730 €	1 399 €
Amostra 10	76	84	MB	N	S	MB	123 750 €	1 480 €		
			0,90	1	1	0,95			105 806 €	1 266 €
Média	70	80					119 450	1 498 €	107 682 €	1 357 €
Valor médio de venda de T1 com base no valor venda/m <sup>2</sup> homogeneizado									88 190 €	

Tabela 14 - Homogeneização de Apartamentos de Tipologia T1

Relatório de Avaliação Imobiliária

	Área útil	Área bruta	Localização	Novo/Usado	Lugar Garagem	Qualidade de Construção	Valor Venda (1)	Valor Venda/m <sup>2</sup> (2)	Valor (1) homogeneizado	Valor (2) homogeneizado
A avaliar		100	R	N	S	B				
Amostra 1	105	116	B	N	N	MB	156 000 €	1 351 €		
			0,95	1	1,05	0,95			147 830 €	1 280 €
Amostra 2	120	132	B	N	S	B	177 500 €	1 345 €		
			0,95	1	1	1			168 625 €	1 277 €
Amostra 3	129	155	B	N	S	B	200 250 €	1 292 €		
			0,95	1	1	1			190 238 €	1 227 €
Amostra 4	112	123	MB	N	S	MB	185 000 €	1 502 €		
			0,90	1	1	0,95			158 175 €	1 284 €
Amostra 5	103	113	MB	N	N	MB	183 750 €	1 622 €		
			0,90	1	1,05	0,95			164 962 €	1 456 €
Amostra 6	94	103	MB	N	N	MB	166 000 €	1 605 €		
			0,90	1	1,05	0,95			149 027 €	1 441 €
Amostra 7	100	110	MB	N	S	MB	217 500 €	1 977 €		
			0,90	1	1	0,95			185 963 €	1 691 €
Amostra 8	112	123	MB	N	S	MB	187 750 €	1 524 €		
			0,90	1	1	0,95			160 526 €	1 303 €
Amostra 9	130	143	MB	N	S	MB	213 900 €	1 496 €		
			0,90	1	1	0,95			182 885 €	1 279 €
Amostra 10	110	121	MB	N	S	B	170 000 €	1 405 €		
			0,90	1	1	1			153 000 €	1 264 €
Média	112	124					185 765 €	1 512 €	166 123 €	1 350 €
Valor médio de venda de T2 com base no valor venda/m <sup>2</sup> homogeneizado										135 027 €

Tabela 15 - Homogeneização de Apartamentos de Tipologia T2

	Área útil	Área bruta	Localização	Novo/Usado	Lugar Garagem	Qualidade de Construção	Valor Venda (1)	Valor Venda/m <sup>2</sup> (2)	Valor (1) homogeneizado	Valor (2) homogeneizado
A avaliar		120	R	N	S	B				
Amostra 1	152	167	MB	N	S	MB	260 000 €	1 555 €		
			0,90	1	1	0,95			222 300 €	1 330 €
Amostra 2	143	157	MB	N	N	MB	234 000 €	1 488 €		
			0,90	1	1,05	0,95			210 074 €	1 335 €
Amostra 3	165	180	MB	N	S	MB	281 500 €	1 564 €		
			0,90	1	1	0,95			240 683 €	1 337 €
Amostra 4	120	132	MB	N	S	MB	200 000 €	1 515 €		
			0,90	1	1	0,95			171 000 €	1 295 €
Amostra 5	139	153	MB	N	S	MB	305 100 €	1 995 €		
			0,90	1	1	0,95			260 861 €	1 706 €
Amostra 6	125	138	MB	N	N	MB	250 000 €	1 818 €		
			0,90	1	1,05	0,95			224 438 €	1 632 €
Amostra 7	128	141	B	N	S	MB	189 000 €	1 342 €		
			0,95	1	1	0,95			170 573 €	1 211 €
Amostra 8	157	173	B	N	N	MB	325 000 €	1 882 €		
			0,95	1	1,05	0,95			307 978 €	1 783 €
Amostra 9	165	182	B	N	S	MB	325 000 €	1 791 €		
			0,95	1	1	0,95			293 313 €	1 616 €
Amostra 10	113	124	B	N	S	MB	200 000 €	1 609 €		
			0,95	1	1	0,95			180 500 €	1 452 €
Média	141	155					256 960 €	1 656 €	228 172 €	1 470 €
Valor médio de venda de T3 com base no valor venda/m <sup>2</sup> homogeneizado										176 387 €

Tabela 16 - Homogeneização de Apartamentos de Tipologia T3

## Relatório de Avaliação Imobiliária

	Área útil	Área bruta	Localização	Novo/Usado	Lugar Garagem	Qualidade de Construção	Valor Venda (1)	Valor Venda/m <sup>2</sup> (2)	Valor (1) homogeneizado	Valor (2) homogeneizado
A avaliar		175	R	N	S	B				
Amostra 1	174	191	MB	N	S	MB	516 500 €	2 699 €		
			0,90	1	1	0,95			441 608 €	2 307 €
Amostra 2	183	201	MB	N	S	MB	370 000 €	1 838 €		
			0,90	1	1	0,95			316 350 €	1 572 €
Amostra 3	185	204	MB	N	S	MB	354 375 €	1 741 €		
			0,90	1	1	0,95			302 991 €	1 489 €
Amostra 4	185	204	MB	N	S	MB	351 750 €	1 729 €		
			0,90	1	1	0,95			300 746 €	1 478 €
Amostra 5	206	227	B	N	S	B	370 000 €	1 633 €		
			0,95	1	1	1			351 500 €	1 551 €
Amostra 6	185	204	MB	N	S	MB	380 000 €	1 867 €		
			0,90	1	1	0,95			324 900 €	1 597 €
Amostra 7	171	203	MB	N	S	MB	324 000 €	1 596 €		
			0,90	1	1	0,95			277 020 €	1 365 €
Amostra 8	163	189	MB	N	S	MB	370 000 €	1 958 €		
			0,90	1	1	0,95			316 350 €	1 674 €
Amostra 9	170	187	B	U	S	B	180 000 €	963 €		
			0,95	1,05	1	1			179 550 €	960 €
Amostra 10	264	290	MB	U	N	MB	320 000 €	1 102 €		
			0,90	1,05	1,05	0,95			301 644 €	1 039 €
Média	189	210					353 663 €	1 712 €	311 266 €	1 503 €
<b>Valor médio de venda de T4 com base no valor venda/m<sup>2</sup> homogeneizado</b>										<b>263 036 €</b>

Tabela 17 - Homogeneização de Apartamentos de Tipologia T4

	Área útil	Área bruta	Localização	Novo/Usado	Nº de frentes	Lugar Garagem	Qualidade de Construção	Valor Venda (1)	Valor Venda/m <sup>2</sup> (2)	Valor (1) homogeneizado	Valor (2) homogeneizado
A avaliar		250	R	N	1	S	B				
Amostra 1	317	560	B	N	1	N	B	224 500 €	401 €		
			0,95	1	1	1,05	1			223 939 €	400 €
Amostra 2	1 547	1 702	B	N	1	N	B	895 000 €	526 €		
			0,95	1	1	1,05	1			892 763 €	525 €
Amostra 3	149	164	MB	N	1	N	MB	289 000 €	1 763 €		
			0,90	1	1	1,05	0,95			259 450 €	1 583 €
Amostra 4	176	194	MB	U	1	N	MB	180 000 €	930 €		
			0,90	1,05	1	1,05	0,95			169 675 €	876 €
Amostra 5	46	51	MB	U	1	S	MB	88 000 €	1 739 €		
			0,90	1,05	1	1	0,95			79 002 €	1 561 €
Amostra 6	50	55	MB	N	1	N	B	100 000 €	1 818 €		
			0,90	1	1	1,05	1			94 500 €	1 718 €
Amostra 7	226	249	B	N	1	N	B	145 000 €	583 €		
			0,95	1	1	1,05	1			144 638 €	582 €
Amostra 8	36	40	B	U	1	N	B	90 000 €	2 273 €		
			0,95	1,05	1	1,05	1			94 264 €	2 380 €
Amostra 9	70	77	R	U	2	N	R	35 000 €	455 €		
			1,05	1,05	0,95	1,05	1,05			40 416 €	525 €
Amostra 10	150	165	B	U	2	S	R	300 000 €	1 818 €		
			0,95	1,05	0,95	1	1,05			298 502 €	1 809 €
Média	277	326						234 650 €	1 231 €	229 715 €	1 196 €
<b>Valor médio de venda de Comércio com base no valor venda/m<sup>2</sup> homogeneizado</b>										<b>298 990 €</b>	

Tabela 18 - Homogeneização de Comércio

### 6.3.2.1 – Critérios de homogeneização

Apresentadas as tabelas, importa referir os critérios base tidos em conta para a homogeneização, os quais são de seguida enumerados.

- Áreas (m<sup>2</sup>):  
Nas informações recolhidas na prospeção nem sempre foi possível aferir a área útil ou área bruta pelo que, nesses casos, foi arbitrada uma diferença de 10% entre as referidas áreas.
- Localização:  
Este parâmetro divide-se em quatro graus de classificação distintos, sendo eles: fraca (F), razoável (R), boa (B) e muito boa (MB). Admitiu-se que a variação entre cada grau seria de 5%.
- Novo/Usado:  
Refere-se à idade e utilização do imóvel, classificado em novo (N) e usado (U) e tendo um peso de 5%.
- Lugar de garagem:  
Este critério de avaliação tem por base a indicação do imóvel possuir ou não um ou mais lugares de garagem, assumindo uma importância de 5%.
- Qualidade de construção:  
Avalia a qualidade de construção apresentada pelo imóvel, sendo repartida em quatro espectros de classificação: fraca (F), razoável (R), boa (B) e muito boa (MB). Foi considerado que a variação entre cada grau de avaliação assumiria um peso de 5%.
- Número de frentes:  
Considera a quantidade de frentes em cada fração de comércio, que assumem um peso de 5% entre cada uma.

Os critérios que abaixo se apresentam são exclusivos da Tabela 20 de prospeção de terrenos, apresentada no ponto 6.7. Embora esta tabela não possua o intuito de homogeneizar valores, por facilidade de consulta, são apresentados neste ponto os referidos critérios.

- Acessibilidades:  
Classifica as acessibilidades apresentadas pelo imóvel, sendo repartido em quatro espectros de classificação: fraca (F), razoável (R), boa (B) e muito boa (MB).
- Número de lotes:  
Indica o número de lotes de cada terreno.
- Índice de Construção:  
Razão entre a área total de construção e a área de terreno.
- Área de construção (m<sup>2</sup>):  
Indica a área de construção acima e abaixo da cota de soleira ou a área de construção total.
- Cércea:  
Apresenta o número de pisos da edificação, indicado por caves + rés-do-chão + pisos + recuado, embora por definição seja atribuída a pisos acima da cota de soleira.
- Número de fogos:  
Indica o número de fogos ou frações que se prevê construir no terreno.

### 6.3.3 – Cálculo das receitas provenientes das vendas dos fogos

De seguida, apresenta-se uma tabela resumo, quantificando o número de fogos por tipologia e uso, as áreas, o respetivo valor unitário de venda anteriormente considerado e as expectativas de receitas totais brutas e líquidas no que às vendas concerne. Considerou-se que os custos comerciais assumem um peso de 3%.

		Fogos	Área (m <sup>2</sup> )	Área Total (m <sup>2</sup> )	Valor de Venda /m <sup>2</sup>	Total
<b>Tipologia ou Uso</b>	T0	3	50	150	1.407,00 €	211.050,00 €
	T1	20	65	1.300	1.357,00 €	1.764.100,00 €
	T2	53	100	5.300	1.350,00 €	7.155.000,00 €
	T3	70	120	8.400	1.470,00 €	12.348.000,00 €
	T4	75	175	13.125	1.503,00 €	19.726.875,00 €
	Comércio	2	250	500	1.196,00 €	598.000,00 €
<b>Total</b>		223	-	28.775	-	41.803.025,00 €
<b>Receitas Bruta</b>		-	-		-	41.803.025,00 €
<b>Custos Comerciais (3%)</b>		-	-		-	1.254.090,75 €
<b>Receitas Líquida</b>		-	-		-	<b>40.548.934,25 €</b>

Tabela 19 - Receitas das vendas dos fogos

### 6.4 – Taxa de Atualização

A taxa considerada para o cálculo de atualização do saldo anual do projeto/empreendimento será de 7,00%.

### 6.5 – Encargos

#### 6.5.1 – Financeiros

Relativamente aos encargos financeiros, será considerado um valor de 5,00%, valor médio de referência registado nas diversas instituições bancárias e correspondente à taxa de juro EURIBOR mais o *spread* aplicado.

#### 6.5.2 – Aquisição do Terreno

Para os encargos tidos com a aquisição do terreno foi considerado um valor de 8,00%. Este valor refere-se a 6,5% do Imposto Municipal de Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), retirado do Art. 17º, ponto 1. b), do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT), adicionado de 1,5% correspondentes ao Imposto de Selo (IS), escritura e outros encargos respeitantes a este processo.

## 6.6 – Períodos Previstos – Desenvolvimento do Projeto

A distribuição periódica das diversas variáveis será apresentada na Tabela 21 relativa a *Discounted Cash-Flow*, apresentada no ponto 6.8.1 e Anexo IX da presente avaliação. De forma sucinta, informa-se que foi considerado um período total de cinco anos para o empreendimento, correspondendo o primeiro essencialmente ao desenvolvimento de projetos, os três seguintes à construção e vendas e o último ano a vendas e encerramento dos processos administrativos e de obra.

## 6.7 – Prospecção de Mercado / Método Comparativo de Mercado (Terrenos)

A necessidade de aferir corretamente o pretendido valor do terreno, implica um conhecimento sólido do mercado. Nesse sentido, e com vista a elucidar sobre os preços praticados e restante oferta presente no mercado, elaborou-se uma prospecção de mercado incidindo apenas em terrenos para construção situados na freguesia de Ramalde, com especial foco nos terrenos situados na zona de Francos.

	Área do terreno (m <sup>2</sup> )	Localização	Acessibilidades	Nº lotes	Área de construção	Índice de Construção	Cércea (cave+r/c+pisos)	Nº fogos	Observações	Valor Venda	Valor Venda/m <sup>2</sup>
Amostra 1	2 228	R	B							950 000 €	426 €
Amostra 2	2 285	MB	MB				r/c+3			600 000 €	263 €
Amostra 3	1 291	MB	MB		13105 + 6221	15,0	6 r/c+13		Hotel	4 500 000 €	3 486 €
Amostra 4	6 552	R	B		7 031	1,1				1 950 000 €	298 €
Amostra 5	7 000	B	MB						Serviços	2 300 000 €	329 €
Amostra 6	500	MB	MB		3 758	7,5		22		895 000 €	1 790 €
Amostra 7	2 885	MB	MB		4 037	1,4			PIP aprovado	1 820 000 €	631 €
Amostra 8	986	B	MB		1229 + 1507	2,8				289 800 €	294 €
Amostra 9	2 885	MB	MB							1 550 000 €	537 €
Amostra 10	1 309	B	MB		8 486	6,5	2+r/c+7	60		1 900 000 €	1 451 €
Amostra 11	256	B	MB	1			cv+r/c+1		Moradia	270 000 €	1 055 €
Amostra 12	1 505	B	MB							1 150 000 €	764 €
Amostra 13	1 500	MB	MB	4	1 400	0,9	r/c+3	4		1 000 000 €	667 €
Amostra 14	2 396	B	MB	8	1229+2956,8	1,2	3	8	Moradias	1 530 000 €	639 €
Amostra 15	2 484	MB	MB		1220 + 1264	0,5	cv+r/c+3		S/ proj. Aprov.	1 500 000 €	604 €
Amostra 16	16 048	MB	MB							4 866 500 €	303 €
Amostra 17	16 000	MB	MB		16 000	1,0				3 000 000 €	188 €
<b>Média</b>	<b>2792</b>									<b>1 768 900 €</b>	<b>807 €</b>
A avaliar	21 329	R	MB		47 723	2,2				11 439 700 €*	536 €
<b>Valor de Venda/m<sup>2</sup> médio das amostras, excluindo as amostras 3, 6 e 10</b>										<b>500 €</b>	

\*- Valor de Venda retirado do ponto 6.8.1 do presente relatório, para comparação de valores

Tabela 20 - Prospecção de Mercado – Terrenos para construção

Das amostras, a que mais contribui para um valor desvirtuoso e, portanto, considerada um *outlier*, é a amostra 3, correspondente a um terreno situado a cerca de 700m do terreno em avaliação, com um projeto aprovado e com cércea de 6 caves, rés-do-chão e 13 pisos, com um índice de construção de 15,0.

Tal como esta amostra, também as amostras 6 e 10 apresentam um índice de construção elevado e, consequentemente, um valor de venda/m<sup>2</sup> muito elevado, distorcendo a média final.

Os resultados finais da tabela acima apresentada (Tabela 20) são o valor de venda/m<sup>2</sup> médio das amostras (€ 807) e o valor de venda/m<sup>2</sup> médio das amostras excluindo as três amostras consideradas *outliers* (€ 500). O objetivo de chegar a estes valores culmina na comparação com o valor de venda/m<sup>2</sup> do terreno em avaliação (€ 536), calculado com base no valor final de avaliação do terreno, apresentado no ponto 6.8.1.

Importa referir que esta comparação não tem qualquer influência no valor final da avaliação, visto que as amostras não são equiparáveis com o terreno em apreciação e não houve lugar a uma homogeneização.

## 6.8 – Método do Custo Involutivo Dinâmico/Método Residual Dinâmico

### 6.8.1 – Discounted Cash-Flow

Para a elaboração da tabela de *Discounted Cash-Flow* correspondente à aplicação do Método do Custo Involutivo Dinâmico foram tidos em consideração todos os parâmetros anteriormente descritos e com influência direta no mesmo.

Da leitura da mesma ressalta um valor residual final arredondado, do terreno, que se entende estar de acordo com o valor corrente de mercado para terrenos com as características descritas, conforme apresentado no ponto 6.7.

Abaixo é então apresentada a tabela do Fluxo de Caixa Descontado atualizado para o empreendimento, sendo que esta é igualmente inserida no Anexo IX para melhor visualização.

Método Residual Dinâmico/Método do Custo Involutivo - Discounted Cash-Flow (DCF)														
			ANO											
			1		2		3		4		5		Total	
			€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
Custos de Desenvolvimento	Custos de Construção	R/chão + andares	0,00 €		2 399 666,25 €	100%	11 998 331,25 €	50%	9 598 665,00 €	40%	0,00 €		23 996 662,50 €	100%
		Cave	0,00 €		5 504 502,50 €	100%	0,00 €		0,00 €		0,00 €		5 504 502,50 €	100%
		Infraestruturas	0,00 €		0,00 €		30 000,00 €	50%	30 000,00 €	50%	0,00 €		60 000,00 €	100%
		Arranjos Exteriores	0,00 €		0,00 €		0,00 €		3 326,00 €	20%	13 304,00 €	80%	16 630,00 €	100%
	Projetos	591 555,90 €	50%	236 622,36 €	20%	236 622,36 €	20%	118 311,18 €	10%	0,00 €		1 163 111,80 €	100%	
	Taxas e licenças	27 104,21 €	85%	1 594,37 €	5%	1 594,37 €	5%	1 594,37 €	5%	0,00 €		31 887,30 €	100%	
	Fiscalização	0,00 €		143 100,08 €	30%	143 100,08 €	30%	143 100,08 €	30%	44 366,69 €	10%	443 666,94 €	100%	
Custos Administrativos	118 311,18 €	20%	118 311,18 €	20%	118 311,18 €	20%	118 311,18 €	20%	118 311,18 €	20%	591 555,90 €	100%		
Total de Custos de Desenvolvimento			736 971,29 €		8 393 796,73 €		12 517 959,23 €		10 003 307,80 €		175 981,87 €		31 828 016,93 €	
Receitas Líquidas			0,00 €	0%	2 027 446,71 €	5%	6 082 340,14 €	15%	14 192 126,99 €	35%	18 247 020,41 €	45%	40 548 934,25 €	100%
Fluxo de Caixa			-736 971,29 €		-6 366 350,02 €		-6 435 619,10 €		4 188 819,19 €		18 071 038,54 €		8 720 917,33 €	
Encargos Financeiros (5%)				5%	-36 848,56 €	5%	-357 008,49 €	5%	-659 791,31 €	5%	-163 179,99 €	5%	0,00 €	
Dívida Acumulada			-736 971,29 €		-7 140 169,87 €		-13 195 826,17 €		-3 263 599,71 €		0,00 €		0,00 €	
Saldo Anual do Projeto/empreendimento			-736 971,29 €		-6 403 198,58 €		-6 792 627,59 €		3 529 027,88 €		17 907 858,55 €		8 720 917,33 €	
Saldo Anual do Projeto/empreendimento Atualizado (t = 7%)			688 758,21 €		5 592 801,63 €		5 544 807,48 €		2 692 278,47 €		12 768 055,65 €		8 720 917,33 €	
												Valor Bruto do Terreno:	12 354 884,13 €	
												Valor Residual do Terreno	11 439 707,53 €	
												Valor Residual do Terreno arredondado	11 439 700,00 €	

Tabela 21 - Discounted Cash-Flow do Empreendimento

### 6.8.2 – Valor de Mercado/Valor Residual do Terreno obtido

O valor de um imóvel não é uma propriedade intrínseca do bem, mas sim uma característica definida pelo mercado, resultante da oferta e da procura, únicas num momento considerado.

Após a aplicação do *Cash-Flow*, chega-se a um valor residual arredondado e estimado para o terreno de € 11.439.700 (onze milhões, quatrocentos e trinta e nove mil e setecentos euros), que corresponde a um valor unitário por metro quadrado de área de terreno de € 536.

É de constatar, claramente, que o valor acima indicado assume esta dimensão devido à sua vantagem de possuir uma capacidade construtiva, regulamentada pelo PDMP anterior, acima da que seria atualmente conseguida em cumprimento do PDMP em vigor.

## Valor de Mercado do Imóvel no Estado Atual

**11.439.700 €**

(onze milhões, quatrocentos e trinta e nove mil e setecentos euros)

## 7 – Disposições/Considerações Finais

### 7.1 – Pressupostos e Diligências

#### 7.1.1 – Informação

- Desconhece-se a existência de qualquer avaliação anterior relativa ao terreno em apreciação.
- A presente avaliação tem por base documentação recolhida e informação fornecida, que se considera correta e idónea. Não se assume qualquer responsabilidade sobre a validade dos documentos fornecidos e informações prestadas a respeito da legalidade ou titularidade do imóvel.
- Quando aplicável, os esboços, plantas ou outros desenhos técnicos, fotografias, mapas e/ou outros elementos ilustrativos contidos no presente relatório, servem exclusivamente para o propósito de facilitar a visualização e percepção das conclusões da avaliação.
- O regulamento do PDMP em vigor, a Planta de Condicionantes, a Carta de Ordenamento, bem como outras não apresentadas neste relatório foram consultadas e descarregadas do *website* da Câmara Municipal do Porto, através do seu Portal de Informação Geográfica.
- A área da propriedade, os seus limites e cotas topográficas do terreno que possam constar neste documento, não foram averiguadas nem validadas por planta topográfica, tendo o perito avaliador considerado os dados apresentados como corretos, para todos os cálculos em que estes foram relevantes.
- Para as prospeções de mercado efetuadas foram consultadas imobiliárias, pelo que o perito não se responsabiliza em caso de omissão de informações importantes e relevantes para a avaliação ou em caso de fornecimento de dados incorretos.

#### 7.1.2 – Estado do Imóvel

- Com vista a verificar as características e condições físicas do imóvel e do local, foi efetuada uma vistoria ao terreno sem realização de quaisquer ensaios específicos que tivessem como finalidade investigar as propriedades do solo, o estado da estrutura do edifício ou os defeitos ocultos.
- Não foi possível efetuar uma visita ao interior do edifício nem comprovar a sua situação de ocupação, pelo que se considera o imóvel devoluto.
- No que concerne ao Lote 1, que comporta a única edificação de todo o terreno, foi considerado um estado de conservação razoável.
- Não é assumida qualquer responsabilidade por defeitos latentes de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, nem por qualquer inspeção técnica ou ensaios necessários para revelar tais condições.

### 7.1.3 – Legislação/Regulamentação

– As opiniões, conclusões e análise constantes deste relatório foram desenvolvidas de acordo com as exigências, critérios, normas e conceitos estabelecidos nas atualizações do Regulamento n.º 08/2002 da CMVM e Decreto-Lei n.º 60/2002 e, ainda, dos Regulamentos e Leis aplicáveis ao exercício da profissão, em especial os relativos aos Fundos de Investimento Imobiliário.

### 7.1.4 – Metodologia

– Nos termos do Regulamento n.º 08/2002 da CMVM e sucessivas atualizações, para a determinação do valor do imóvel, deverão ser utilizados dois dos três métodos tradicionais de avaliação para aferir o valor final da avaliação.

– A avaliação baseou-se, fundamentalmente, na apreciação direta do imóvel por vistoria efetuada ao mesmo, tendo em atenção a envolvente da zona e a sua utilização atual e potencial. Para os diversos cálculos, utilizam-se os valores de construção, taxas e margens de promoção praticados na zona.

– Num dos métodos utilizados, o Método Residual Dinâmico, considera-se, dada a estabilidade da taxa de inflação verificada na Zona Euro, a atualização a preços constantes dos valores do *Discounted Cash-Flow*, na obtenção do valor atual do empreendimento, com base numa taxa de atualização real adequada.

– A aplicação do Método Residual Dinâmico ou Método do Custo Involutivo Dinâmico pressupõe a utilização de 100% de capitais próprios na aquisição do terreno e de 100% de capitais alheios nos custos do empreendimento. A aplicação deste método pressupõe ainda que os montantes recebidos são imediatamente reinvestidos no projeto, até ao equilíbrio do balanço financeiro.

### 7.1.5 – Valor

– Os valores encontrados na análise de mercado aparentam ser convergentes com os indicadores e índices existentes para o mercado imobiliário.

– O valor da avaliação parte igualmente do pressuposto que será desenvolvido o projeto imobiliário, de acordo com o apresentado anteriormente.

– O valor de mercado do imóvel, é estimado através do Método do Custo Involutivo Dinâmico, com base no pressuposto que os valores da receita, dos custos de execução do empreendimento adotados e ainda das taxas aplicadas, refletem a atual realidade económica e social da zona em que o mesmo se insere. São assim considerados os que mais se aproximam de uma hipótese que serve o objetivo da máxima e melhor utilização.

– O valor do terreno foi calculado com base no projeto previsto e aprovado para o empreendimento, de acordo com uma versão anterior do PDMP, pelo que poderão surgir

dificuldades na implementação do projeto existente. Estas poderiam causar um alargamento do prazo de desenvolvimento do projeto, alterando o valor estimado para o terreno.

– O Valor de Mercado apresentado é respeitante à data do relatório.

## 7.2 – Reservas

De acordo com o Regulamento nº 8/2002 da CMVM – Fundos de Investimento Imobiliário, e sucessivas atualizações, nos seus Artigos 17º e 18º, sempre que informações ou elementos relevantes que possam influenciar a determinação do valor do imóvel estejam inacessíveis ou não tenham sido disponibilizados ao perito, este deve evidenciar no relatório de avaliação tais reservas ao valor final proposto, tendo posteriormente a obrigação de, por essa razão, enviar o relatório à CMVM.

Seguidamente são apresentadas as reservas ao valor proposto para o imóvel.

– Os valores encontrados estão apoiados nos pressupostos referidos e nos dados obtidos, estando condicionados à apresentação de toda a documentação legal em falta e devidamente atualizada, necessária para a realização da avaliação imobiliária.

– O valor da avaliação apresentado foi encontrado, pressupondo que o imóvel se encontra devidamente legalizado, livre e disponível, livre de quaisquer ónus, encargos, servidões, hipotecas, direitos de usufruto e outras obrigações limitativas ao seu pleno valor comercial de mercado. Não tendo sido verificada, em sede própria, nomeadamente com o Banco de Portugal, Conservatória do Registo Predial, Câmara Municipal e Direção Geral de Finanças a respetiva situação jurídica, fiscal, cadastral e matricial.

– Não foram feitos quaisquer estudos de impacte ambiental ou análises ao solo que pudessem determinar a existência de quaisquer fatores poluentes no solo ou subsolo.

– Não havendo, nem tendo sido fornecido qualquer estudo geotécnico do terreno, a avaliação teve em consideração o tipo de solos caracterizado pela sua envolvente, pelo que não foi considerado o uso de técnicas especiais para a movimentação de terras e fundações respeitantes ao desenvolvimento do hipotético projeto imobiliário.

## 7.3 – Elementos de Responsabilização

### 7.3.1 – Informação do relatório

– De acordo com o conhecimento e perceção do Perito Avaliador, não foi omitida, menosprezada ou deturpada qualquer informação que possa ser relevante para a determinação do valor da avaliação.

– A redação e as afirmações constantes neste relatório são corretas e traduzem a verdade, de acordo com a análise feita, com o conhecimento adquirido e conforme consta nas considerações expostas.

– A presente avaliação foi desenvolvida e reproduzida sob a forma de um relatório único e autónomo, com a salvaguarda da sua integridade. A análise e conclusão final é realizada com base nos conhecimentos técnicos e experiência adquirida através de formação própria e colaboração na realização de outras avaliações a património imobiliário de natureza similar.

### 7.3.2 – Utilização

– O presente relatório deverá ser utilizado apenas pelo seu destinatário e com o fim para o qual foi elaborado.

– O conteúdo da presente avaliação é confidencial para o cliente enunciado, de acordo com o objetivo específico indicado.

– O conteúdo e os dados apresentados no presente relatório de avaliação destinam-se ao uso exclusivo por parte individual do aluno, pedindo-se confidencialidade na divulgação através de cópia, publicação na internet ou qualquer.

– Nenhuma parte do presente Relatório pode ser reproduzida ou publicitada sob qualquer forma, sem a autorização expressa do Perito Avaliador.

– Não é aceite qualquer tipo de responsabilidade quando todo ou parte deste relatório seja utilizado por terceiros.

### 7.3.3 – Confidencialidade

– O Perito Avaliador compromete-se ao dever de confidencialidade relativamente às informações constantes no presente relatório.

### 7.3.4 – Relações e Participações/Impedimentos ou entraves

– O perito declara não receber qualquer compensação ou contrapartida, fruto da análise, opiniões, conclusões ou utilização deste relatório, que resulte na eventual negociação ou comercialização do imóvel objeto da presente avaliação.

– O perito não possui qualquer interesse atual ou potencial no património imobiliário avaliado, nem interesses pessoais ou preconceitos em relação às partes envolvidas.

– O perito não tem qualquer relação de trabalho subordinado, de domínio ou de grupo com qualquer uma das pessoas conexas com o presente relatório.

– O perito avaliador, acima designado, declara não estar abrangido por qualquer impedimento nem ter qualquer relação explícita na lei, nomeadamente nos regulamentos da CMVM, assim como a inexistência de quaisquer incompatibilidades que obstem à elaboração do presente relatório de avaliação.

### 7.3.5 – Seguro de Responsabilidade Civil

– É da intenção do perito promover junto da entidade seguradora o seguro de responsabilidade civil, relativo ao exercício da atividade profissional de perito avaliador de imóveis e necessário para a mesma, assim que reúna os restantes requisitos necessários para que seja possível a sua inscrição na Associação profissional respetiva. Neste sentido e à semelhança do número de inscrição na CMVM, no presente relatório, os dados referentes ao dito seguro são apresentados com “X” ou “0”: Apólice n.º 00000000 na companhia XXXXXXXXXXX, válida até 00/00/0000.

### 7.3.6 – Declaração de responsabilidade

#### Termo de Responsabilidade:

O presente relatório de avaliação Imobiliária foi elaborado por Gonçalo Soares Teixeira Norton Lages, aluno n.º 8151 da ESAI, futuro perito avaliador certificado pela ESAI e registado na CMVM. Para efeito, constituirá uma apólice de responsabilidade civil com cobertura específica para os atos próprios de avaliação consignados na regulamentação emitida pela CMVM e com cobertura não inferior a 250.000 €, de acordo com o estipulado na Regulamentação da mesma entidade.

O signatário declara por sua honra profissional, para os devidos efeitos, que a presente avaliação foi realizada de acordo com as exigências das atualizações do Regulamento n.º 08/2002 da CMVM e Decreto-Lei n.º 60/2002 e, ainda, dos Regulamentos e Leis aplicáveis ao exercício da profissão, em especial os relativos aos Fundos de Investimento Imobiliário, e que não lhe merece quaisquer reservas, para além das que possam ser apresentadas no presente relatório.

Porto, 10 de Agosto de 2015

O Perito Avaliador

---

Gonçalo S. T. Norton Lages

(registado na CMVM sob o n.º AVFII/15/XXX)

# ANEXOS

# ANEXO I

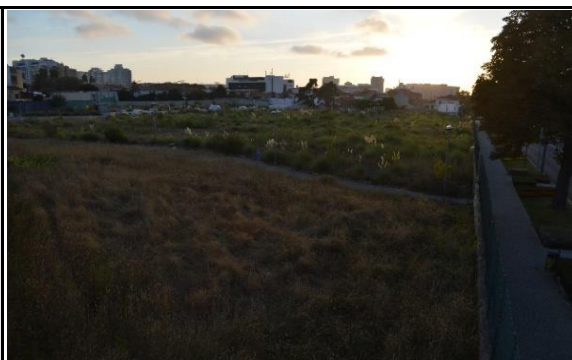
## Relatório Fotográfico

1 – Relatório fotográfico da vistoria efetuada no dia 06/08/2015

(3 páginas)



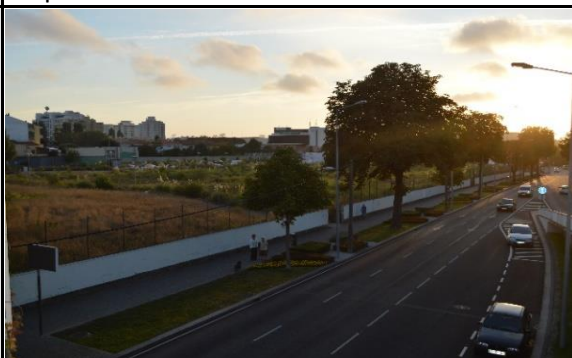
Fotografia 1 - Lote 4 e Lote 6 vistos da Av. Sidónio Pais



Fotografia 2 - Terreno visto da Rua Pedro Hispano



Fotografia 3 - Terreno e Av. Sidónio Pais vistos da Rua Pedro Hispano



Fotografia 4 - Terreno e Av. Sidónio Pais vistos da Rua Pedro Hispano



Fotografia 5 - Rua Pedro Hispano



Fotografia 6 - Lote 6, Lote 4 e Rua Pedro Hispano



Fotografia 7 - Lote 6 e Rua João Araújo Correia vistos da Rua Pedro Hispano



Fotografia 8 - Rua João Araújo Correia e Lote 4 vistos da Rua Pedro Hispano



Fotografia 9 - Lote 6 e Rua João Araújo Correira vistos da Rua Pedro Hispano



Fotografia 10 - Terreno visto da Rua João Araújo Correira



Fotografia 11 - Lote 6 e Rua João Araújo Correira vistos da Rua Pedro Hispano



Fotografia 12 - Lote 5 visto da Rua João Araújo Correira



Fotografia 13 - Lote 5 visto da Rua João Araújo Correira



Fotografia 14 - Lote 5 visto da Rua João Araújo Correira



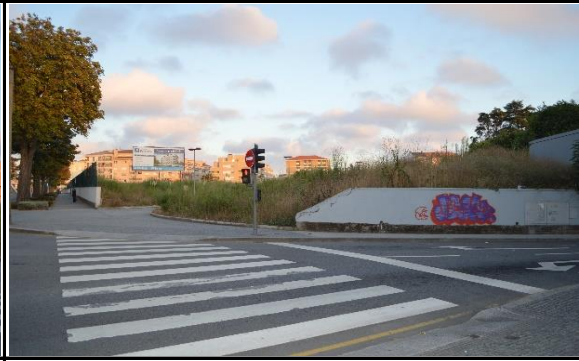
Fotografia 15 - Terreno visto da Rua João Araújo Correira



Fotografia 16 - Rua João Araújo Correira visto da Rua Tenente Valadim



Fotografia 17 - Cruzamento da Avenida Sidónio Pais com a Rua Tenente Valadim



Fotografia 18 - Cruzamento da Avenida Sidónio Pais com a Rua Tenente Valadim



Fotografia 19 - Terreno visto da Avenida Sidónio Pais



Fotografia 20 - Rua Tenente Valadim



Fotografia 21 - Avenida Sidónio Pais



Fotografia 22 - Muro que limita o terreno visto da Avenida Sidónio Pais



Fotografia 23 - Muro que limita o terreno visto da Avenida Sidónio Pais



Fotografia 24 - Rua Pedro Hispano

# ANEXO II

## Plantas

- 1 – Planta de Testemunho (Original) – Escala 1/1000
- 2 – Planta de Loteamento, Implantação e Volumetria e Perfis – Escala 1/1000
- 3 – Planta de Cedências e Utilização Coletiva – Escala 1/1000

CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO  
DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA  
Departamento Municipal de Estudos e Desenvolvimento do PDM  
Divisão Municipal de Informação Urbana

1. A Câmara Municipal do Porto procederá à correcção de lapsos e/ou omissões verificadas na folha cartográfica disponibilizada, desde que solicitada pelo requerente.
2. Na utilização deste extracto, como planta de localização para efeito de instrução de pedido de processos de licenciamento de obras particulares, a implantação de obras projectadas deve ser feita com rigor e a tinta carmin, com as frentes, profundidades e afastamentos devidamente cotados, de acordo com as convenções utilizadas nesta Câmara e com a indicação dos limites da sua propriedade.

*slol*

C.L 1992 - Folha n. F-7

Informação urbanística n. 466101 (V.L)

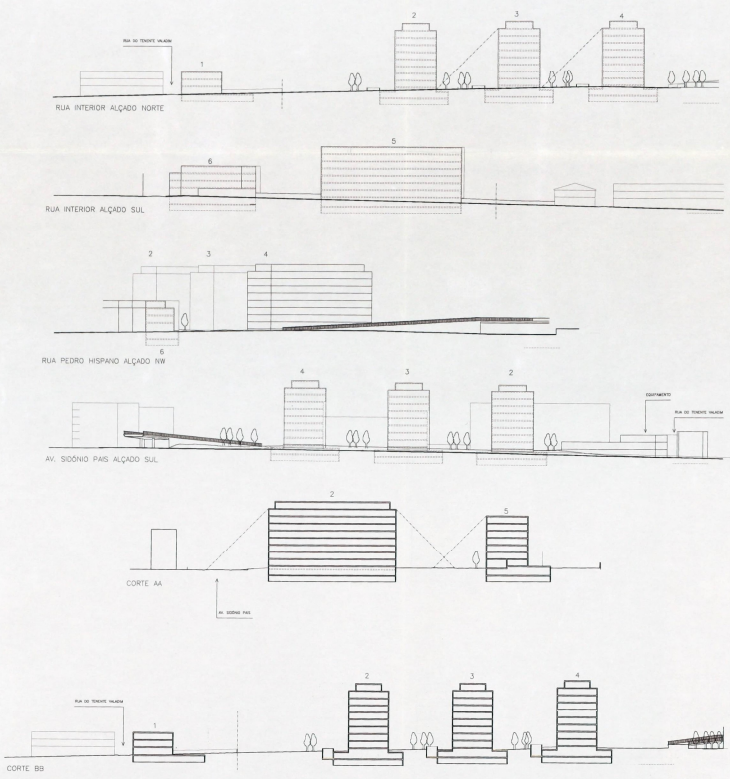
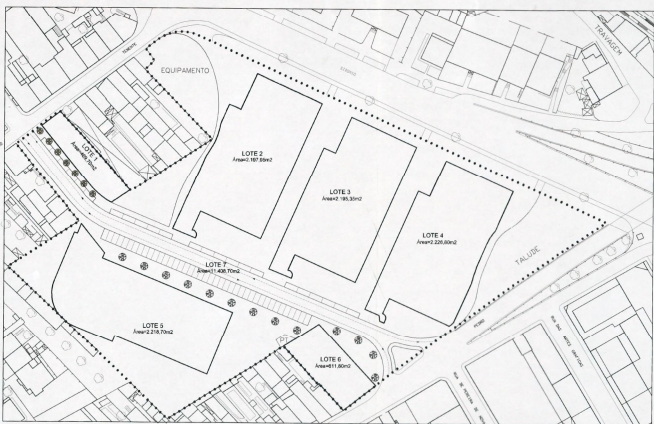
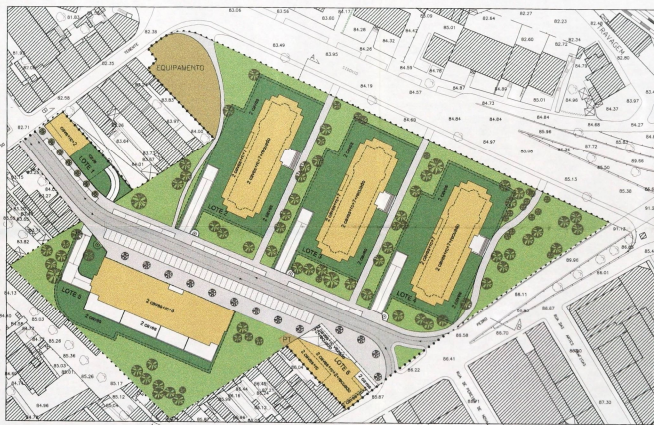
PORTO, 11 de Abril de 2001

O Director do DMEDPDM  
*Luís Alexandre Rodrigues*



Serviços de Transportes  
Colectivos do Porto  
**PLANTA TESTEMUNHO  
NÃO PODE SER ALTERADA  
SOB PENA DE ANULAÇÃO DA P.T.**



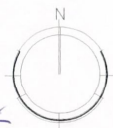


CONJUNTO HABITACIONAL AV. SIDÔNIO PAIS/ RUA PEDRO HISPANO		PORTO	1
Res. Egípcio - Promopex Imobiliária, Lda.		62-27-Coleman	
IMPLANTAÇÃO E VOLUMETRIA		ESQ.	
PLANTA DE LOTEAMENTO		10/04/2007	1/10/07
ZEPIS			
ARNALDO BRITO ARQUITECTO - RUA BARRA D. ESTEFANA, 246-Bº 5/2B. 4150-303 PORTO, TEL. 226097141/FAX 226005227 <a href="mailto:arbit@arbit.com.pt">arbit@arbit.com.pt</a>			



ARRUAMENTOS - 1.290,39m<sup>2</sup>    ESTACIONAMENTO - 710,99m<sup>2</sup>    ZONA VERDE - 6.081,57m<sup>2</sup>    EQUIPAMENTO + PT - 796,80m<sup>2</sup>    ÁREA TOTAL A CEDER AO DOMÍNIO PÚBLICO - 11.408,70m<sup>2</sup>

— LIMITE DO LOTE    — ÁREA PRIVADA DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA - 594,10m<sup>2</sup>



CONJUNTO HABITACIONAL AV. SIDÓNIO PAIS/ RUA PEDRO HISPANO		PORTO	1
Req: Egmocar - Promoções Imobiliárias, Lda.		012-07-Loteamento1	ESC:
PLANTA DE CEDÊNCIAS E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA		LOTEAMENTO	1/1000
ARNALDO BRITO, ARQUITECTO - RUA RAINHA D. ESTEFANIA, 246-8º S/28, 4150-303 PORTO, TEL:226097343/FAX:226005227		MARÇO 2004	org.arnaldobrito@mail.telepac.pt

# ANEXO III

## Aprovação do Projeto de Loteamento

1 – Documento de Aprovação do Projeto de Loteamento (4 páginas)

Porto, 10-02-2006

**N/Ref. INF/1321/06/DMGUII**

Requerente: Egimacar - Promoções Imobiliários, Lda

Processo n.º 11497/01

Local: PEDRO HISPANO (R. de) / Av. Sidónio Pais / Rua Tenente Valadim

**Assunto: Apreciação final do projecto e Informação Final  
Controlo prévio de licenciamento.**

**1. Caracterização da pretensão e antecedentes**

- 1.1 O presente pedido de operação de loteamento com obras de urbanização visa o parcelamento dos prédios sito à Rua Pedro Hispano, Avenida Sidónio Pais e Rua Tenente Valadim com a área total de 21.329,00 m<sup>2</sup> registados na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs 1135, 565 e 3312 e inscritos na matriz predial respectivamente nos artigos 6536 e 6537, artigos 2323 e 2322 e artigos 3656 e 663 da freguesia de Ramalde.
- 1.2 Através do ofício n.º OF/3754/04/DMGU, o requerente foi notificado do deferimento do pedido de licenciamento por despacho do Sr. Vereador do Pelouro de Urbanismo e Mobilidade, datado de 2004/05/27.
- 1.3 Em 2004/10/15, através do requerimento registado sob o n.º 30598/04/DMU, o requerente solicita que a operação de loteamento em causa seja analisada ao abrigo das Normas Provisórias, tendo esse pedido sido indeferido, por despacho do Sr. Vereador do Pelouro de Urbanismo, Mobilidade e Desenvolvimento Social, de 2005/02/24, com base no parecer jurídico emitido para a presente situação – INF/43/05/DMLSF.
- 1.4 O requerente, através do requerimento registado sob o n.º 30839/05/CMP, em sede de audiência prévia, solicita novamente que a operação de loteamento seja analisado ao abrigo das Normas Provisórias, apresentando para o efeito novos argumentos.
- 1.5 Através dos requerimentos registados sob os n.ºs 124518/05/CMP, 1439/06/CMP e 6799/06/CMP, são apresentadas novas exposições através das quais o requerente solicita que sejam calculadas as taxas sobre o loteamento conforme pedido formulado através do requerimento n.º 38202/04/DMU, que seja notificado acerca do pedido de prorrogação de prazo solicitado através do requerimento 29480/05/CMP e que lhe seja dada resposta ao pedido formulado através do requerimento n.º 30839/05/CMP.
- 1.6 Relativamente ao solicitado através do requerimento n.º 30839/05/CMP, foi emitido novo parecer jurídico – INF/116/05/DMJC/DMU, o qual conclui que, existindo um pedido de informação prévia válido, deve o pedido de licenciamento da operação de loteamento ser analisado à luz das normas vigentes no momento de aprovação do PIP, que seriam as Normas Provisórias, devendo consequentemente ser declarado nulo o acto de deferimento do pedido de licenciamento da operação em causa.
- 1.7 Assim sendo, deverá ser proposto que seja declarada a nulidade do acto de deferimento do pedido de licenciamento da operação de loteamento, praticado a 24 de Novembro de 2004, por violação das normas provisórias, nos termos do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 56º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro e do disposto no artigo 134º do CPA.

311  
Pu  
322  
312

Porto, 10-02-2006

**N/Ref. INF/1321/06/DMGUII**

Requerente: Egimacar - Promoções Imobiliários, Lda

Processo n.º 11497/01

Local: PEDRO HISPANO (R. de) / Av. Sidónio Pais / Rua Tenente Valadim

## 2. Áreas de cedência e infra-estruturas

Tal como referido no parecer jurídico, procedeu-se à determinação das áreas a ceder ao domínio público tendo por referência as normas em vigor à data da prática do deferimento do pedido de informação prévia, sendo estas as Normas Provisórias.

Assim sendo, e uma vez que é proposta uma área bruta de construção de 31.995,55 m<sup>2</sup>, de acordo com o disposto no artigo 31º das Normas Provisórias, o requerente teria que ceder uma área de 7.998,89 m<sup>2</sup> destinada a espaços verdes e de utilização colectiva e a equipamentos.

### Parâmetros de dimensionamento

LOTES	Área a ceder ao domínio público
Lote n.º 1	522,00 m <sup>2</sup> (abc)x0,25m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (abc) = 130,50 m <sup>2</sup>
Lote n.º 2	7.608,70 m <sup>2</sup> (abc)x0,25m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (abc) = 1.902,18 m <sup>2</sup>
Lote n.º 3	7.608,70m <sup>2</sup> (abc)x0,25m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (abc) = 1.902,18 m <sup>2</sup>
Lote n.º 4	7.608,70m <sup>2</sup> (abc)x0,25m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (abc) = 1.902,18 m <sup>2</sup>
Lote n.º 5	6.985,80 m <sup>2</sup> (abc)x0,25m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (abc) = 1.746,45m <sup>2</sup>
Lote n.º 5	1661,65 m <sup>2</sup> (abc)x0,25m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (abc) = 415,41 m <sup>2</sup>
<b>Total (Normas Provisórias)</b>	<b>7.998,89 m<sup>2</sup></b>
<b>Total (Proposta)</b>	<b>6.880,37 m<sup>2</sup></b>

Encontrando-se em falta a cedência de uma área de 1118,52 m<sup>2</sup>, o requerente deverá proceder ao pagamento da compensação, nos termos do disposto no artigo 32º das Normas Provisórias.

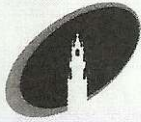
A área total a ceder para infra-estruturas viárias é de 4528,3m<sup>2</sup>.

## 3. Consulta a entidades exteriores ao município

Foram emitidos os pareceres favoráveis das entidades consultadas no âmbito do artigo 12º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro.

## 4. Obras de urbanização

Foram apresentados os projectos das obras de urbanização que receberam a aprovação das respectivas entidades.



313  
Pai  
313

Porto, 10-02-2006

**N/Ref. INF/1321/06/DMGUII**

Requerente: Egimacar - Promoções Imobiliários, Lda

Processo n.º 11497/01

Local: PEDRO HISPANO (R. de) / Av. Sidónio Pais / Rua Tenente Valadim

### 5. Caução

O requerente deverá executar a suas expensas as obras de urbanização, no prazo de dois anos, conforme projectos aprovados pelos Serviços, devendo apresentar caução que garanta a sua execução, conforme informações e ofícios seguintes:

D.M.C.Arruamentos (INF/33/2002, de 22-05-22) .....	342.000, 77 € + IVA
P.T. (ofício n.º 5513199826/1597026, de 14-01-2002) .....	21.896,23 € + IVA
Portgás (ofício n.º DT/02268/02, de 03-05-2002) .....	24.805,22 € + IVA
SMAS (ofício n.º 5009/AS, de 24-05-2002)..(59.644,66 € + IVA) + (57.541,87 € + IVA) =	117.186,53 € + IVA
EDP (ofício n.º 869/02/GPPC-LU, de 06-08-2002) .....	107.156,68 € + IVA
<b>Valor total da caução</b> .....	<b>613.045,43€ + IVA</b>

### 6. Características do loteamento

Do pedido de licenciamento da operação de loteamento, devem constar as seguintes características:

**Lote 1** - com a área de 469.70 m2, destinado à construção de um edifício de cave para aparcamentos e arrumos, r/chão e dois andares para habitação num total de 4 fogos, com a área de implantação de 174.00m2, área de construção acima da cota de soleira de 522.00m2 e abaixo da cota de soleira de 318.80m2.

**Lote 2** - com a área de 2197.95 m2, destinado à construção de um edifício de duas caves para aparcamentos e arrumos, r/chão sete andares e recuado para habitação num total de 53 fogos, com a área de implantação de 891.40 m2, área de construção acima da cota de soleira de 7608.70m2 e abaixo da cota de soleira de 3639.65 m2.

**Lote 3** - com a área de 2195.35 m2, destinado à construção d um edifício de duas caves para aparcamentos e arrumos, r/chão, sete andares e recuado para habitação num total de 53 fogos, com a área de implantação de 891.40 m2, área de construção acima da cota de soleira de 7608.70m2 e abaixo da cota de soleira de 3639.65 m2.

**Lote 4** - com a área de 2226.80 m2, destinado à construção d um edifício de duas caves para aparcamentos e arrumos, r/chão, sete andares e recuado para habitação num total de 53 fogos, com a área de implantação de 891.40 m2, área de construção acima da cota de soleira de 7608.70m2 e abaixo da cota de soleira de 3639.65 m2.

**Lote 5** - com a área de 2218.70 m2, destinado à construção de um edifício de duas caves para aparcamentos e arrumos, r/chão para comércio e habitação e seis andares para habitação num total de 46 fogos, com a área de implantação de 1015.80 m2, área de construção acima da cota de soleira de 6985.80 m2 e abaixo da cota de soleira de 3394.40 m2.

Porto, 10-02-2006

**N/Ref. INF/1321/06/DMGUII**

Requerente: Egimacar - Promoções Imobiliários, Lda

Processo n.º 11497/01

Local: PEDRO HISPANO (R. de) / Av. Sidónio Pais / Rua Tenente Valadim

**Lote 6** - com a área de 611.80 m<sup>2</sup>, destinado à construção de um edifício de duas caves para aparcamentos e arrumos, r/chão, dois andares e recuado para habitação, num total de 14 fogos, com a área de implantação de 429.15 m<sup>2</sup>, área de construção acima da cota de soleira de 166/1.65 m<sup>2</sup> e abaixo da cota de soleira de 1094.70 m<sup>2</sup>.

**Lote 7** - é integrado gratuitamente no domínio público, para arruamentos, passeios, estacionamento, área verde e equipamento.

#### 7. Proposta de decisão

Face ao exposto na presente informação, deverá em primeiro lugar **declarar-se a nulidade** do acto de deferimento do pedido de licenciamento da operação de loteamento, praticado a 24 de Novembro de 2004, por violação das normas provisórias, nos termos do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 56º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro e do disposto no artigo 134º do CPA.

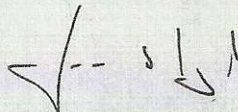
Seguidamente, propõe-se que o pedido sobre a operação urbanística seja **deferido**, nas condições da presente informação.

Deverá o requerente efectuar o pedido de emissão do alvará de loteamento, no prazo de um ano a contar da data da notificação da presente informação, devendo apresentar caução bancária no valor de **613.045,43 € + IVA** (seiscentos e treze mil e quarenta e cinco euros e quarenta e três céntimos), bem como planta síntese da operação de loteamento em base transparente, descrição pormenorizada de todos os lotes com indicações dos artigos matriciais de proveniência e actualização da certidão da conservatória do registo predial anteriormente entregue, assim como todos os restantes elementos constantes na Ficha de Verificação respectiva.

Relativamente ao pedido de prorrogação do prazo, solicitado através do requerimento 29480/05/CMP, por tudo o que foi dito anteriormente, entende-se que o mesmo poderá ser considerado inútil.

Após despacho, deverá ser solicitado à Divisão Municipal de Finanças e Património o cálculo do valor das taxas devidas pela operação de loteamento, de forma a dar resposta ao requerimento n.º 30839/05/CMP, devendo para o efeito enviar-se cópia da presente informação.

A Gestora do Processo



(Lara Salgado, Arq.ª)

# ANEXO IV

## Quadro Sinóptico – Áreas e Parâmetros Urbanísticos do Loteamento

1 – Quadro Sinóptico – Áreas e Parâmetros Urbanísticos do Loteamento

QUADRO DE ÁREAS

Lote 1			Lote 2			Lote 3			Lote 4			Lote 5			Lote 6		
Piso	Área	Fogos	Piso	Área	Fogos	Piso	Área	Fogos	Piso	Área	Fogos	Piso	Área	Fogos	Piso	Área	Fogos
Cave	318,80		Sub-cave	1.889,50		Sub-cave	1.889,50		Sub-cave	1.889,50		Sub-cave	1.787,40		Sub-cave	547,35	
Total	318,80		Cave	1.750,15		Cave	1.750,15		Cave	1.750,15		Cave	1.607,30		Cave	547,35	
			Total	3.639,65		Total	3.639,65		Total	3.639,65		Total	3.394,70		Total	1.094,70	
R/chão	174,00	0,00	R/chão	891,40	8,00	R/chão	891,40	8,00	R/chão	891,40	8,00	R/chão	1.015,80	4,00	R/chão	429,15	0,00
1º	174,00	2,00	1º	881,90	6,00	1º	881,90	6,00	1º	881,90	6,00	1º	995,00	7,00	1º	423,95	5,00
2º	174,00	2,00	2º	881,90	6,00	2º	881,90	6,00	2º	881,90	6,00	2º	995,00	7,00	2º	423,95	5,00
			3º	881,90	6,00	3º	881,90	6,00	3º	881,90	6,00	3º	995,00	7,00	3º	384,60	4,00
			4º	881,90	6,00	4º	881,90	6,00	4º	881,90	6,00	4º	995,00	7,00	Recuado		
			5º	881,90	6,00	5º	881,90	6,00	5º	881,90	6,00	5º	995,00	7,00			
			6º	881,90	6,00	6º	881,90	6,00	6º	881,90	6,00	6º	995,00	7,00			
			7º	881,90	6,00	7º	881,90	6,00	7º	881,90	6,00	7º	995,00	7,00			
			Recuado	544,00	3,00	Recuado	544,00	3,00	Recuado	544,00	3,00	Recuado	544,00	3,00			
Total	522,00	4,00	Total	7.608,70	53,00	Total	7.608,70	53,00	Total	7.608,70	53,00	Total	6.985,80	46,00	Total	1.661,65	14,00

Área do terreno 21.329,00

Área de construção acima do solo 31.995,55

Área de construção em cave 15.727,15

Total de habitações 223,00

Nº de Lugares de Estacionamento Público 64

Lote 7 - Áreas a ceder ao Domínio Público	
Arruamentos	1.290,39
Passaios	2.526,95
Estacionamento	710,99
Zona Verde	4.528,33
Equipamento+PT	6.081,57
Total	798,80
	11.408,70

Área dos Lotes	
Lote 1	469,70
Lote 2	2.197,95
Lote 3	2.195,35
Lote 4	2.226,80
Lote 5	2.218,70
Lote 6	611,80
Total	9.920,30

Cálculo da Cedência - 25% da A.B.C.

Área para Infra-estruturas - 16% da Área do Terreno

Excedente dos 16% para Infra-estruturas	1.115,69
Zona Verde	6.081,57
Equipamento	798,80
Área Privada de Uso Colectivo - Zona Verde	594,10
Total	8.590,16

Área Privada de Uso Colectivo	
Lote 1	0,00
Lote 2	141,41
Lote 3	142,82
Lote 4	183,15
Lote 5	126,72
Lote 6	0,00
Total	594,10

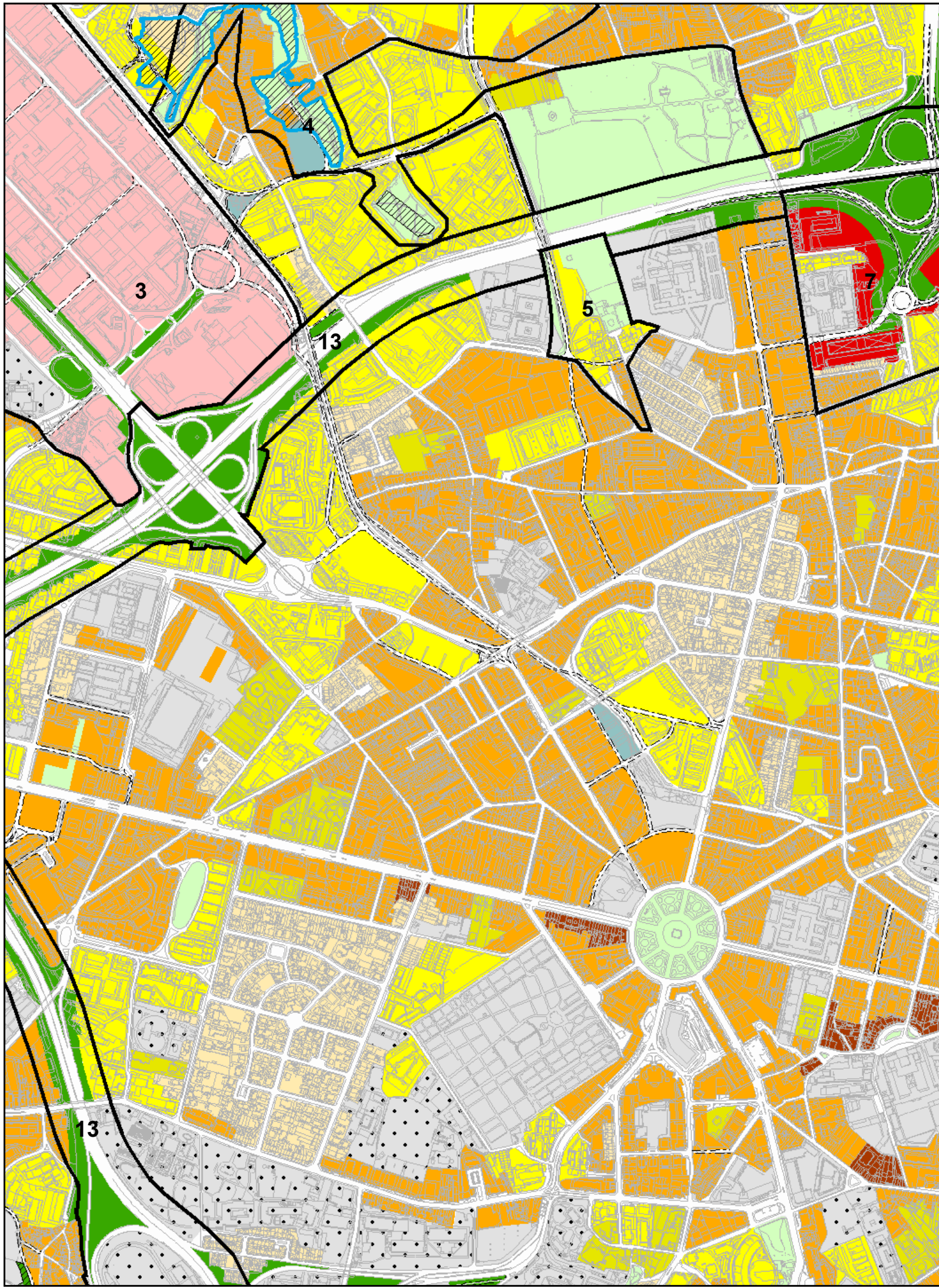
7.998,89

3.412,64

# ANEXO V

## PDMP – Carta de Qualificação do Solo

1 – PDMP – Carta de Qualificação do Solo – Escala 1/10000



**SOLOS URBANIZADOS**

- Área Histórica
- Área de Frente Urbana Contínua Consolidada
- Área de Frente Urbana Contínua em Consolidação
- Área de Habitação do Tipo Unifamiliar
- Área de Edificação Isolada com Prevalência de Habitação Colectiva
- Área de Urbanização Especial
- Área Empresarial do Porto
- Área de Equipamento Existente
- Área de Equipamento Proposto
- Sistema de Circulação e Mobilidade (Espaços-Canal e Tubos Subterrâneos)

**SOLOS AFECTOS À ESTRUTURA ECOLÓGICA**

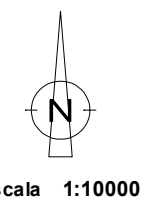
- Área de Equipamento Existente Integrado em Estrutura Ecológica
- Área de Equipamento Proposto Integrado em Estrutura Ecológica
- Área Verde de Utilização Pública
- Área Verde Mista
- Área Verde Privada a Salvaguardar
- Área Verde de Enquadramento de Espaço Canal

- Protecção de Recursos Naturais
- Cotas de Máxima Cheia

Unidade Operativa de Planeamento e Gestão

- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| U.O.P.G. 1 - Avenida Nun' Alvares            | U.O.P.G. 13 - VCI                    |
| U.O.P.G. 2 - Aldoar                          | U.O.P.G. 14 - Areosa                 |
| U.O.P.G. 3 - Área Empresarial do Porto (AEP) | U.O.P.G. 15 - S.João de Deus         |
| U.O.P.G. 4 - Requesende Norte/Viso           | U.O.P.G. 16 - Ranha                  |
| U.O.P.G. 5 - Prelada                         | U.O.P.G. 17 - Contumil               |
| U.O.P.G. 6 - Parque Ocidental                | U.O.P.G. 18 - Antas                  |
| U.O.P.G. 7 - Regado                          | U.O.P.G. 19 - Mercado Abastecedor    |
| U.O.P.G. 8 - Bouça                           | U.O.P.G. 20 - Alameda 25 de Abril    |
| U.O.P.G. 9 - Companhia Aurifícia             | U.O.P.G. 21 - Campanhã               |
| U.O.P.G. 10 - Escola Académica               | U.O.P.G. 22 - Prado do Repouso       |
| U.O.P.G. 11 - Fontinha                       | U.O.P.G. 23 - Parque Oriental        |
| U.O.P.G. 12 - Doze Casas                     | U.O.P.G. 24 - Curtumes/Circunvalação |

- Proposta Viária
- Limite do Concelho



**EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO - CARTA DE QUALIFICAÇÃO DO SOLO**

(1ª alteração - outubro /2012)

**Publicitação Web**

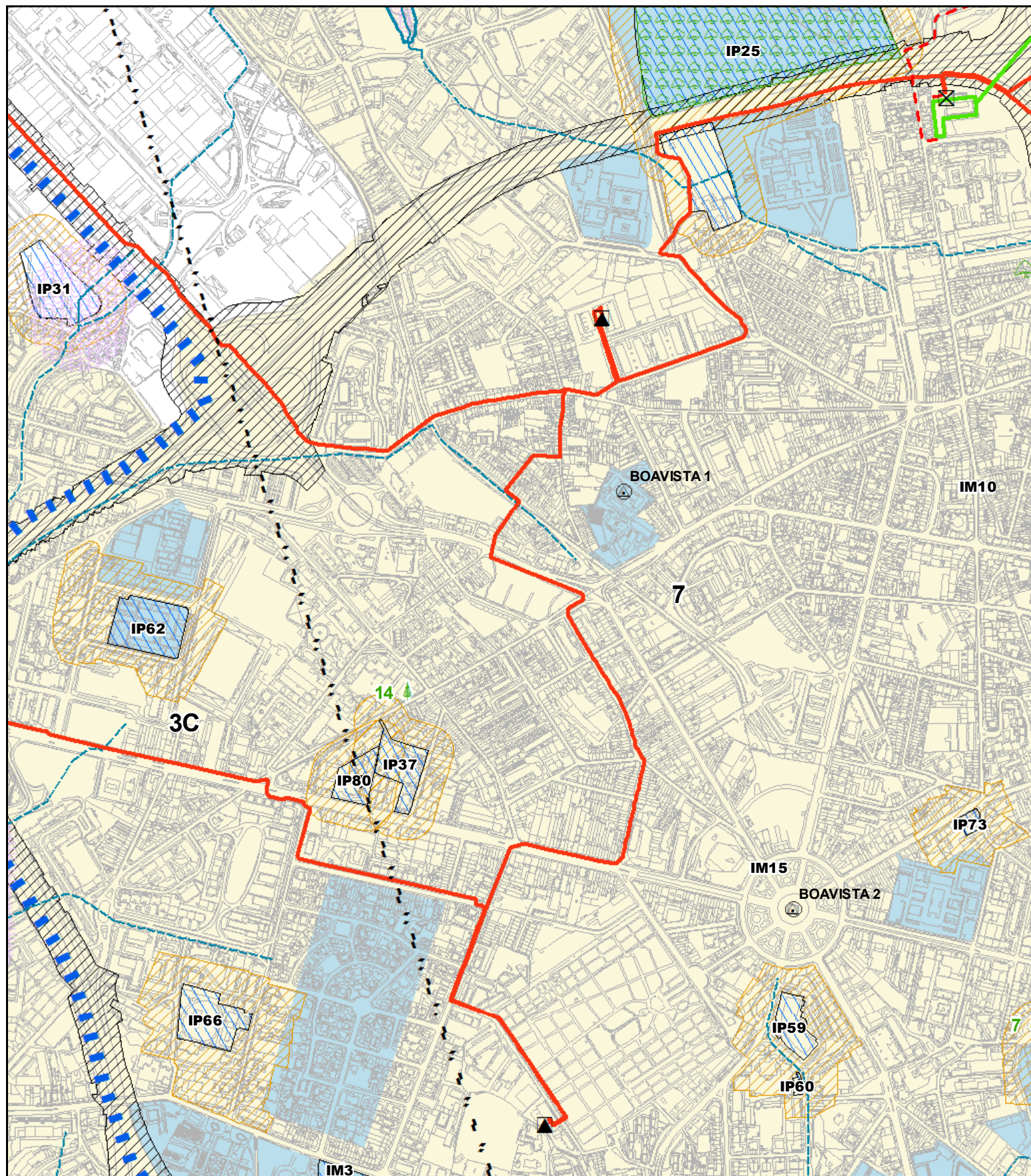
15-05-2015

*Estas impressões, são meras impressões de consulta, não servindo para efeitos de instrução de pedidos e/ou documentos a entidades públicas ou ao Município, excepto quando expressamente previsto na instrução do pedido.*

# ANEXO VI

## PDMP – Planta de Condicionantes

1 – PDMP – Planta de Condicionantes – Escala 1/10000



<p><b>Área Classificada ou em Vias de Classificação</b></p> <p>Zona de Proteção (ZP) / Zona Especial de Proteção (ZEP)</p> <p>Área Non Aedificandi</p> <p><b>EDIFÍCIOS PÚBLICOS</b></p> <p>Zona de Proteção a Edifícios Públicos</p> <p>Zona de Proteção a Equipamento de Saúde</p> <p><b>RODOVIAS</b></p> <p>Zona de Alinhamento Especial aos IP1, IC1, IC23, IC29 e Via Norte</p> <p><b>FERROVIAS</b></p> <p>Rede Ferroviária Nacional</p> <p>(para identificação das Zonas de Proteção, consultar legislação vigente)</p> <p>Rede Ferroviária Nacional c/ exploração ferroviária</p> <p>Rede Ferroviária Nacional s/ exploração ferroviária</p>	<p><b>RECURSOS HÍDRICOS</b></p> <p>Presumível antigo Leito de Ribeira em Aquecimento de Águas Pluviais</p> <p>Linha de Água Descoberta (margens e leitos)</p> <p>Área sujeita a consulta obrigatória junto da entidade competente pela proteção a recursos naturais</p> <p>Cotas de Máxima Cheia</p> <p>Margem do Rio Douro sob jurisdição da entidade competente em matéria de Recursos Hídricos</p> <p>Área de Jurisdição da A. P. D. L.</p> <p><b>INFRAESTRUTURAS DE DISTRIBUIÇÃO</b></p> <p>Conduta de Adução do Sistema Douro Paiva</p> <p>Oleoduto</p> <p>Linha e Subestação de muito Alta Tensão de Rede Nacional de Transporte de Energia Eléctrica</p> <p>Linha e Subestações de Alta Tensão da Rede Eléctrica Aérea da E. D. P.</p> <p>Linha e Subestações de Alta Tensão da Rede Eléctrica Subterrânea da E. D. P.</p>	<p><b>AEROPORTO FRANCISCO SÁ CARNEIRO</b></p> <p>Servidão Aeronáutica</p> <p>3C - Setor 3C</p> <p>4D - Setor 4D (raio de 750 m)</p> <p>6 - Setor 6 (raio de 6.500 m)</p> <p>7 - Setor 7 (raio de 15.000 m)</p> <p><b>SINALIZAÇÃO MARÍTIMA</b></p> <p>Fardim</p> <p><b>DEFESA NACIONAL</b></p> <p>Zona de Segurança - Instalações Militares</p>	<p><b>CARTOGRAFIA</b></p> <p>Vértice Geodésico (raio de proteção 15 m)</p> <p><b>RUÍDO</b></p> <p>Zona Sensível</p> <p>Zona Mista</p> <p><b>ESPÉCIES ARBÓREAS PROTEGIDAS</b></p> <p>Zona com Sobreiros sujeitos a Servidão</p> <p>Sobreiro Isolado</p> <p><b>CLASSIFICADAS</b></p> <p>Conjunto de Árvores</p> <p>Árvore Isolada</p>	<p><b>ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA</b></p> <p>ARU</p> <p>Limite do Concelho</p> <p>Limite definido pela Carta Oficial de Portugal publicada em 15/07/2014 - DGT</p>
--	---	--	---	---

## IMÓVEIS CLASSIFICADOS OU EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO

### MN - Monumento Nacional

- 1 - Chafariz do Passeio Alegre
- 2 - Chafariz das Virtudes
- 3 - Hospital de Santo António
- 4 - Paço Episcopal
- 5 - Sé Catedral
- 6 - Muralha de D. Fernando e respectivo Miradouro
- 7 - Capela de Nossa Senhora de Agosto (Capela dos Alfaiates)
- 8 - Palácio do Freixo
- 9 - Igreja e Torre dos Clérigos
- 10 - Igreja de S. Francisco
- 11 - Torre do Palácio dos Terenas
- 12 - Casa do Infante (Casa da Rua da Alfândega Velha)
- 13 - Igreja de Santa Clara
- 14 - Igreja de S. Martinho de Cedofeita
- 15 - Igreja e Convento de S. Bento da Vitória
- 16 - Palácio da Bolsa
- 17 - Igreja e Colégio de S. Lourenço ("Grilos")
- 18 - Ponte de D. Maria Pia
- 19 - Centro Histórico do Porto
- 20 - Teatro Nacional de São João
- 21 - Casal de Santa Maria / Parque de Serralves
- 22 - Conjunto constituído pela Igreja dos Carmelitas Descalços e pela Igreja de Nossa Senhora do Monte do Carmo
- 23 - Ponte da Arrábida

### IP - Interesse Público

- 1 - Fontanário do Largo da Sé / Chafariz de S. Miguel-o-Anjo (IIP)
- 2 - Cadeia e Tribunal da Relação (IIP)
- 3 - Recolhimento dos Órfãos de N.ª S.ª da Esperança (IIP)
- 4 - Chafariz da Colher (IIP)
- 5 - Chafariz no Jardim de S. Lázaro (do antigo Convento de S. Domingos) (IIP)
- 6 - Chafariz da Rua de S. João (IIP)
- 7 - Chafariz da Rua das Taipas (IIP)
- 8 - Chafariz da Rua Escura (S. Sebastião) (IIP)
- 9 - Chafariz da Rua de São Domingos (IIP)
- 10 - Forte de S. Francisco Xavier / Castelo do Queijo (IIP)
- 11 - Obeiscos provenientes da Quinta da Prelada (IIP)
- 12 - Igreja de S. Pedro de Miragaia (IIP)
- 13 - Torre, Capela ou Ermida de S. Miguel-o-Anjo (IIP)
- 14 - Palácio dos Carrancas (Museu Nacional de Soares dos Reis) (IIP)
- 15 - Edifício na Rua de S. Miguel, 2-4 (painéis de azulejos do século XVIII) (IIP)
- 16 - Forte de S. João Baptista (IIP)
- 17 - Estátuas, elementos decorativos e muro em que os mesmos se integram (IIP)
- 18 - Conjunto urbano constituído pela Praça da Ribeira e suas naturais extensões (IIP)
- 19 - Edifícios na Av. Rodrigues de Freitas, 192, 194, 200 e 204 (IIP)
- 20 - Edifício na Rua da Galeria de Paris, 28 (IIP)
- 21 - Edifício na Rua de Cândido dos Reis, 75-79 (IIP)
- 22 - Biblioteca Pública Municipal do Porto / Convento de Santo António da Cidade (IIP)
- 23 - Casa do Despacho da Venerável Ordem Terceira de S. Francisco (IIP)
- 24 - Casa do Dr. Domingos Barbosa / Museu Guerra Junqueiro (IIP)
- 25 - Casa e Quinta da Prelada (IIP)
- 26 - Edifício do Frigorífico do Peixe / Lota do Pescado (IIP)
- 27 - Igreja da Misericórdia (IIP)
- 28 - Igreja de Santo Ildefonso (IIP)
- 29 - Igreja Paroquial de S. João Baptista da Foz do Douro (IIP)
- 30 - Palácio de S. João Novo / Museu de Etnografia e História (IIP)
- 31 - Casa de Ramalde (IIP)
- 32 - Capela do Senhor dos Passos (IIP)
- 33 - Igreja de S. José das Taipas (IIP)
- 34 - Mercado de Ferreira Borges (IIP)
- 35 - Pilares que sustentavam a Ponte Pênsil (IIP)
- 36 - Ponte de D. Luís I (IIP)
- 37 - Casa da Viscondessa de Santiago de Lobão (IIP)
- 39 - Estátua Equestre de D. Pedro IV (IIP)
- 40 - Edifício situado na Rua das Virtudes / Antigo Clube dos Ingleses (IIP)
- 41 - Café Magestic (IIP)
- 42 - Antigo Restaurante Comercial (IIP)
- 43 - Igreja de São Martinho de Lordelo (IIP)
- 44 - Capela das Almas / Capela de Santa Catarina (IIP)
- 45 - Casa dos Ferrazes Bravos (IIP)
- 46 - Quinta do Viso / Quinta do Rio (IIP)
- 47 - Edificações da Rua de Cedofeita e topo Norte da Praça Carlos Alberto (IIP)
- 48 - Zona do Passeio Alegre (IIP)
- 50 - Capela dos Pestanas / Capela do Divino Coração de Jesus (IIP)
- 51 - Zona Histórica do Porto (IIP)
- 52 - Estação de São Bento, incluindo a gare metálica, os painéis de azulejos e a boca de entrada no túnel (IIP)
- 53 - Imóvel onde se encontra a Ourivesaria Cunha, incluindo a Ourivesaria Cunha e o seu recheio (IIP)

### IVC - Imóveis em Vias de Classificação

- 44 - Bloco da Carvalhosa

### IM - Imóveis de Interesse Municipal

- 1 - Quiosque do Largo da Ramadilha (primitivamente na praça dos Poveiros)
- 2 - Alminhas da Ponte
- 3 - Conjunto de habitação e logradouro arborizado na Rua do Campo Alegre, 855 - 1021
- 4 - Edifício da Rua de Pereira Reis
- 5 - Conjunto na Zona do Campo Alegre / Arrábida
- 6 - Conjunto de Imóveis na Rua do Passeio Alegre
- 7 - Fonte das Oliveiras e edifício anexo
- 8 - Capela do Senhor e Senhora da Ajuda
- 9 - Passos da Freguesia de S. João da Foz do Douro
- 10 - Cruzeiro do Senhor do Padrão
- 11 - Quiosque do Largo Mompilher
- 12 - Farol de Nossa Senhora da Luz
- 13 - Quiosque do Jardim do Passeio Alegre / "Chalet Suíço"
- 14 - Quiosque da Praça do Marquês de Pombal
- 15 - Quiosque da Praça de Mouzinho de Albuquerque
- 16 - Quiosque da Praça da Liberdade (S.T.C.P.)
- 17 - Estádio do Dragão
- 18 - Edifício da Travessa de S. Carlos, nºs 3 a 7 (MIM)
- 47 - Edificações da Rua de Cedofeita e topo Norte da Praça Carlos Alberto (IIP)
- 48 - Zona do Passeio Alegre (IIP)
- 50 - Capela dos Pestanas / Capela do Divino Coração de Jesus (IIP)
- 51 - Zona Histórica do Porto (IIP)
- 52 - Estação de São Bento, incluindo a gare metálica, os painéis de azulejos e a boca de entrada no túnel (IIP)
- 53 - Imóvel onde se encontra a Ourivesaria Cunha, incluindo a Ourivesaria Cunha e o seu recheio (IIP)
- 54 - Solar do Conde de Bolhão (MIP)
- 55 - Casa e Quinta de Villar d'Allen (IIP)
- 56 - Edifício do Antigo Quartel da GNR da Bela Vista (antigo Instituto Moderno do Porto) (MIP)
- 57 - Conjunto Urbano da Av. da Boavista, entre o Pinheiro Manso e a Av. do Marechal Gomes da Costa (CIP)
- 58 - Igreja de São Miguel de Nevogilde e adro (MIP)
- 59 - Mercado do Bom Sucesso (MIP)
- 60 - Casa e Capela do Bom Sucesso (MIP)
- 61 - Liceu Alexandre Herculano (MIP)
- 62 - Escola Secundária Clara de Resende (MIP)
- 63 - Passeio Marítimo e Avenida de Montevideu (CIP)
- 64 - Edifício da Garagem do Jornal "O Comércio do Porto" (MIP)
- 65 - Conjunto constituído pela Praça da Liberdade, Av. dos Aliados e Praça do General Humberto Delgado, incluindo elementos escultóricos existentes (CIP)
- 66 - Palacete do Visconde de Vilar de Allen incluindo jardins e Auditório da SEC ("Casa das Artes") (MIP)
- 67 - Vestígios da Judiaria do Porto (Hékhai) (MIP)
- 68 - Coliseu do Porto (MIP)
- 69 - Cinema Batalha (MIP)
- 70 - Rua de Álvares Cabral (CIP)
- 71 - Casa e Quinta de Bonjôia (MIP)
- 72 - Quartel de Santo Ovídio (MIP)
- 73 - Edifício Pamaso (MIP)
- 74 - Bloco de Costa Cabral (MIP)
- 75 - Faculdade de Economia da Universidade do Porto (MIP)
- 76 - Faculdade de Belas Artes da Universidade do Porto (MIP)
- 77 - Casa e Quinta da Revolta (MIP)
- 78 - Igreja e Cemitério de Nossa Senhora da Lapa (MIP)
- 79 - Casa Aristides Ribeiro (MIP)
- 80 - Edifício sito na Avenida da Boavista, n.º 1354 (MIP)
- 81 - Conjunto da Foz Velha (CIP)
- 82 - Livraria Lello e Irmão (MIP)
- 83 - Mercado do Bolhão (MIP)
- 84 - Casa Manoel de Oliveira (MIP)
- 85 - Depósito de Materiais da Companhia Cerâmica das Devesas (MIP)



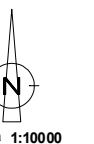
## EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES

(1ª alteração - outubro /2012)

Publicitação Web

15-05-2015

Estas impressões, são meras impressões de consulta, não servindo para efeitos de instrução de pedidos e/ou documentos a entidades públicas ou ao Município, excepto quando expressamente previsto na instrução do pedido.



# ANEXO VII

## PDMP – Extratos

- 1 – PDMP – Página 35270 - Diário da República, 2.ª série – N.º 207 – 25 de outubro de 2012
- 2 – PDMP – Página 35272 a 35274 - Diário da República, 2.ª série – N.º 207 – 25 de outubro de 2012 (3 páginas)
- 3 – PDMP – Páginas 35279 a 35282- Diário da República, 2.ª série – N.º 207 – 25 de outubro de 2012 (4 páginas)

## ANEXO

**Republicação do Regulamento do Plano Diretor Municipal do Porto, 1.ª Alteração**

## TÍTULO I

## Disposições gerais

## Artigo 1.º

## Âmbito e objetivos

1 — O Plano Diretor Municipal do Porto, adiante designado por PDMP, elaborado ao abrigo do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) em vigor, estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo para o território do concelho do Porto.

2 — O PDMP visa os seguintes objetivos:

- a) Valorização da identidade urbana do Porto através da conservação dinâmica dos tecidos existentes e do desenho de novos tecidos coerentes e qualificados, do controlo das densidades e volumetrias urbanas e ainda da salvaguarda e promoção do património edificado e da imagem da cidade;
- b) Requalificação do espaço público e valorização das componentes ecológicas, ambientais e paisagísticas através da sua reorganização sistémica e da minimização dos principais impactes ambientais;
- c) Racionalização do sistema de transportes, tendo em vista melhorar a mobilidade intraurbana, dando prioridade aos transportes coletivos em sítio próprio e aos novos modos de transportes públicos e individuais não poluentes, com especial reforço da circulação pedonal e ciclável e das funções de interface;
- d) Redução das assimetrias urbanas existentes, fomentando a equidade da localização dos investimentos públicos e reforçando a coesão social e territorial, com especial incidência nos bairros sociais de intervenção prioritária;
- e) Afirmação do centro histórico e da área central como referências insubstituíveis do desenvolvimento urbano de toda a área metropolitana do Porto, potenciando e reforçando a sua revitalização e animação.

## Artigo 2.º

## Composição

1 — O PDMP é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de ordenamento, constituída pelas seguintes cartas:
  - b1) Qualificação do solo;
  - b2) Património;
  - b3) Hierarquia da rede rodoviária;

c) Planta de condicionantes.

2 — Acompanham o PDMP os seguintes elementos:

- a) Relatório com programa de execução e financiamento;
- b) Planta de enquadramento;
- c) Planta de sistemas de espaços coletivos;
- d) Planta de estrutura ecológica municipal;
- e) Planta de transportes públicos e intermodalidade — interfaces;
- f) Planta de zonamento acústico preliminar;
- g) Planta de ações urbanísticas;
- h) Planta geotécnica, constituída pelas seguintes cartas:
  - h1) Geomorfológica;
  - h2) Zonamento geotécnico;
  - h3) Condicionantes geológico-geotécnicos;
- i) Planta da situação atual.

## Artigo 3.º

## Atos válidos

1 — O presente PDMP não derroga os direitos conferidos por informações prévias favoráveis, autorizações e licenças, aprovações ou alterações válidas, incluindo projetos de arquitetura e hastas públicas alienadas, mesmo que ainda não tituladas por alvará, concedidas pelas entidades administrativas competentes antes da entrada em vigor do PDMP.

2 — O disposto no número anterior não prejudica o regime legal de extinção de direitos, designadamente por caducidade, nem a possibili-

dade de alteração, por iniciativa municipal, das condições de licença ou autorização de operação de loteamento necessária à execução do PDMP, decorrentes da legislação em vigor.

## Artigo 4.º

## Definições

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, entende-se por:

- 1) «Alinhamento de frente urbana» linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes;
- 2) «Alinhamento dominante» o alinhamento dos edifícios ou vedações com maior dimensão numa dada frente urbana;
- 3) «Andar recuado» o volume habitável do edifício em que pelo menos uma das fachadas é recuada em relação à fachada dos pisos inferiores;
- 4) «Anexo» a dependência coberta de um só piso adossada ou não ao edifício principal e entendida como complemento funcional deste;
- 5) «Área bruta de construção (Abc)» o somatório da área bruta de cada um dos pisos, expresso em metros quadrados (m<sup>2</sup>), de todos os edifícios que existem ou podem ser realizados no(s) prédio(s), com exclusão de:
  - a) Terraços descobertos, varandas, desde que não envidraçadas, e balcões abertos para o exterior;
  - b) Espaços livres de uso público cobertos pelas edificações;
  - c) Sótão sem pé-direito regulamentar para fins habitacionais;
  - d) Arrecadações em cave afetas às diversas unidades de utilização do edifício;
  - e) Estacionamento instalado nas caves dos edifícios;
  - f) Áreas técnicas acima ou abaixo do solo (posto de transformação, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, casa das máquinas dos elevadores, depósitos de água e central de bombagem, entre outras);
- 6) «Área de impermeabilização (Ai)» o valor numérico, expresso em metros quadrados, resultante do somatório da área de implantação das construções de qualquer tipo e áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamentos, equipamentos desportivos e logradouros;
- 7) «Área de implantação (Ao)» o valor, expresso em metros quadrados, do somatório das áreas resultantes da projeção ortogonal no plano horizontal de todos os edifícios acima da cota do terreno, incluindo anexos mas excluindo varandas e platibandas;
- 8) «Balanço» a medida do avanço de qualquer saliência tomada para além dos planos da fachada dados pelos alinhamentos propostos para o local;
- 9) «Capacidade edificatória de um prédio» a correspondente ao somatório das capacidades construtivas inerentes a cada uma das categorias de espaço que o afetam;
- 10) «Cave» piso(s) de um edifício situado(s) abaixo do rés-do-chão. Quando para utilização exclusiva de estacionamento automóvel e infraestruturas, consideram-se cave os pisos abaixo da cota natural do terreno confinante com a via pública;
- 11) «Cedência média» o quociente entre a área a ceder ao município integrando as parcelas propostas no Plano e destinadas a zonas verdes públicas, equipamentos e eixos estruturantes e a área bruta de construção admitida, excluindo a correspondente a equipamentos públicos;
- 12) «Cércea (acima do solo)» a dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.;
- 12 A) «Ciclovia» pista destinada à circulação de velocípedes, exceto daqueles que tiverem mais de duas rodas não dispostas em linha ou que atrelarem reboque. É permitida ainda a circulação de pessoas que transitam usando patins, trotinetas ou outros meios de circulação análogos;
- 13) «Colmatação» o preenchimento com edificação de um prédio situado em «espaço de colmatação», quer se trate da construção quer da substituição por novas edificações;
- 14) «Condições mínimas de habitabilidade» as inerentes ao cumprimento do Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU), ou a outros regulamentos especiais em vigor respeitantes à matéria;
- 15) «Corpo balanceado» o elemento saliente e em balanço relativamente às fachadas de um edifício;
- 16) «Cota de soleira» a demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício;
- 17) «Edificabilidade (do prédio)» a área bruta de construção expressa em metros quadrados, que o Plano admite para um dado prédio;

## CAPÍTULO II

## Da qualificação do solo

## Artigo 8.º

## Categorias de espaço

Na área abrangida pelo PDMP, consideram-se as seguintes categorias e subcategorias de espaço:

- 1 — Solo urbanizado:
  - a) Áreas históricas;
  - b) Área de frente urbana contínua consolidada;
  - c) Área de frente urbana contínua em consolidação;
  - d) Área de habitação de tipo unifamiliar;
  - e) Área de edificação isolada com prevalência de habitação coletiva;
  - f) Área de urbanização especial;
  - g) Área empresarial do Porto;
  - h) Área de equipamento:
    - h1) Existente;
    - h2) Proposto;
  - i) Sistemas de circulação e mobilidade;
- 2 — Solo afeto à estrutura ecológica:
  - a) Área de equipamento integrado em estrutura ecológica:
    - a1) Existente;
    - a2) Proposto;
  - b) Área verde de utilização pública;
  - c) Áreas verdes mistas;
  - d) Área verde privada a salvaguardar;
  - e) Área verde de enquadramento de espaço-canal.

## SECÇÃO I

## Áreas históricas

## Artigo 9.º

## Âmbito e objetivos

1 — As áreas históricas correspondem aos tecidos consolidados mais antigos da cidade e às reminiscências dos núcleos rurais primitivos que ainda conservam a estrutura e os elementos morfológicos iniciais com significativa representatividade urbanística e arquitetónica, que interessa preservar e requalificar, e compreendem:

- a) Centro histórico do Porto;
- b) Foz velha;
- c) Núcleos históricos, designadamente os seguintes, identificados na planta de ordenamento — Carta de Património: A — Nevogilde; B — Passos; C — Aldoar; D — Vila Nova; E — Ouro; F — Regado; G — Campo Lindo; H — Paranhos; I — Lamas; J — Vila Cova; K — Pêgo Negro; L — Parque Oriental.

2 — Sem prejuízo de outras normas legais e regulamentares sobre a matéria, nas Áreas Históricas observar-se-á o disposto nos artigos subsequentes.

## Artigo 10.º

## Usos

As áreas históricas são zonas mistas com predominância da função habitacional, sendo permitidas atividades complementares e outros usos desde que compatíveis com a função dominante e não provoquem uma intensidade de tráfego, ruído ou outro tipo de poluição ambiental incompatíveis com o seu desempenho funcional.

## Artigo 11.º

## Edificabilidade

1 — Nos edifícios existentes, as intervenções a levar a efeito devem ter como regra a conservação dos mesmos, admitindo-se obras de reconstrução sempre que justificadas pela degradação construtiva.

2 — Só são permitidas novas construções quando se destinem a substituir os edifícios a que se refere a alínea b) do artigo 12.º ou visem a ocupação de prédios urbanos não edificados ou ainda as obras de ampliação de edifícios existentes e desde que estabeleçam uma correta relação com os edifícios vizinhos, nomeadamente no respeito pela cêrcea

dos edifícios da frente urbana respetiva e da confrontante e no estabelecimento de alinhamentos que contribuam para a valorização do espaço público e na conservação dos elementos arquitetónicos e construtivos que contribuam para a caracterização patrimonial da imagem urbana da zona onde se integram.

## Artigo 12.º

## Demolições

Só se admitem demolições, totais ou parciais, de edifícios existentes quando a recuperação dos mesmos é inviável e nos casos seguintes:

- a) Por razões que ponham em causa a segurança de pessoas e bens;
- b) Quando o edifício existente constitua uma intrusão arquitetónica ou urbanística de má qualidade e que seja desqualificadora da imagem do conjunto urbano onde se insere.

## Artigo 13.º

## Logradouros e interior dos quarteirões

Atendendo à especificidade das áreas históricas, a edificação nos logradouros e interior dos quarteirões pode ser admitida desde que sejam levados em consideração os valores arquitetónicos, patrimoniais e ambientais existentes e a sua correta relação com a envolvente, nomeadamente em termos de volumetria e de enquadramento paisagístico, e ainda se houver redução da área impermeável legalmente constituída anterior à operação.

## SECÇÃO II

## Área de frente urbana contínua consolidada

## Artigo 14.º

## Âmbito e objetivos

1 — As áreas de frente urbana contínua consolidada correspondem às áreas estruturadas em quarteirão, com edifícios localizados predominantemente à face dos arruamentos, em que o espaço público e as frentes urbanas edificadas que o conformam se apresentam estabilizados, pretendendo-se a manutenção e valorização das malhas e morfologia existentes.

2 — Compreendendo essencialmente quarteirões do século XVIII, XIX ou início do século XX da zona central da cidade, as áreas reguladas na presente secção integram edifícios significativos e conjuntos de edifícios com interesse patrimonial, caracterizadores de uma imagem da cidade que interessa preservar, pelo que as intervenções a efetuar nelas devem privilegiar a conservação e reabilitação dos edifícios existentes, tendo também como objetivo a potenciação da ocupação por usos qualificadores e dinamizadores da vivência urbana.

## Artigo 15.º

## Usos

As áreas de frente urbana contínua consolidada são zonas mistas, destinadas aos usos habitacional, comercial e de serviços e a outros usos compatíveis com a função habitacional e licenciáveis pelo município.

## Artigo 16.º

## Edificabilidade

1 — Admitem-se obras de ampliação dos edifícios existentes desde que:

- a) Simultaneamente sejam efetuadas obras de conservação de todo o edifício, caso necessário;
- b) Sejam conservados todos os elementos arquitetónicos e construtivos que contribuam para a caracterização patrimonial da imagem urbana desta zona da cidade;
- c) A cêrcea resultante não ultrapasse a da moda, salvaguardando a harmonia das proporções entre a ampliação e o existente contribuindo para a qualificação da imagem urbana.

2 — Excetuam-se da alínea a) do número anterior os casos em que o edifício esteja em regime de propriedade horizontal e as restantes frações não pertençam ao proprietário da fração a ampliar.

3 — As obras de edificação regem-se ainda pelas seguintes disposições:

- a) Cumprimento dos alinhamentos e do tipo de relação do edifício com o espaço público dominante na frente urbana em que o prédio se integra, exceto nas situações em que a Câmara Municipal

do Porto (CMP) já tenha estabelecido ou venha a estabelecer novos alinhamentos;

b) O alinhamento da fachada de tardo do corpo dominante do edifício é o definido pelos alinhamentos dos edifícios confinantes a manter, ou os que não venham a prejudicar construções nos prédios vizinhos;

c) Em exceção às alíneas anteriores, são admitidas profundidades superiores para os edifícios quando tal se demonstre inequivocamente necessário à manutenção ou instalação de atividades e usos considerados essenciais à revitalização do tecido urbano ou de tal facto resulte um acréscimo significativo da disponibilização de espaço público qualificado com evidente benefício para a cidade, desde que verificadas as condições referidas no n.º 2 do artigo 17.º;

d) A cêrcea dos novos edifícios é a da moda da cêrcea da frente urbana respeitante à presente categoria de espaço em que estes se integram;

e) Nas situações de colmatação entre edifícios considerados imóveis de interesse patrimonial e cuja cêrcea não seja a da moda da frente urbana, cumpre-se o disposto na alínea c) do n.º 1 do presente artigo;

f) Conservação dos elementos arquitetónicos e construtivos que contribuam para a caracterização patrimonial da imagem urbana desta zona da cidade.

#### Artigo 17.º

##### Logradouros e Interior dos Quarteirões

1 — O interior dos quarteirões destina-se a espaço verde permeável afeto aos logradouros das parcelas confinantes com os arruamentos que definem o quarteirão ou à utilização coletiva.

2 — Admite-se a possibilidade de edificação nos logradouros e no interior dos quarteirões para além do alinhamento de tardo, definido de acordo com o n.º 3 do artigo 16.º, quando satisfeitas, cumulativamente, as seguintes condições:

a) Como prolongamento funcional de edifícios existentes considerados como imóveis de interesse patrimonial ou integrados em áreas de interesse urbanístico e arquitetónico, localizados na frente urbana do quarteirão, e desde que se destine a habitação ou a outras atividades legalmente compatíveis;

b) Quando o edifício preexistente for sujeito, na sua totalidade, a obras de conservação;

c) Quando os afastamentos do edifício em relação aos limites de tardo e laterais do prédio sejam iguais ou superiores à altura da fachada confrontante com esse limite, admitindo-se o encosto aos limites laterais quando adossado e com a mesma altura de muros ou empenas existentes em prédios confinantes;

d) A cêrcea não pode ser superior à do edifício existente integrado na frente urbana;

e) Quando não resulte uma impermeabilização superior a 20 % da área do logradouro do prédio ou lote;

f) *(Revogado.)*

3 — Excetuem-se da alínea e) do número anterior os casos em que, por motivos de ordem patrimonial, se imponha a preservação das edificações existentes nos logradouros e no interior dos quarteirões ou os casos em que os prédios ou lotes sejam de exígua dimensão e configuração irregular.

### SECÇÃO III

#### Área de frente urbana contínua em consolidação

##### Artigo 18.º

##### Âmbito e objetivos

As áreas de frente urbana contínua em consolidação correspondem às áreas estruturadas em quarteirão com edifícios localizados, predominantemente, à face dos arruamentos, em que o espaço público se encontra definido e em que as frentes urbanas edificadas estão em processo de transformação construtiva e de uso; pretende-se a manutenção e reestruturação das malhas e a consolidação do tipo de relação do edificado com o espaço público existente.

##### Artigo 19.º

##### Usos

As áreas de frente urbana contínua em consolidação são zonas mistas com predominância do uso habitacional; são permitidas atividades complementares e outros usos desde que compatíveis com a função dominante.

##### Artigo 20.º

##### Edificabilidade

1 — As obras de edificação a levar a efeito regem-se pelas seguintes disposições:

a) Cumprimento dos alinhamentos e das formas de relação do edifício com o espaço público dominante na frente urbana em que o prédio se integra, exceto nas situações em que a CMP já tenha estabelecido ou venha a estabelecer novos alinhamentos;

b) Admite-se o prolongamento construtivo em cave para além do plano da fachada de tardo do corpo dominante, desde que esse prolongamento não represente um acréscimo de Abc nem uma impermeabilização superior a 70 % da área do prédio;

c) O alinhamento da fachada de tardo do corpo dominante do edifício é o definido pelo alinhamento do corpo dominante dos edifícios a manter nessa frente urbana;

d) Na construção de novos edifícios ou ampliação de edifícios existentes em prédio ou lote cuja exígua dimensão e configuração irregular não permita satisfazer em simultâneo o cumprimento da área máxima de impermeabilização e o alinhamento da fachada de tardo de acordo com, respetivamente, as alíneas b) e c) anteriores, a profundidade máxima é definida pelo alinhamento dominante;

e) Na construção de novos edifícios ou ampliação de edifícios existentes, em prédio ou lote de gaveto, deverão privilegiar-se soluções arquitetónicas adequadas ao conveniente remate urbano das respetivas frentes, dispensando-se, se necessário, do cumprimento do disposto nas alíneas b), c) e h) deste número;

f) A altura da fachada confinante com a via pública não pode exceder a largura do arruamento confrontante, medida entre os limites do espaço público dominante ou estabelecido, não sendo permitidos pisos habitáveis acima dessa altura e sem prejuízo do definido na alínea seguinte;

g) Na construção de novos edifícios ou ampliação de edifícios existentes, admite-se um andar recuado para além da altura da fachada definida na alínea anterior, quando tal seja dominante nessa frente urbana, ou sirva de colmatação a empena existente.

h) Admite-se a edificação ao nível do piso térreo para além da fachada de tardo do corpo dominante, até 20 % da área compreendida entre esta fachada e o limite posterior do lote;

i) A área do prédio não afeta à ocupação de edifícios, pode ser impermeabilizada no máximo de 10 % desde que não comprometa a existência de uma área permeável de 30 % da área do prédio.

2 — Cumulativamente com a alínea f) do número anterior devem ser atendidas as seguintes disposições:

a) Quando o perfil transversal do espaço público e via pública confinantes com uma frente urbana tiver um alargamento pontual numa dada extensão, a cêrcea é a admitida para a restante frente urbana;

b) Quando o perfil transversal do espaço público e via pública confinantes com uma frente urbana seja superior a 21 m, a cêrcea máxima admitida é de 21 m, exceto quando a moda da cêrcea for superior, respeitando-se essa moda, ou quando já existir uma cêrcea estabelecida pela CMP para essa frente urbana.

3 — A CMP pode impor cêrceas diferentes das resultantes da aplicação dos números anteriores deste artigo, quando estiver em causa a salvaguarda de valores patrimoniais ou a integração urbanística no conjunto edificado onde o prédio se localiza.

##### Artigo 21.º

##### Logradouros e interior dos quarteirões

1 — O interior dos quarteirões destina-se a espaço verde afeto aos logradouros das parcelas confinantes com os arruamentos que definem o quarteirão ou à utilização coletiva.

2 — *(Revogado.)*

3 — Admite-se a divisão de um quarteirão quando se verificar uma das seguintes condições:

a) Abertura de novos arruamentos públicos em conformidade com a planta de ordenamento — qualificação do solo;

b) Quando a CMP considerar que, pela significativa dimensão do quarteirão e desejável alteração dos usos e ocupação existentes no seu interior, a divisão do quarteirão contribuir para a qualificação urbanística e ambiental dessa zona da cidade, e ou para a melhoria das condições de circulação viária.

4 — Na situação do número anterior, cumulativamente com as disposições constantes desta secção, devem verificar-se as seguintes regras:

a) O novo arruamento que divide o quarteirão existente deve ter um traçado que permita a adequação do cadastro à solução urbanística,

devendo ainda estabelecer a ligação entre dois arruamentos já existentes;

b) A cêrcea dos edifícios a implantar à face do novo arruamento deve garantir uma correta articulação entre as cêrceas das frentes urbanas em que se apoia o novo arruamento.

### Área de habitação de tipo unifamiliar

#### Artigo 22.º

##### Âmbito e objetivos

As áreas reguladas na presente secção correspondem às zonas em que o tipo dos edifícios é predominantemente o de habitação de tipo unifamiliar, que deve ser mantido como tal, ou às áreas para as quais o PDMP impõe essa mesma tipologia.

#### Artigo 23.º

##### Usos

Nas áreas de habitação de tipo unifamiliar o uso dominante é o da habitação, admitindo-se outros usos desde que compatíveis com a função dominante.

#### Artigo 24.º

##### Edificabilidade

1 — As novas construções ou as intervenções nos edifícios existentes a levar a efeito subordinar-se-ão às seguintes disposições:

a) Cumprimento dos alinhamentos dominantes da frente urbana respetiva, quer para os edifícios quer para as frentes do lote confinantes com o espaço público, exceto nas situações em que a CMP já tenha estabelecido ou venha a estabelecer novos alinhamentos;

b) A área de impermeabilização não pode exceder 60 % da área do prédio ou lote, sem prejuízo do cumprimento da alínea anterior;

c) O número máximo de pisos acima do solo é três, exceto em frentes urbanas estabilizadas, nas quais é definido em função da cêrcea dominante;

d) Todos os fogos das novas construções devem ter acesso direto e independente ao exterior, podendo as caves ser comuns.

2 — No caso de operação de loteamento ou de impacte semelhante a loteamento, a área de impermeabilização não pode exceder 60 % da área do prédio.

3 — Excetuam-se das alíneas b) e c) do n.º 1, as obras de edificação em prédio ou lote de reduzidas dimensões ou quando seja necessário garantir as condições mínimas de habitabilidade;

4 — A construção de novas frentes urbanas decorrentes da abertura de novos arruamentos implica a ligação destes a dois arruamentos existentes, podendo ser permitidas outras opções urbanas desde que devidamente enquadráveis em soluções já adotadas na envolvente próxima.

### SECÇÃO V

#### Área de edificação isolada com prevalência de habitação coletiva

#### Artigo 25.º

##### Âmbito e objetivos

1 — As áreas de edificação isolada com prevalência de habitação coletiva correspondem às áreas da cidade de formação recente, predominantemente caracterizadas por edifícios isolados de habitação coletiva ou de uso misto resultante de operações de loteamento ou de intervenções de dimensão significativa e que, na sua maioria, não definem atualmente malhas regulares nem se constituem em frente urbana contínua, resultantes frequentemente de critérios quantitativos.

2 — Nestas áreas pretende-se a manutenção e consolidação dos empreendimentos que, pelas suas características urbanísticas e arquitetónicas, contribuem para a valorização do ambiente e da imagem urbana da cidade e a reestruturação ou reconversão daquelas que se encontrem desqualificadas urbanística ou funcionalmente.

#### Artigo 26.º

##### Usos

1 — Nas áreas reguladas na presente secção, o uso dominante é o de habitação, admitindo-se a instalação de outros usos legalmente compatíveis, na totalidade ou parte do prédio.

2 — Em edifícios com habitação, só se admitem atividades não habitacionais no rés-do-chão e no piso imediatamente superior desde que

o acesso aos pisos de habitação, a partir do exterior do edifício, seja independente do correspondente às outras atividades.

#### Artigo 27.º

##### Edificabilidade

1 — Na ampliação ou substituição de edifícios existentes ou ainda na construção de novos edifícios, deve dar-se cumprimento aos alinhamentos dominantes, exceto nas situações em que a CMP já tenha estabelecido ou venha a estabelecer novos alinhamentos.

2 — Sem prejuízo do número anterior, em edifícios existentes cujo índice de construção seja inferior a 0,8, admite-se a ampliação até este valor, desde que daí não resulte uma área de impermeabilização superior a 65 % da área do prédio.

3 — Sem prejuízo dos n.ºs 1 e 2, a construção de novos edifícios subordina-se às seguintes condições:

a) A área bruta de construção admitida não pode ser superior à resultante da aplicação de um índice de construção de 0,8;

b) A área de impermeabilização não pode ser superior a 65 % da área do prédio.

4 — Excetuam-se da alínea a) do número anterior as seguintes situações:

a) As intervenções enquadráveis no n.º 4 do artigo 82.º, caso em que o índice de construção pode ser aumentado em mais 0,2;

b) As edificações em espaço de colmatação que respeitem os alinhamentos e as cêrceas dos edifícios de referência;

c) A edificação que colmate uma única empena existente desde que a frente do prédio, que confina com a via pública possua uma das dimensões previstas nas alíneas a) e b) do ponto n.º 20 do artigo 4.º, com as devidas adaptações, e o afastamento da nova edificação ao limite lateral do prédio, seja igual ou superior a metade da altura da fachada confrontante.

5 — Em idênticas intervenções das referidas no n.º 1 deste artigo, podem impor-se limites de cêrcea justificados por razões de integração urbanística com os edifícios e zonas envolventes, nomeadamente no respeito pela cêrcea predominante.

#### Artigo 28.º

##### Logradouros

Os logradouros já constituídos devem ser preservados, admitindo-se a sua impermeabilização até ao limite de 65 % da área do prédio.

## SECÇÃO VI

### Área de urbanização especial

#### Artigo 29.º

##### Âmbito e objetivos

1 — As áreas de urbanização especial correspondem a áreas de expansão habitacional ou de reconversão urbanística, para as quais é indispensável a definição detalhada da sua conceção e forma de ocupação com recurso ao desenho urbano, estando inseridas em unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG).

2 — A sua execução far-se-á em acordo com a programação a estabelecer pela CMP, considerando as prioridades indicadas no título V do presente Regulamento.

#### Artigo 30.º

##### Usos e edificabilidade

Os parâmetros urbanísticos admitidos para as áreas de urbanização especial são os estabelecidos para a UOPG em que se integram, conforme o disposto no capítulo V do título V do presente Regulamento.

#### Artigo 31.º

##### Regra Supletiva

1 — Enquanto não estiverem aprovados os instrumentos de execução do plano definidos no artigo 76.º, a desenvolver no âmbito das UOPG, só são admitidas operações urbanísticas que não colidam com os objetivos definidos para a respetiva UOPG.

2 — (Revogado.)

3 — Para efeitos do n.º 1, a área bruta de construção admitida não pode ser superior à resultante da aplicação de um índice de construção de 0,67, exceto nas operações de reabilitação do edificado existente.

## Artigo 57.º

**Interfaces de mercadorias**

1 — A construção de pequenos interfaces de mercadorias de apoio logístico à atividade de cargas e descargas é decidida com base na necessidade de abastecimento urbano em áreas centrais de forte implantação comercial e grande densidade de peões e na necessidade de restrição do tráfego automóvel.

2 — As áreas de manobras de veículos, bem como os espaços de armazenamento das unidades comerciais aderentes, a contabilizar no dimensionamento destes interfaces, deverão ser tão reduzidas quanto possível e não conflituantes com a circulação viária nos acessos ao arruamento.

3 — A sua localização deve ser determinada à medida que avancem estudos e soluções concretas de implementação, procurando-se os seguintes objetivos funcionais:

- a) Proximidade de zonas de forte concentração comercial;
- b) Boa acessibilidade automóvel por canais de circulação, preferencialmente das redes principal e complementar, onde possam, com menores inconvenientes, concentrar-se movimentos de veículos de transporte de mercadoria;
- c) Boa acessibilidade de meios mecânicos manuais, na ligação entre o interface e as unidades comerciais.

**SECÇÃO V****Do estacionamento****SUBSECÇÃO I****Critérios gerais**

## Artigo 58.º

**Tipos de aparcamento**

1 — Os espaços destinados a aparcamento de veículos podem assumir diferente natureza e função, designadamente:

a) Parques de utilização pública, de propriedade pública ou privada, localizados em edifícios, lotes, espaços abertos de raiz pública ou em espaços subterrâneos, com funções determinadas na política de mobilidade da cidade;

b) Parques de utilização privada, associados ou não a usos de diferente tipo, em que todos os lugares disponibilizados são obrigatoriamente cativos de um determinado utente, que pode ou não ter algum vínculo com os outros usos que partilham a mesma edificação.

2 — Todos os espaços de aparcamento não abrangidos pela alínea b) do número anterior carecem de licenciamento municipal de utilização e exploração.

3 — Os parques de utilização pública desempenham diferentes funções, conforme é expresso nas respetivas definições, e englobam os seguintes tipos:

- a) Parque de moradores (PM) e parque de atividades (PA);
- b) Parque central (PC);
- c) Parque de franja (PF);
- d) Parque de especialidade (PE);
- e) Park-and-ride (P+R).

4 — O estacionamento dedicado a empresas de aluguer de transporte de mercadorias deve ser criado em face das expectativas de mercado que o justificam, devendo a CMP definir os locais mais adequados em função do seu impacto urbanístico e na circulação de veículos e pessoas.

## Artigo 59.º

**Dotação de estacionamento**

1 — A criação de estacionamento interno associado às diferentes atividades urbanas deve ser dimensionado em função da edificabilidade e dos tipos de usos previstos, sendo os respetivos critérios mínimos de dimensionamento definidos na subsecção seguinte, sem prejuízo do estabelecido no Código Regulamentar do Município do Porto (CRMP), designadamente sobre as condições de concretização.

2 — Nas operações urbanísticas mistas, o estacionamento a criar deve contemplar as exigências aplicáveis a cada tipo de utilização, na proporção das correspondentes áreas construídas ou das unidades a instalar.

3 — Nas situações de alteração de destino de uso em edifícios já dotados de licença de utilização, aplicam-se os critérios de dotação de estacionamento em tudo idênticos ao respeitante ao novo licenciamento.

4 — Em edifícios ou conjuntos de edifícios em que o aparcamento previsto exceda os 150 lugares, devem ser apresentados estudos de fundamentação sobre a organização da circulação e do estacionamento, nomeadamente quanto à localização de entradas e saídas, formas de execução dos acessos, rampas e afetação de passeios públicos e, ainda, quanto ao funcionamento interno da circulação, tendo em vista evitar repercussões indesejáveis do seu funcionamento na via pública.

5 — Os espaços de estacionamento dimensionados com as quantidades previstas de acordo com a subsecção seguinte não podem ser constituídos em frações autónomas independentes das unidades de utilização dos edifícios a que ficam imperativamente adstritas.

**SUBSECÇÃO II****Dimensionamento do estacionamento interno**

## Artigo 60.º

**Uso habitacional e equiparado**

1 — Nos edifícios para habitação coletiva deve ser previsto um lugar de estacionamento por unidade de habitação com área igual ou inferior a 100 m<sup>2</sup> e 1,5 lugares por unidade nas restantes situações.

2 — Nos edifícios para habitação de tipo unifamiliar, deve ser criada uma área para estacionamento, incorporada ou não no edifício principal, equivalente a um lugar de estacionamento por fogo ou a dois lugares por fogo quando a Abc for superior a 150 m<sup>2</sup>.

3 — Exceção-se dos números anteriores as intervenções que respeitem a habitação de custos controlados, caso em que deve prever-se um lugar de estacionamento por unidade de habitação.

## Artigo 61.º

**Uso de escritórios e serviços**

Em edifícios ou áreas destinados a escritórios ou a serviços em geral, incluindo, nomeadamente, unidades de saúde sem internamento, ginásios, piscinas e clubes de saúde, deve ser criado aparcamento no prédio equivalente a 1,25 lugares de estacionamento por cada 100 m<sup>2</sup> de Abc adstrita a esse uso, incluindo áreas de circulação e acessos.

## Artigo 62.º

**Uso comercial e industrial ou de armazenagem**

1 — Em edifícios ou áreas destinados a comércio deve ser criado aparcamento no prédio equivalente a:

a) Dois lugares de estacionamento por cada 100 m<sup>2</sup> de Abc adstrita a esse uso, incluindo áreas de circulação e acessos, sempre que a Abc for igual ou inferior a 2500 m<sup>2</sup>;

b) Três lugares de estacionamento por cada 100 m<sup>2</sup> de Abc adstrita a esse uso para além dos 2500 m<sup>2</sup>, incluindo áreas de circulação e acessos.

2 — Nos edifícios ou áreas destinados a uso industrial ou de armazenagem deve ser criado aparcamento no prédio equivalente a:

a) Um lugar de estacionamento para veículos ligeiros por cada 100 m<sup>2</sup> de Abc;

b) 0,2 lugares de estacionamento para veículos pesados por cada 100 m<sup>2</sup> de Abc.

3 — A área necessária a cargas e descargas deve ser prevista no interior dos prédios, com uma dimensão adequada à função e ao tipo de indústria ou armazém a instalar, sendo que para o comércio ela só deve ser obrigatória para áreas superiores a 2500 m<sup>2</sup>.

## Artigo 63.º

**Salas de uso público**

Para as salas ou conjuntos de salas de uso público, designadamente de espetáculos, auditórios, pavilhões e análogos, as áreas de estacionamento devem satisfazer o equivalente a cinco lugares de estacionamento de veículos ligeiros por cada 100 m<sup>2</sup> de Abc.

## Artigo 64.º

**Estabelecimentos hoteleiros**

1 — Em edifícios destinados, total ou parcialmente, a este tipo de usos, deve ser criado no seu interior ou nas proximidades aparcamento para veículos ligeiros equivalente a:

a) Um lugar por cada quatro unidades de alojamento ou fração desse valor, em estabelecimentos hoteleiros com 4 ou mais estrelas;

- b) Um lugar por cada seis unidades de alojamento ou fração desse valor, em estabelecimentos hoteleiros com menos de 4 estrelas;
- c) Nos restantes casos, um lugar por cada oito unidades de alojamento ou fração desse valor.

2 — Para além da área destinada ao estacionamento de veículos ligeiros, deve ainda ser prevista no prédio, se possível, uma área para o estacionamento de veículos pesados de passageiros, a determinar em função da dimensão e localização da unidade hoteleira, tendo como referência o equivalente a um lugar por cada 50 unidades de alojamento.

#### Artigo 65.º

##### Condições especiais de dimensionamento

1 — Os quantitativos de estacionamento, calculados com base na aplicação dos artigos anteriores da subsecção II, poderão ser reduzidos até 50 % nas áreas históricas e nas áreas de frente urbana contínua consolidada.

2 — Sempre que a aplicação da dotação de estacionamento colida com o cumprimento dos parâmetros de impermeabilização do solo, prevalecem estes critérios por dispensa automática de cumprimento do número de lugares exigido e na quantidade estritamente necessária.

#### Artigo 66.º

##### Isonções e substituições

1 — A CMP pode deliberar a isenção total ou parcial do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecida quando se verifique uma das seguintes condições:

- a) O seu cumprimento implicar a alteração da arquitetura original de edifícios ou outras construções que, pelo seu valor arquitetónico próprio, integração em conjuntos edificados característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devem ser preservados;
- b) A nova edificação se localize em falha da malha urbana estabilizada e quando a criação dos acessos ao estacionamento no interior do lote comprometa, do ponto de vista arquitetónico, a continuidade do conjunto edificado resultante;
- c) Quando da impossibilidade ou da inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função de características geológicas do solo, níveis freáticos, comprometimento da segurança de edificações envolventes, interferência com equipamentos e infraestruturas e ainda da funcionalidade dos sistemas de circulação públicos;
- d) As dimensões do prédio ou a sua situação urbana tornarem tecnicamente desaconselhável a construção do estacionamento com a dotação exigida, por razões de economia e funcionalidade interna, ou por razões de inconveniência da localização do acesso ao interior do prédio, do ponto de vista da segurança e fluidez do tráfego local.

2 — Não ficam obrigadas à dotação de estacionamento prevista nos artigos anteriores da subsecção II:

- a) As obras de construção, reconstrução, alteração ou ampliação de edificações existentes de que não resulte um acréscimo de área de construção superior a 25 % da área de construção original;
- b) As obras de alteração com vista à reutilização de salas de uso público, desde que não seja aumentada a sua capacidade inicial em mais de 20 % dos lugares ou espaços existentes.

3 — Em qualquer caso, a CMP deve aceitar soluções alternativas para o cumprimento da dotação de estacionamento fora do prédio ou lote em questão, na sua proximidade, desde que não sejam encontrados outros inconvenientes de ordem urbanística ou inerentes ao funcionamento dos sistemas de circulação públicos.

### SUBSECÇÃO III

#### Estacionamento em loteamentos

#### Artigo 67.º

##### Estacionamento externo em loteamentos

1 — As exigências de aparcamento no interior dos lotes não desobrigam a criação de outros lugares de estacionamento adicionais, a localizar na via pública ou em espaços próprios edificados que sirvam esses lotes, sempre que haja lugar à construção de novas infraestruturas viárias no âmbito de operações de loteamento.

2 — A utilização dos lugares de estacionamento resultantes da aplicação do presente Regulamento e localizados na via pública pode ficar afeta, por deliberação camarária, a determinados usos ou a duração limitada e sujeita a pagamento de taxa.

3 — Poderão ainda ficar isentas de dotação de estacionamento no exterior dos lotes as operações de loteamento à face de via pública existente e que não criem novos arruamentos, sempre que tal se torne manifestamente desadequado ao perfil do arruamento.

#### Artigo 68.º

##### Número de lugares a criar

O número de lugares de estacionamento público para veículos ligeiros a criar em loteamentos de acordo com o n.º 1 do artigo 67.º deve ser, por tipos de uso, o equivalente a:

- a) Habitação — 0,3 lugares por cada 150 m<sup>2</sup> de Abc;
- b) Escritórios e serviços — 0,5 lugares por cada 150 m<sup>2</sup> de Abc;
- c) Comércio, indústria e armazéns — 0,25 lugares por cada 150 m<sup>2</sup> de Abc.

#### Artigo 69.º

##### Crítérios de Projeto

1 — A largura dos lugares de estacionamento dispostos de forma longitudinal e ao longo dos passeios não deve ser inferior a 2,00 m, tendo o comprimento de cada lugar uma dimensão de referência de 5,50 m, exceto nos casos de aparcamento especialmente criado e autorizado para veículos pesados, em que essas medidas deverão ser ajustadas ao tipo de veículos a permitir.

2 — Nas restantes situações, cada lugar de estacionamento público deve ter como dimensões de referência 2,30 m por 4,60 m, valores variáveis em função da largura do acesso e do ângulo de posicionamento.

3 — Em casos de estacionamento em que o ângulo formado pelo eixo longitudinal do lugar e o passeio adjacente seja superior a 30.º, a largura base do passeio deve ser acrescentada de mais 0,30 m, enquanto a profundidade do lugar de estacionamento deve ser reduzida desse mesmo valor, para que o avanço de chassis dos veículos relativamente às rodas, quando encostadas à guia do passeio, não reduzam a largura útil dos passeios.

4 — Nos projetos de novos arruamentos ou de reperfilamento dos existentes, é obrigatória a previsão das sobrelarguras em curva.

## CAPÍTULO IV

### Sistemas de infraestruturas

#### SECÇÃO I

##### Rede de transporte de energia elétrica

#### Artigo 70.º

##### Âmbito

1 — A Rede Nacional de Transporte (RNT) é constituída pelas linhas e subestações de tensão superior a 110 kV, como definido na legislação específica em vigor.

2 — A concessão da RNT é exercida em regime de serviço público.

#### Artigo 71.º

##### Servidões

1 — O licenciamento das infraestruturas da RNT é feito em conformidade com o Regulamento de Licenças para Instalações Elétricas.

2 — Durante o processo de licenciamento, são igualmente requeridas e constituídas servidões de utilidade pública sobre os imóveis, necessárias ao estabelecimento das infraestruturas da RNT, nos termos da legislação aplicável.

#### Artigo 72.º

##### Restrições

Tendo presente o disposto no Regulamento de Segurança de Linhas Aéreas de Alta Tensão e no âmbito da constituição da referida servidão, o uso do solo fica sujeito a condicionantes de segurança, afetando:

- a) Edificações em geral;
- b) A existência de recintos escolares e desportivos;
- c) Os cruzamentos e vizinhanças com outras servidões, tais como rede viária, rede ferroviária, linhas de alta tensão, linhas de telecomunicações, rede de gás e condutas de água.

## SECCÃO II

## Outras redes de infraestruturas

## Artigo 73.º

## Princípios gerais

1 — O planeamento e a execução de novas redes de infraestruturas devem compatibilizar-se com os objetivos do PDMP no tocante ao uso do solo e sistemas urbanos, tendo presente a sua programação de execução.

2 — A intervenção em redes de infraestrutura existentes e a execução de novas redes deve ser articulada entre a CMP e as respetivas entidades de tutela ou gestão.

## Artigo 74.º

## Zonas de proteção e condicionamentos

1 — Devem ser observadas as zonas de proteção e outros condicionamentos em relação às redes de infraestruturas e suas componentes, em conformidade com o disposto na legislação aplicável ou de acordo com as respetivas entidades de tutela ou gestão.

2 — A instalação de cablagens de energia e comunicações só deve ser autorizada no subsolo, devendo ser gradualmente corrigidas as situações em que isso não aconteça.

3 — A CMP pode impor ainda, nos termos legais, condicionamentos ao traçado e localização das redes de infraestruturas, incluindo equipamentos que geram campos eletromagnéticos, por razões de compatibilização entre os diferentes tipos de rede e da sua gestão, de controlo e salvaguarda ambiental ou de valorização do espaço público e da imagem da cidade.

## TÍTULO V

## Da execução e programação do plano

## CAPÍTULO I

## Princípios gerais

## Artigo 75.º

## Formas de execução

A execução do PDMP deve processar-se de acordo com o disposto no RJIGT, devendo a ocupação e transformação do solo ser antecedida dos instrumentos previstos no artigo seguinte, nos termos do artigo 77.º, se a natureza da intervenção e o grau de dependência em relação à ocupação envolvente assim o exigir, exceto nos casos considerados como obrigatórios no PDMP.

## Artigo 76.º

## Instrumentos de execução do plano

1 — Os instrumentos referidos no artigo 75.º podem revestir as seguintes formas:

- a) Operações de loteamento;
- b) Unidades de execução;
- c) Planos de urbanização e de pormenor.

2 — (Revogado.)

## Artigo 77.º

## Programação

No que respeita à programação das ações do PDMP, a ação municipal privilegiará os critérios de prioridade identificados no anexo IV, estabelecidos de acordo com os seguintes princípios:

- a) Concretização dos objetivos do PDMP, enunciados no artigo 1.º do presente Regulamento;
- b) Carácter estruturante do território e se constituam como catalisadoras do desenvolvimento urbano;
- c) Consolidação e qualificação dos tecidos urbanos e valorização dos sistemas de espaços de utilização coletiva;
- d) Expansão dos tecidos existentes, quando incorporem ações necessárias à qualificação e funcionamento da cidade ou se consi-

derem como necessárias à oferta de solo urbanizado, quer por força da procura verificada, quer por razões de controlo do mercado de solos.

## CAPÍTULO II

## Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva

## Artigo 78.º

## Dimensionamento

Nas operações de loteamento e em obras de edificação que determinem impactes semelhantes a uma operação de loteamento que venham a realizar-se em território não abrangido por plano de pormenor ou pelos instrumentos inerentes a uma unidade de execução a que se refere o artigo 76.º, a área total que reúne a área de infraestruturas viárias que exceda 16 % da área do prédio ou prédios objeto de intervenção, a área das parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva não pode ser inferior à correspondente a 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da área bruta de construção prevista na operação urbanística respetiva.

## Artigo 79.º

## Cedências e compensações

1 — Sem prejuízo do dever do pagamento de taxa de compensação, nos termos definidos em regulamento, o município pode prescindir, no todo ou em parte, da integração no domínio público das áreas calculadas de acordo com os parâmetros definidos no artigo anterior, nas seguintes situações:

- a) Se o prédio a lotear já estiver servido por infraestruturas;
- b) Se se revelar desnecessária a integração no domínio público de áreas verdes, de utilização coletiva ou de equipamentos, face às condições urbanísticas do local e à sua dotação com áreas públicas desta natureza;
- c) Se os parâmetros referidos no artigo anterior forem cumpridos com parcelas de natureza privada.

2 — Nas áreas abrangidas por planos de pormenor ou unidades de execução não integradas em planos de pormenor, a cedência para o domínio público municipal de parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias deve compreender as seguintes componentes:

- a) As cedências gerais propostas no Plano, determinadas pela aplicação da cedência média;
- b) As cedências locais que servem diretamente o conjunto a edificar, de acordo com o resultante do desenho urbano.

3 — Na cedência para o domínio público municipal de espaços verdes e de utilização coletiva, as áreas verdes devem ter de apresentar continuidade, considerando-se como parcela mínima:

- a) Se os espaços verdes e de utilização coletiva a ceder tiverem uma área superior a 2000 m<sup>2</sup>, a parcela mínima contínua é de 2000 m<sup>2</sup>, devendo qualquer das suas dimensões ser superior a 25 m;
- b) Se a área a ceder for superior a 1000 m<sup>2</sup> e inferior a 2000 m<sup>2</sup>, a parcela mínima contínua é de 1000 m<sup>2</sup>, devendo qualquer das suas dimensões ser superior a 20 m;
- c) Abaixo do limiar da alínea anterior deve garantir uma área verde contínua de utilização coletiva mínima de 250 m<sup>2</sup>, admitindo-se a adoção de soluções de espaços pavimentados e arborizados.

4 — As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva a integrar no domínio público municipal devem sempre ter acesso direto a espaço ou via pública ou integrar áreas que já possuam acesso e a sua localização é tal que contribua efetivamente para a qualificação do espaço urbano onde se integrem e para o usufruto da população instalada ou a instalar no local.

5 — Pode a CMP admitir que as áreas, em parte ou na sua totalidade, destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva ou equipamentos de utilização coletiva a ceder ao domínio público municipal sejam localizadas, respetivamente, nas categorias de áreas verdes ou de equipamentos públicos delimitadas na planta de ordenamento — qualificação do solo, incluam-se ou não estas no(s) prédio(s) objeto(s) de operação de loteamento ou de obra com impacte semelhante a loteamento.

6 — O município pode prescindir da integração no domínio público e consequente cedência da totalidade ou de parte das parcelas referidas

no número anterior sempre que considere que tal é desnecessário face às condições urbanísticas do local, havendo, nesse caso, lugar ao pagamento de uma compensação definida em regulamento municipal.

### CAPÍTULO III

#### Área crítica de recuperação e reconversão urbanística

##### Artigo 80.º

##### Apreciação das operações urbanísticas

1 — Na área crítica de recuperação e reconversão urbanística (ACRRU) a apreciação das operações urbanísticas terá em conta o sistema de informação multicritério da cidade do Porto, designado abreviadamente por SIM-Porto, independentemente do tipo de procedimento administrativo legalmente exigido.

2 — O SIM-Porto é um sistema multicritério de informação e análise de operações urbanísticas, que se caracteriza por:

a) Estabelecer as condições específicas a observar nas operações urbanísticas, tendo como referência as conclusões de uma vistoria integrada;

b) Ponderar o interesse para a cidade das operações urbanísticas que se proponham para a área crítica de recuperação e reconversão urbanística, segundo um sistema de parâmetros pré-regulamentado, baseado designadamente na valoração específica das normas do Regulamento do PDMP estabelecidas para cada categoria de espaço;

c) Executar um sistema compensatório pelo interesse público da operação urbanística.

##### Artigo 81.º

##### SIM-Porto — Multicritério da cidade do Porto

1 — O SIM-Porto destina-se a assegurar o cumprimento dos objetivos programáticos do PDMP, articulados com as exigências de rigor, elasticidade e exequibilidade exigíveis numa área crítica de recuperação e reconversão urbanística.

2 — O SIM-Porto visa determinar as condições específicas a que devem obedecer as respetivas operações urbanísticas, norteadas pelas seguintes finalidades:

a) A salvaguarda e a valorização do património, que constitui elemento essencial da identidade urbana e cultural do Porto;

b) A proteção dos direitos dos residentes, nomeadamente através da afetação de um rácio mínimo de 10 % a habitação a custos controlados, nas unidades mais carenciadas;

c) A qualidade do desempenho funcional do edifício;

d) O contributo da operação urbanística para a valorização do ambiente urbano do sítio em que se insere.

3 — O SIM-Porto contém a matriz do conjunto de parâmetros estabelecido na alínea b) do n.º 2 do artigo 80.º cuja aplicação determina:

a) Uma análise quantificada da realidade física e social sobre a qual se propõe a operação urbanística, obtida através da realização de uma vistoria integrada;

b) Uma análise quantificada da proposta.

4 — A ponderação das análises suprarreferidas determina:

a) A aprovação da proposta, quando esta atinja um nível percentual de melhoria do prédio urbano sobre o qual recai a operação urbanística e cumpra a listagem de restrições e exigências taxativas resultante da vistoria e dos pareceres das entidades competentes exteriores à CMP, cujo cumprimento é requisito essencial de aprovação;

b) A atribuição de direitos concretos de construção.

5 — A vistoria integrada constitui uma operação técnica de identificação e valoração global de uma pré-existência, composta por um conjunto de valorações específicas e por uma listagem de restrições e exigências taxativas, que é levada a efeito de modo normalizado e que contém três vertentes fundamentais:

a) As patologias construtivas e as disfuncionalidades do edificado do prédio urbano vistoriado;

b) Os valores patrimoniais e ambientais em presença;

c) O levantamento socioeconómico dos agregados familiares.

6 — Para efeito das ponderações estabelecidas no n.º 2 deste artigo, os pareceres das entidades competentes exteriores à CMP relativamente a operações urbanísticas devem ser introduzidos na listagem das res-

trições e exigências taxativas, no capítulo das conclusões da vistoria integrada.

7 — A melhoria do prédio urbano ou conjunto de prédios urbanos, referidos na alínea a) do n.º 3 do presente artigo, é avaliada pelo conjunto das ações propostas que constituam melhoramentos neste por comparação com a situação encontrada pela vistoria integrada.

8 — Consideram-se ações de melhoramento do prédio, designadamente as ações de conservação, reposição ou estabelecimento de condições mínimas de habitabilidade, reabilitação e restauro.

9 — Ficam excluídas do disposto nos números antecedentes as obras que constituam construção de novos edifícios ou demolição integral de edifícios preexistentes.

##### Artigo 82.º

##### Atribuição de direitos concretos de construção

1 — A realização de operações urbanísticas em toda a área crítica de recuperação e reconversão urbanística dá origem à atribuição de direitos de construção, que é levada a efeito pela CMP nos termos resultantes da aplicação de uma escala de mensuração do interesse público.

2 — A escala referida no número anterior tem em conta:

a) O local da intervenção;

b) O grau da melhoria introduzida no prédio urbano objeto da intervenção executada.

3 — A atribuição de direitos concretos de construção referida no n.º 1 apenas ocorre quando as operações urbanísticas levadas a efeito não constituam:

a) Construção de novos edifícios, em qualquer categoria de espaço;

b) Ampliações em áreas de edificação isolada com prevalência de habitação coletiva;

c) Demolição integral, salvo se integrada em conjunto edificado do mesmo proprietário, caso em que respeitará o normativo regulamentar específico para o efeito.

4 — Os direitos concretos de construção atribuídos nos termos deste artigo podem ser utilizados em operações urbanísticas de construção de novos edifícios e em ampliações nas áreas de edificação isolada com prevalência de habitação coletiva, dentro e fora da área crítica de recuperação e reconversão urbanística, aumentando em 0,2 a edificabilidade estabelecida nos n.ºs 3 e 4 do artigo 27.º

5 — Os direitos mencionados neste normativo são obtidos com a emissão do alvará de licença ou autorização de utilização, salvo quando a intervenção não requeira a emissão acima referida, caso em que a obtenção e o título dos direitos referidos dependem de vistoria que comprove o bom termo das obras.

6 — Os direitos concretos de construções são transacionáveis a todo o tempo.

##### Artigo 83.º

##### Regulamentação do SIM-Porto

O SIM-Porto é regulado por normativo regulamentar estabelecido para o efeito.

### CAPÍTULO IV

#### Critérios de perequação

##### Artigo 84.º

##### Âmbito

O princípio de perequação compensatória a que se refere o artigo 135.º do RJIGT é aplicado nas seguintes situações:

a) (Revogado.)

b) Nas unidades de execução que, eventualmente venham a ser delimitadas de acordo com o artigo 120.º do decreto-lei referido, mesmo que não incluídas nas UOPG definidas no capítulo V do presente título.

c) Em todos os planos municipais que venha a definir-se.

##### Artigo 85.º

##### Mecanismos de Perequação

1 — Os mecanismos de perequação a aplicar nos instrumentos previstos nas UOPG e Unidades de Execução referidas no artigo 84.º são os definidos nas alíneas a) e b) do n.º 1 do Artigo 138.º do RJIGT.

2 — Para efeitos do número anterior, considerar-se-á o índice médio de utilização (construção) de 0,67 e a cedência média de 0,37, com

# ANEXO VIII

## CRMP – Extratos

1 – CRMP – Página 6429 - Diário da República, 2.ª série – N.º 32 – 16 de Fevereiro de 2009

2 – CRMP – Página 6433 a 6437 - Diário da República, 2.ª série – N.º 32 – 16 de Fevereiro de 2009 (5 páginas)

3 – CRMP – Página 6450 - Diário da República, 2.ª série – N.º 32 – 16 de Fevereiro de 2009

**Replicação da Parte G do Código Regulamentar do Município do Porto****PARTE G****Taxas e outras receitas municipais****CAPÍTULO I****Disposições Gerais****Artigo G/1.º****Objecto**

Estabelecem-se na presente Parte as regras respeitantes à liquidação, cobrança e pagamento das taxas devidas ao Município, assim como das demais receitas que a este Município cumpre arrecadar, para a prossecução das suas atribuições.

**Artigo G/2.º****Incidência Objectiva das Taxas**

1 — É devido o pagamento de taxas pelos factos previstos na Tabela de Taxas em anexo ao presente Código, que consubstanciam, conforme melhor consta da fundamentação económico-financeira, aqui também anexa, utilidades prestadas aos particulares ou geradas pela actividade do Município.

2 — Os valores das taxas são os que se encontram fixados da Tabela referida no número anterior.

**Artigo G/3.º****Incidência Subjectiva das Taxas**

1 — O sujeito activo da obrigação de pagamento das taxas previstas na presente Parte é o Município do Porto.

2 — O sujeito passivo é a pessoa singular ou colectiva e outras entidades legalmente equiparadas que realize ou origine os factos sujeitos a tributação identificados na Tabela de Taxas em anexo ao presente Código.

3 — Estão sujeitos ao pagamento de taxas o Estado, as Regiões Autónomas, as autarquias locais, os fundos e serviços autónomos e as entidades que integram o sector empresarial do Estado, das Regiões Autónomas e das Autarquias Locais.

**Artigo G/4.º****Outras Receitas Municipais**

A previsão das receitas municipais que não integram o conceito de taxa consta de documento anexo ao presente Código.

**CAPÍTULO II****Liquidação****Artigo G/5.º****Liquidação**

A liquidação das taxas e outras receitas municipais consiste na determinação do montante a pagar e resulta da aplicação dos indicadores e fórmulas definidos na Tabela em anexo ao presente Código, ou no documento referido no artigo G/4.º, conforme aplicável, e dos elementos fornecidos pelos interessados.

**Artigo G/6.º****Competência**

Compete ao órgão municipal competente nos termos da Parte A do presente Código a liquidação de taxas e outras receitas municipais, nos termos da lei.

**Artigo G/7.º****Procedimento da liquidação**

1 — A liquidação das taxas e outras receitas municipais consta de documento próprio, do qual devem constar os seguintes elementos:

- Identificação do sujeito passivo da relação jurídica;
- Discriminação do acto, facto ou contrato sujeito a liquidação;

c) Enquadramento na Tabela de Taxas ou no documento referido no artigo G/4.º, conforme o caso aplicável;

d) Cálculo do montante devido, resultante da conjugação dos elementos referidos nas alíneas b) e c).

2 — A liquidação de taxas e outras receitas municipais não precedida de processo far-se-á nos respectivos documentos de cobrança.

**Artigo G/8.º****Regra específica de liquidação**

1 — O cálculo das taxas e outras receitas municipais, cujo quantitativo esteja indexado ao ano, mês, semana ou dia, efectuar-se-á em função do calendário.

2 — Nos termos do disposto no número anterior, considera-se semana de calendário o período compreendido entre segunda-feira e domingo.

**Artigo G/9.º****Liquidação de impostos devidos ao Estado**

Com a liquidação das taxas e outras receitas municipais, o Município assegurará ainda a liquidação e cobrança de impostos devidos ao Estado, nomeadamente Imposto de Selo e Imposto sobre o Valor Acrescentado, resultantes de imposição legal.

**Artigo G/10.º****Notificação**

1 — A liquidação será notificada ao interessado por carta registada com aviso de recepção, salvo nos casos em que, nos termos da lei, essa notificação não seja obrigatória.

2 — Da notificação da liquidação devem constar a decisão, os fundamentos de facto e de direito, os meios de defesa contra o acto de liquidação, o autor do acto e a menção da respectiva delegação ou subdelegação de competências, quando houver, bem como o prazo de pagamento voluntário previsto na Subsecção II do Capítulo IV.

3 — A notificação considera-se efectuada na data em que for assinado o aviso de recepção e tem-se por efectuada na própria pessoa do notificando, mesmo quando o aviso de recepção haja sido assinado por terceiro presente no domicílio do requerente, presumindo-se, neste caso, que a carta foi oportunamente entregue ao destinatário.

4 — No caso de o aviso de recepção ser devolvido pelo facto de o destinatário se ter recusado a recebê-lo, ou não o ter levantado no prazo previsto no regulamento dos serviços postais, e não se comprovar que, entretanto, o requerente comunicou a alteração do seu domicílio fiscal, a notificação será efectuada nos 15 dias seguintes à devolução, por nova carta registada com aviso de recepção, presumindo-se a notificação se a carta não tiver sido recebida ou levantada, sem prejuízo de o notificando poder provar justo impedimento ou a impossibilidade de comunicação da mudança de residência no prazo legal.

**Artigo G/11.º****Revisão do acto de liquidação**

1 — Poderá haver lugar à revisão do acto de liquidação pelo respectivo serviço liquidador, por iniciativa do sujeito passivo ou oficiosa, nos prazos estabelecidos na Lei Geral Tributária, com fundamento em erro de facto ou de direito.

2 — Compete ao órgão municipal competente nos termos da Parte A do presente Código a revisão do acto de liquidação de taxas e outras receitas municipais.

3 — A revisão do acto de liquidação deverá ser notificada ao sujeito passivo da relação jurídica, nos termos do disposto no artigo anterior.

4 — Quando o quantitativo resultante da revisão do acto de liquidação seja igual ou inferior a € 5,00, não haverá lugar à sua cobrança nem à sua devolução.

**Artigo G/12.º****Autoliquidação no âmbito dos procedimentos urbanísticos**

1 — Enquanto não estiver implementado o sistema informático a que se refere o artigo 8.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, o Município notificará o requerente informando-o sobre o valor das taxas devidas, após ter sido admitida a comunicação prévia.

2 — Se antes de promovida a notificação prevista no número anterior, o requerente optar por efectuar a autoliquidação das taxas devidas pela operação urbanística admitida, deverá promover tal autoliquidação e

4 — Certidões para efeitos de Imposto Municipal sobre Imóveis — 5,70 €

5 — Confiança de processos para fins judiciais ou outros, quando autorizada — por cada período de cinco dias ou fracção — 4,80 €

6 — Termos de entrega de documentos juntos a processos, cuja restituição tenha sido autorizada — por cada — 3,60 €

7 — Pedido de reapreciação por desistência ou por extinção do procedimento — 48,15 €

8 — Averbamentos não especialmente previstos nesta tabela — 3,15 €

9 — Alvarás não especialmente contemplados nesta tabela — 11,25 €

10 — Outros serviços ou actos não especialmente previstos nesta tabela ou em legislação especial. — 3,25 €

#### Artigo 2.º

1 — O pagamento da taxa prevista nos n.º 2 e 4 do artigo anterior é efectuado previamente ao registo do pedido.

2 — O valor da taxa a pagar nos termos do n.º 7 do artigo anterior não pode ser superior a 50% do valor da taxa liquidada.

## CAPÍTULO II

### Urbanismo

#### SECÇÃO I

##### Loteamentos com obras de urbanização

#### Artigo 3.º

1 — Informação prévia sobre a possibilidade de realização de operações de loteamento com obras de urbanização:

a) Pedido de informação prévia — 188,86 €

b) Renovação — 188,86 €

c) Por cada aditamento ao pedido de informação prévia inicial, excepto se o mesmo tiver sido expressamente exigido pelo Município, facto que deverá ser provado pelo requerente no momento da apresentação do aditamento. — 95,00 €

2 — O pagamento das taxas definidas no número anterior será efectuado no acto de apresentação do pedido, sem o que aquele não será recebido.

#### Artigo 4.º

1 — Apreciação do pedido inicial de operação de loteamento com obras de urbanização — 150,00 €

2 — O pagamento das taxas definidas no número anterior será efectuado no acto de apresentação do pedido, sem o que aquele não será recebido, sendo o valor cobrado deduzido ao valor da taxa a cobrar pela emissão do alvará ou pela admissão da comunicação prévia respectivos.

3 — Apreciação de cada aditamento ao pedido inicial, excepto se o mesmo tiver sido expressamente exigido pelo Município, facto que deverá ser provado pelo requerente no momento da apresentação do requerimento. — 75,00 €

#### Artigo 5.º

1 — Emissão do alvará de licença, autorização ou admissão de comunicação prévia de loteamento com obras de urbanização. — 755,45 €

2 — Acresce ao montante previsto no número anterior:

a) Por lote — 62,95 €

b) Por fogo — 31,49 €

c) Outras utilizações — por cada 100 m<sup>2</sup> ou fracção — 37,95 €

d) Prazo — por cada período de 30 dias ou fracção — 18,90 €

3 — Aditamento ao alvará de licença ou autorização ou à admissão de comunicação prévia — 314,77 €

4 — No caso do aditamento originar aumento de lotes e ou fogos e ou área de construção aplicam-se as taxas previstas nas alíneas a), b) e c) do número 2 do presente artigo, apenas sobre o aumento autorizado.

#### Artigo 6.º

Prorrogação de prazo para a execução de obras de urbanização — por cada período de 30 dias ou fracção — 18,90 €

#### Artigo 7.º

Execução faseada de obras de urbanização:

a) Emissão de alvará ou admissão de comunicação prévia relativo à primeira fase — 280,18 €

b) Aditamento ao alvará ou à admissão de comunicação prévia relativo às fases subsequentes — 233,49 €

#### Artigo 8.º

Averbamento de novo requerente, comunicante, titular ou de técnico — por cada — 34,00 €

## SECÇÃO II

### Loteamentos

#### Artigo 9.º

1 — Informação prévia sobre a possibilidade de realização de operações de loteamento:

a) Pedido de informação prévia — 188,86 €

b) Renovação — 188,86 €

c) Por cada aditamento ao pedido de informação prévia inicial, excepto se o mesmo tiver sido expressamente exigido pelo Município, facto que deverá ser provado pelo requerente no momento da apresentação do aditamento. — 95,00 €

2 — O pagamento das taxas definidas no número anterior será efectuado no acto de apresentação do pedido, sem o que aquele não será recebido.

#### Artigo 10.º

1 — Apreciação do pedido inicial de operação de loteamento — 150,00 €

2 — O pagamento das taxas definidas no número anterior será efectuado no acto de apresentação do pedido, sem o que aquele não será recebido, sendo o valor cobrado deduzido ao valor da taxa a cobrar pela emissão do alvará ou pela admissão da comunicação prévia respectivos.

3 — Apreciação de cada aditamento ao pedido inicial, excepto se o mesmo tiver sido expressamente exigido pelo Município, facto que deverá ser provado pelo requerente no momento da apresentação do requerimento. — 75,00 €

#### Artigo 11.º

1 — Emissão do alvará de licença, autorização de loteamento ou admissão de comunicação prévia — 604,36 €

2 — Acresce ao montante previsto no número anterior:

a) Por lote — 62,95 €

b) Por fogo — 31,49 €

c) Outras utilizações — por cada 100 m<sup>2</sup> ou fracção — 37,95 €

3 — Aditamento ao alvará de licença ou autorização ou à admissão de comunicação prévia — 314,77 €

4 — No caso do aditamento originar aumento de lotes e ou fogos e ou área de construção aplicam-se as taxas previstas nas alíneas a), b) e c) do número 2 do presente artigo, apenas sobre o aumento autorizado.

#### Artigo 12.º

Averbamento de novo requerente, comunicante, titular ou de técnico — por cada — 34,00 €

## SECÇÃO III

### Compensação

#### Artigo 13.º

1 — As operações urbanísticas indicadas no número seguinte devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas e equipamentos de utilização colectiva, que, de acordo com a lei e a licença, autorização ou comunicação prévia devam integrar o domínio municipal.

2 — Estão sujeitas ao disposto no número anterior as seguintes operações urbanísticas:

a) Operações de loteamento e suas alterações;

b) Licenciamento, autorização ou comunicação prévia das obras que, nos termos do n.º 5 do artigo 57.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, determinem impactes semelhantes a uma operação de loteamento, nomeadamente quando respeitem a construções que:

b1) disponham de mais que uma caixa de escadas de acesso comum a fracções ou unidades independentes;

b2) disponham de três ou mais fracções ou unidades independentes com acesso directo a partir do espaço exterior;

b3) provoquem uma sobrecarga significativa dos níveis de serviço nas infra-estruturas, nomeadamente vias de acesso, tráfego e estacionamento.

3 — Sempre que, nos termos da lei, não haja lugar a cedências, total ou em parte, para os fins referidos no número anterior, o proprietário fica, no entanto, obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou espécie.

#### Artigo 14.º

1 — O valor, em numerário, da compensação a pagar ao município será determinado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Q = K \times (0,5 \times Ab_1 + 0,13 \times Ab_2 + 0,15 \times Ab_3 + 0,24 \times Ab_4) \times C$$

em que

Q — valor, em euros, correspondente ao valor da compensação devida ao município pela não cedência, no todo ou em parte, das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva e a equipamentos de utilização colectiva;

K — coeficiente que traduz a influência da localização da operação urbanística em zonas geográficas diferenciadas, devidamente assinaladas e delimitadas na planta em anexo, bem como do tipo de ocupação, e que toma os seguintes valores:

K = 0,35 na zona do Centro Histórico, Foz Velha e Baixa na habitação unifamiliar;

K = 0,75 na zona do Centro Histórico, Foz Velha e Baixa, nos outros tipos de ocupação;

K = 1 na zona restante;

Ab<sub>1</sub> — área bruta de construção, para habitação unifamiliar, passível de edificação na área destinada a equipamento público, espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva;

Ab<sub>2</sub> — área bruta de construção, para habitação colectiva, passível de edificação na área destinada a equipamento público, espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva;

Ab<sub>3</sub> — área bruta de construção, para comércio e serviços, passível de edificação na área destinada a equipamento público, espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva;

Ab<sub>4</sub> — área bruta de construção, para indústria, passível de edificação na área destinada a equipamento público, espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva.

Sendo:

$$Ab_n (m^2) = i \times (Ac_n - Ac_n / Ac \times Ap)$$

em que:

n — 1, 2, 3 ou 4, consoante se trate de habitação unifamiliar, habitação colectiva, comércio e serviços ou indústria, respectivamente;

i — índice médio de construção previsto na operação;

Ac — área total, em m<sup>2</sup>, de terreno a ceder ao município para espaços verdes e de utilização colectiva, bem como para a instalação de equipamentos públicos, calculada de acordo com os parâmetros definidos em Plano Municipal de Ordenamento do Território ou, em caso de omissão, pela Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro;

Ac<sub>n</sub> — área, em m<sup>2</sup>, de terreno a ceder ao município para espaços verdes e de utilização colectiva, bem como para a instalação de equipamentos públicos, correspondente a cada tipo de ocupação previsto na operação urbanística, calculada de acordo com os parâmetros definidos em Plano Municipal de Ordenamento do Território ou, em caso de omissão, pela Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro;

A — área de cedência prevista na operação urbanística;

C<sup>p</sup> — valor correspondente a 70% do custo do metro quadrado de construção a que se refere o n.º 1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro, decorrente do preço da construção fixado na portaria anualmente publicada para o efeito para as diversas zonas do País.

#### Artigo 15.º

1 — A compensação a pagar ao município poderá efectuar-se, no todo ou em parte, em espécie, através de cedências de lotes ou de parcelas de terreno noutros prédios, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 — A Câmara Municipal reserva-se o direito de não aceitar a proposta de compensação em espécie sempre que, do facto, possa resultar algum inconveniente para a prossecução do interesse público.

3 — Quando a compensação seja paga em espécie através de cedências de parcelas de terreno, estas integram-se no domínio privado do município.

4 — Quando a compensação seja paga em espécie e a mesma se refira à construção de um bem imóvel, que não tenha viabilidade para ser executada antes da emissão do alvará ou da admissão da comunicação prévia, deverá o interessado prestar caução como condição da emissão do alvará ou da admissão da comunicação prévia respectivos.

5 — A compensação em espécie deverá efectuar-se por uma das seguintes formas:

a) Se a compensação for substituída, parcial ou totalmente, por lotes ou parcelas para construção, o valor em numerário complementar (Q'), será determinado de acordo com a fórmula a seguir indicada:

$$Q' = K' \times [0,5 \times (Ab_1 - Ab_1') + 0,13 \times (Ab_2 - Ab_2') + 0,15 \times (Ab_3 - Ab_3') + 0,24 \times (Ab_4 - Ab_4')] \times C$$

em que K, Ab<sub>1</sub>, Ab<sub>2</sub>, Ab<sub>3</sub>, Ab<sub>4</sub> e C têm o mesmo significado que lhes é atribuído no artigo 14.º e Ab<sub>1</sub>', Ab<sub>2</sub>', Ab<sub>3</sub>' e Ab<sub>4</sub>' correspondem à área bruta de construção para habitação unifamiliar, habitação colectiva, comércio e serviços ou indústria, respectivamente, referente aos lotes efectivamente cedidos ao município;

b) A substituição da compensação por prédios rústicos ou urbanos fora da operação urbanística, efectuar-se-á por meio de acordo, em condições que constarão sempre do respectivo contrato de urbanização, e cujo valor não poderá ser inferior ao quantitativo da compensação devida.

Para efeitos de avaliação dos lotes ou parcelas a ceder ao município será constituída uma Comissão de Peritos, composta por um elemento designado pela Câmara Municipal e por outro designado pelo loteador.

## SECÇÃO IV

### Obras de urbanização

#### Artigo 16.º

1 — Informação prévia sobre a possibilidade de realização de obras de urbanização:

a) Pedido de informação prévia — 188,86 €

b) Renovação — 188,86 €

c) Por cada aditamento ao pedido de informação prévia inicial, excepto se o mesmo tiver sido expressamente exigido pelo Município, facto que deverá ser provado pelo requerente no momento da apresentação do aditamento. — 95,00 €

2 — O pagamento das taxas definidas no número anterior será efectuado no acto de apresentação do pedido, sem o que aquele não será recebido.

#### Artigo 17.º

1 — Apreciação do pedido inicial de obras de urbanização — 100,00 €

2 — O pagamento das taxas definidas no número anterior será efectuado no acto de apresentação do pedido, sem o que aquele não será recebido, sendo o valor cobrado deduzido ao valor da taxa a cobrar pela emissão do alvará ou pela admissão da comunicação prévia respectivos.

3 — Apreciação de cada aditamento ao pedido inicial, excepto se o mesmo tiver sido expressamente exigido pelo Município, facto que deverá ser provado pelo requerente no momento da apresentação do requerimento. — 50,00 €

#### Artigo 18.º

1 — Emissão do alvará de licença, autorização ou admissão de comunicação prévia de obras de urbanização — 314,77 €

2 — Acresce ao montante previsto no número anterior — por cada período de 30 dias ou fracção — 18,90 €

3 — Aditamento ao alvará de licença ou autorização ou à admissão de comunicação prévia — 233,49 €

#### Artigo 19.º

Execução faseada de obras de urbanização:

1 — Emissão do alvará de licença ou autorização ou admissão da comunicação prévia correspondente à primeira fase das referidas obras — 280,18 €

2 — Aditamento ao alvará ou à admissão da comunicação prévia referente às fases subsequentes. — 233,49 €

#### Artigo 20.º

Prorrogação de prazo para a execução de obras de urbanização — por cada período de 30 dias ou fracção — 18,90 €

## Artigo 21.º

Averbamento de novo requerente, comunicante, titular ou de técnico — por cada — 34,00 €

## Artigo 22.º

Vistoria para efeitos de recepção provisória ou definitiva de obras de urbanização:

- 1 — Taxa fixa — 58,37 €
- 2 — Ao montante definido no número anterior acresce — por lote — 11,67 €

## SECCÃO V

## Edificação e Demolição

## Artigo 23.º

1 — Informação prévia sobre a possibilidade de realização de obras de edificação e demolição:

- a) Pedido de informação prévia — 188,86 €
- b) Renovação — 188,86 €
- c) Por cada aditamento ao pedido de informação prévia inicial, excepto se o mesmo tiver sido expressamente exigido pelo Município, facto que deverá ser provado pelo requerente no momento da apresentação do requerimento. — 95,00 €

2 — O pagamento das taxas definidas no número anterior será efectuado no acto de apresentação do pedido, sem o que aquele não será recebido.

## Artigo 24.º

1 — Apreciação do pedido inicial de obras de edificação e demolição — 100,00 €

2 — O pagamento das taxas definidas no número anterior será efectuado no acto de apresentação do pedido, sem o que aquele não será recebido, sendo o valor cobrado deduzido ao valor da taxa a cobrar pela emissão do alvará ou pela admissão da comunicação prévia respectivos.

3 — Apreciação de cada aditamento ao pedido inicial, excepto se o mesmo tiver sido expressamente exigido pelo Município, facto que deverá ser provado pelo requerente no momento da apresentação do requerimento. — 50,00 €

## Artigo 25.º

Emissão do alvará de licença ou autorização ou admissão de comunicação prévia de obras de:

- a) Construção e ampliação — 314,77 €
- b) Reconstrução — 188,86 €
- c) Alteração — 125,91 €
- d) Demolição — 62,95 €

## Artigo 26.º

Na emissão do alvará de licença, autorização ou admissão de comunicação prévia de obras previstas no artigo anterior, são ainda devidas as seguintes taxas:

- 1 — Prazo de execução — por período de 30 dias ou fracção — 18,90 €
- 2 — Por m<sup>2</sup> ou fracção de área de construção destinada a:
  - a) Habitação — 0,69 €
  - b) Comércio, serviços, indústria e outros fins — 2,06 €
  - c) Áreas de estacionamento, de circulação automóvel, arrumos, anexos e áreas comuns em subsolo — 0,59 €

3 — Construção, reconstrução ou modificação de muros ou vedações confinantes com a via pública — por metro linear ou fracção. — 0,95 €

4 — Construção, reconstrução ou modificação de telheiros, alpendres e semelhantes — por metro quadrado ou fracção. — 1,38 €

5 — Construção, reconstrução ou modificação de terraços no prolongamento dos pavimentos dos edifícios ou quando sirvam de cobertura utilizável — por metro quadrado ou fracção — 2,06 €

6 — Corpos salientes de construções, na parte projectada sobre o domínio público — por piso e por metro quadrado ou fracção:

- a) Varandas, alpendres, janelas de sacada e semelhantes — 25,18 €
- b) Corpos salientes fechados, destinados a aumentar a área útil da edificação — 103,07 €

7 — Demolição de edifícios e outras construções — por cada piso demolido. — 34,37 €

## Artigo 27.º

1 — Aditamento ao alvará de licença, autorização ou admissão de comunicação prévia de obras de:

- a) Construção e ampliação — 157,28 €
- b) Reconstrução — 94,43 €
- c) Alteração — 62,95 €
- d) Demolição — 31,48 €

2 — Nos casos em que o aditamento titule um aumento das áreas aplicam-se ainda as taxas previstas no artigo anterior.

## Artigo 28.º

Prorrogação do prazo para conclusão das obras de construção — por 30 dias ou fracção — 18,90 €

## Artigo 29.º

Averbamento de novo requerente, comunicante, titular ou de técnico — por cada — 34,00 €

## Artigo 30.º

Execução faseada para obras de edificação:

- 1 — Emissão do alvará de licença, autorização ou admissão de comunicação prévia correspondente à primeira fase — 280,18 €
- 2 — Aditamento ao alvará ou à admissão de comunicação prévia referente às fases subsequentes — 233,49 €

## Artigo 31.º

Licença parcial para construção da estrutura:

- 1 — Emissão do alvará — 314,77 €
- 2 — Ao montante definido no número anterior acresce 40% do valor das taxas devidas ainda pela emissão do alvará de licença de construção.

## Artigo 32.º

Licença especial ou admissão de comunicação prévia para conclusão de obras inacabadas:

- 1 — Emissão do alvará ou admissão de comunicação prévia — 188,86 €
- 2 — Acresce ao montante previsto no número anterior, por cada período de 30 dias ou fracção — 18,90 €

## SECCÃO VI

## Trabalhos de remodelação de terrenos

## Artigo 33.º

1 — Informação prévia sobre a possibilidade de realização de trabalhos de remodelação de terrenos:

- a) Pedido de informação prévia — 188,86 €
- b) Renovação — 188,86 €
- c) Por cada aditamento ao pedido de informação prévia inicial, excepto se o mesmo tiver sido expressamente exigido pelo Município, facto que deverá ser provado pelo requerente no momento da apresentação do aditamento. — 56,00 €

2 — O pagamento das taxas definidas no número anterior será efectuado no acto de apresentação do pedido, sem o que aquele não será recebido.

## Artigo 34.º

1 — Apreciação do pedido inicial de trabalhos de remodelação de terrenos — 100,00 €

2 — O pagamento das taxas definidas no número anterior será efectuado no acto de apresentação do pedido, sem o que aquele não será recebido, sendo o valor cobrado deduzido ao valor da taxa a cobrar pela emissão do alvará ou pela admissão da comunicação prévia respectivos.

3 — Apreciação de cada aditamento ao pedido inicial, excepto se o mesmo tiver sido expressamente exigido pelo Município, facto que deverá ser provado pelo requerente no momento da apresentação do requerimento. — 50,00 €

## Artigo 35.º

Trabalhos de remodelação de terrenos:

- 1 — Emissão do alvará ou admissão de comunicação prévia — 116,75 €
- 2 — Acresce ao montante previsto no número anterior — por cada m<sup>2</sup> ou fracção — 0,59 €

- 3 — Aditamento ao alvará ou à admissão de comunicação prévia — 30,00 €
- 4 — Nos casos em que o aditamento titule um aumento da área da operação urbanística, aplica-se ainda a taxa prevista no n.º 2 anterior, que incide sobre o aumento autorizado.
- 5 — Averbamento de novo requerente, comunicante, titular ou de técnico — por cada — 34,00 €
- 6 — Prazo para a execução de obras, por cada período de 30 dias ou fracção — 18,90 €

SECÇÃO VII

**Taxa pela realização, manutenção e reforço das infra-estruturas urbanísticas**

Artigo 36.º

1 — A taxa pela realização, manutenção e reforço das infra-estruturas urbanísticas (TMI) é devida no licenciamento, autorização e admissão de comunicação prévia nas seguintes operações urbanísticas, que pela sua natureza implicam um acréscimo de encargos públicos de realização, manutenção e reforço das infra-estruturas gerais:

- a) Loteamentos;
- b) Obras de construção e de ampliação não inseridas em loteamentos;
- c) Alteração da utilização.

2 — É devido o pagamento da TMI no momento da emissão dos alvarás de licenciamento, autorização ou na admissão da comunicação prévia das respectivas operações urbanísticas, salvo se a mesma já tiver sido paga aquando do licenciamento ou autorização da correspondente operação de loteamento.

3 — Na emissão de alvará resultante da renovação da licença, autorização ou admissão de comunicação prévia, nos termos do artigo 72.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, é devido o pagamento da TMI, correspondente ao diferencial entre o montante devido nesse momento e o valor já pago aquando da emissão do alvará ou admissão de comunicação prévia caducados.

4 — A TMI varia proporcionalmente ao investimento municipal que a operação urbanística em causa implicou ou venha a implicar.

Artigo 37.º

1 — Poderá ser autorizada dedução ao valor da TMI a pagar, sempre que o loteador ou promotor executar, por sua conta, infra-estruturas que venha a entregar ao Município, designadamente, infra-estruturas viárias, redes públicas de saneamento, redes de águas pluviais, redes de abastecimento de água, que se desenvolvam e se situem para além dos limites exteriores da área objecto do loteamento ou operação urbanística, e infra-estruturas que possam vir a servir terceiros, não directamente ligadas ao empreendimento.

2 — O valor do montante a deduzir na situação referida no número anterior será determinado por avaliação das infra-estruturas, de acordo com os valores unitários por tipo de infra-estruturas indicados no quadro seguinte:

Tipo de infra-estrutura	Valor unitário
Faixa de rodagem/estacionamento em semi-penetração	11,64 €/m <sup>2</sup>
Faixa de rodagem/estacionamento em betão betuminoso	18,64 €/m <sup>2</sup>
Faixa de rodagem/estacionamento em cubos de 1.ª	18,64 €/m <sup>2</sup>
Faixa de rodagem/estacionamento em cubos de 2.ª	16,31 €/m <sup>2</sup>
Passeios em betonilha	23,30 €/m <sup>2</sup>
Passeios em pedra chão	20,39 €/m <sup>2</sup>
Passeios em cubo de calcário	46,56 €/m <sup>2</sup>
Passeios em lageado de granito	145,58 €/m <sup>2</sup>
Passeios em microcubo	46,57 €/m <sup>2</sup>
Guias de granito 20 cm	52,42 €/ml
Guias de granito 15 cm	40,76 €/ml
Guias de granito 8 cm	34,94 €/ml
Guias de betão	17,47 €/ml
Rede de águas pluviais	81,53 €/ml
Rede de abastecimento de água	64,06 €/ml
Rede de drenagem de águas residuais domésticas	93,18 €/ml

Artigo 38.º

1 — A TMI é fixada em função do custo das infra-estruturas e equipamentos gerais a executar pelo Município, dos usos e tipologias das

edificações e da localização em áreas geográficas diferenciadas, tendo ainda em conta o plano plurianual de investimentos municipais, de acordo com a seguinte fórmula:

$$TMI = \frac{K1 \times C \times S}{100} + K2 \times \frac{PIP}{\Omega 1} \times \Omega 2$$

2 — Os coeficientes e factores previstos no número anterior têm o seguinte significado e valores:

- a) TMI — é o valor da taxa devida pela realização, manutenção e reforço das infra-estruturas urbanísticas;
- b) K1 — coeficiente que traduz a influência do uso, da tipologia e da localização em áreas geográficas diferenciadas, de acordo com os valores constantes no quadro seguinte:

Tipologias de Construção	Zona	K1	
Edifícios destinados a habitação unifamiliar	Até 200 m <sup>2</sup> de abc	A	1,875
		B	2,5
	De 201 a 350 m <sup>2</sup> de abc	A	2,625
		B	3,5
	Acima de 350 m <sup>2</sup> de abc	A	3,75
		B	5
Edifícios colectivos destinados a:	Habitação	A	3,75
		B	5
	Comércio, escritórios, armazéns ou indústrias, quando localizados em edifícios com outras funções, ou quaisquer actividades	A	4,125
		B	5,5
	Áreas de aparcamento, arrumos e anexos cobertos	A	2,625
		B	3,5
Armazéns ou indústrias não localizados em edifícios com outras funções	A	7,5	
	B	7,5	

em que,

Zona A — Área interior delimitada, a sul, pelo Rio Douro, e nos restantes quadrantes, pelas Ruas D. Pedro V, Vilar, D. Manuel II, Rosário, Boa Hora, Aníbal Cunha, Boavista, Barão Forrester, Serpa Pinto, Constituição, Santos Pousada, Fernandes Tomás, Ferreira Cardoso, Joaquim António Aguiar, Duque de Saldanha, Gomes Freire, Alameda das Fontainhas e Calçada da Corticeira.

Nesta zona incluem-se ainda os terrenos localizados no exterior da área acima definida que confrontem com os arruamentos indicados.

Zona B — Restante área.

c) K2 — coeficiente que traduz a influência do programa plurianual de investimentos e das áreas correspondentes aos solos urbanizados ou cuja urbanização seja possível programar e assumir o valor de 0,26, anualmente actualizado com a aprovação dos documentos previsionais.

d) C — valor correspondente a 70% do custo do metro quadrado de construção a que se refere o n.º 1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de Janeiro, decorrente do preço da construção fixado na portaria anualmente publicada para o efeito para as diversas zonas do país;

e) S — superfície total de pavimentos, incluindo a área da cave;

f) PIP — valor total do investimento previsto no plano plurianual de investimentos do município para execução de infra-estruturas urbanísticas e equipamentos públicos destinados a educação, saúde, cultura, desporto e lazer;

g) Ω1 — área total do concelho (4020 hectares);

h) Ω2 — área total do terreno objecto da operação urbanística (em hectares)

3 — Nas alterações às operações urbanísticas onde já tenha sido repercutido o valor mencionado na alínea f) do número anterior, a fórmula de cálculo da TMI a aplicar é a seguinte:

$$TMI = \frac{K1 \times C \times S}{100}$$

## SECÇÃO VIII

### Propriedade horizontal

#### Artigo 39.º

Certificação do cumprimento dos requisitos legais para a constituição em regime de propriedade horizontal:

- 1 — Por fracção habitacional — cada 50 m<sup>2</sup> ou fracção — 7,85 €
- 2 — Por local de exercício de actividade comercial, industrial ou de profissão liberal — cada 50 m<sup>2</sup> ou fracção — 15,64 €
- 3 — Por local de estacionamento constituindo fracção autónoma — cada 15 m<sup>2</sup> ou fracção — 5,63 €
- 4 — Por cada garagem constituindo fracção autónoma — cada 15 m<sup>2</sup> ou fracção — 6,71 €
- 5 — Declaração do cumprimento dos requisitos legais para alteração de propriedade horizontal:
  - a) Por rectificação das fracções — por cada fracção alterada ou rectificada — 16,80 €
  - b) Por rectificação das partes comuns — por cada rectificação ou alteração — 16,80 €

6 — Nos casos de aumento ou redução do número de fracções de prédio em regime de propriedade horizontal, a taxa do n.º 5 será aplicável a todas as fracções do prédio.

## SECÇÃO IX

### Utilização e alteração de utilização

#### Artigo 40.º

- 1 — Informação prévia sobre a possibilidade de alteração de utilização:
  - a) Pedido de informação prévia — 188,86 €
  - b) Renovação — 188,86 €
  - c) O pagamento das taxas definidas no número anterior será efectuado no acto de apresentação do pedido, sem o que aquela não será recebido, facto que deverá ser provado pelo requerente no momento da apresentação do aditamento.

#### Artigo 41.º

- 1 — Apreciação do pedido inicial de utilização ou alteração de utilização — 25,00 €
- 2 — O pagamento das taxas definidas no número anterior será efectuado no acto de apresentação do pedido, sem o que aquele não será recebido, sendo o valor cobrado deduzido ao valor da taxa a cobrar pela emissão do alvará ou pela admissão da comunicação prévia respectivos.
- 3 — Apreciação de cada aditamento ao pedido inicial, excepto se o mesmo tiver sido expressamente exigido pelo Município, facto que deverá ser provado pelo requerente no momento da apresentação do requerimento. — 12,50 €

#### Artigo 42.º

Emissão de autorização de utilização e suas alterações:

- 1 — Para fins habitacionais — por fogo e seus anexos — 8,18 €
- 2 — Para fins comerciais e para serviços — por cada 50 m<sup>2</sup> ou fracção — 23,30 €
- 3 — Para fins industriais — por cada 50 m<sup>2</sup> ou fracção — 24,52 €
- 4 — Para outros fins — por cada 50 m<sup>2</sup> ou fracção — 23,30 €
- 5 — Alterações do uso de edificações — por unidade:
  - a) Para fins habitacionais — 4,06 €
  - b) Para outros fins — 465,85 €

## SECÇÃO X

### Vistorias e Inspeções

#### Artigo 43.º

1 — Vistoria para efeitos de emissão de autorização de utilização relativa à ocupação de espaços destinados a habitação, estacionamento, comércio, serviços, armazéns ou indústrias. — 38,46 €

2 — Acresce ao montante no número anterior, por cada fogo ou unidade de ocupação. — 1,74 €

3 — Os montantes definidos nos números anteriores serão liquidados e cobrados no momento da emissão da autorização de utilização, ou com o indeferimento do pedido.

4 — Para efeitos de determinação do montante a pagar de acordo com o disposto no número anterior, são ainda de considerar as vistorias marcadas e não realizadas por motivo alheio ao Município.

#### Artigo 44.º

Outras vistorias:

- 1 — Vistoria de segurança e salubridade — 150,00 €
- 2 — Vistorias para efeitos de emissão de autorização de utilização, nos termos e para os efeitos exigidos no Regime do Arrendamento Urbano. — 112,00 €
- 3 — Vistoria a realizar nos casos em que a atribuição de Direitos de Concretos de Construção (DCC), previsto no Regulamento Municipal do Sistema Multicritério de Informação da Cidade do Porto SIM — Porto, não requeira a emissão de alvará. — 112,00 €
- 4 — Homologação de vistoria integrada — 350,00 €
- 5 — Outras vistorias não previstas no número anterior — 28,87 €
- 6 — A vistoria só será ordenada após pagamento das respectivas taxas
- 7 — Com excepção da vistoria prevista no número 1 anterior, em caso de não realização da vistoria por motivos alheios ao Município, só poderá ordenar-se outra vistoria após pagamento de nova taxa para o efeito.

#### Artigo 45.º

Inspeção de ascensores, monta-cargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes:

- 1 — Inspeção periódica — 171,44 €
- 2 — Reinspeção periódica — 171,44 €
- 3 — Inspeção extraordinária — 171,44 €

## SECÇÃO XI

### Informação urbana

#### Artigo 46.º

Marcação de alinhamento e nivelamento, em terreno confinante com a via pública ou outro — por cada 10 metros lineares ou fracção. — 5,83 €

#### Artigo 47.º

1 — Plantas topográficas de localização — cópias directas da planta da Cidade:

- a) Taxa fixa por local — 2,17 €
- b) Taxa por cada dm<sup>2</sup> — mínimo 0,20 x 0,30m — 0,22 €
- c) Taxa por cada dm<sup>2</sup> em material transparente — mínimo 0,20 x 0,30m — 1,11 €

2 — Cópias da planta da Cidade com indicação de estudos urbanísticos aprovados ou outra informação complementar:

- a) Taxa fixa por local — 2,17 €
- b) Taxa por cada dm<sup>2</sup> em suporte de papel — mínimo 0,20 x 0,30m — 0,22 €
- c) Taxa por cada dm<sup>2</sup> em suporte transparente — mínimo 0,20 x 0,30m — 1,17 €
- d) Taxa por desenho, por hora — mínimo uma hora ou fracção — 5,48 €

3 — Cópias directas da planta da cidade correspondentes a levantamentos anteriores a 1992:

- a) Taxa fixa por local — 3,50 €
- b) Taxa por cada dm<sup>2</sup> em suporte de papel — mínimo 0,20 x 0,30m — 0,22 €
- c) Taxa por cada dm<sup>2</sup> em suporte transparente — mínimo 0,20 x 0,30m — 1,17 €

4 — Extractos do Plano Director Municipal da Cidade — por dm<sup>2</sup> — mínimo 0,20 x 0,30 m: — 0,94 €

5 — Carta geotécnica da cidade — escala 1/10.000:

- a) Taxa fixa — 3,27 €
- b) Carta de zonamento geotécnico, por dm<sup>2</sup> — mínimo 0,20 x 0,30m — 1,64 €
- c) Carta geológica, por dm<sup>2</sup> — mínimo 0,20 x 0,30m — 1,35 €
- d) Outras cartas de factores, por dm<sup>2</sup> — mínimo 0,20 x 0,30m — 1,00 €

## Quadro 1

## Informação de suporte à fundamentação das taxas — Exemplo 1

Exemplo 1 — Pressupostos		
Lotes: 5 Fogos: 33 Habitação: 5960 m <sup>2</sup> Comércio: 590 m <sup>2</sup> Aparcamento: 3396 m <sup>2</sup> Prazo de execução das obras de urbanização: 365 dias Prazo de execução das obras de construção: 720 dias	Muros: 20 ml Telheiros: 15 m <sup>2</sup> Terraços: 30 m <sup>2</sup> Varandas: 27 m <sup>2</sup> Corpos Salientes: 10 m <sup>2</sup> Alinhamentos: 26 Números de Polícia: 5	
(Em euros)		
Descrição	Valor	Valor da Taxa
1 — Pedido de informação prévia sobre a possibilidade de realização de operações de loteamento com obras de urbanização	188,86	188,86
<i>Subtotal</i>		188,86
2 — Emissão de alvará de licença ou admissão de comunicação prévia de loteamento com obras de urbanização		
Alvará de licença ou autorização de loteamento com obras de urbanização	755,45	755,45
2.1 — Lote	62,95	314,75
2.2 — Fogo	31,49	1 039,17
2.3 — Outras utilizações (por cada 100 m <sup>2</sup> ou fracção)	37,95	1 518,00
2.4 — Prazo por cada período de 30 dias ou fracção	18,90	245,70
<i>Subtotal</i>		3 873,07
3.1 — Vistoria para efeitos de recepção provisória de obras de urbanização		
3.1.1 — Taxa fixa	58,37	58,37
3.1.2 — Ao montante definido acresce (por lote)	11,67	58,35
<i>Subtotal</i>		116,72
3.2 — Vistoria para efeitos de recepção definitiva de obras de urbanização		
3.2.1 — Taxa fixa	58,37	58,37
3.2.2 — Ao montante definido acresce (por lote)	11,67	58,35
<i>Subtotal</i>		116,72
4 — Admissão de comunicação prévia de construção		
4.1 — Certidão	314,77	314,77
4.2 — Prazo de execução (por períodos de 30 dias ou fracção)	18,90	245,70
4.3 — Habitação (por m <sup>2</sup> ou fracção)	0,69	4 112,40
4.4 — Comércio, serviços, indústria ou outros fins (por m <sup>2</sup> ou fracção)	2,06	1 215,40
4.5 — Áreas de aparcamento, de circulação automóvel, arrumos, anexos e áreas comuns em subsolo (por m <sup>2</sup> ou fracção)	0,59	2 003,64
4.6 — Construção, reconstrução ou modificações de muros ou vedações confinantes com a via pública (por ml ou fracção)	0,95	19,00
4.7 — Construção, reconstrução ou modificação de telheiros, alpendres e semelhantes (por m <sup>2</sup> ou fracção)	1,38	20,70
4.8 — Construção, reconstrução ou modificação de terraços no prolongamento dos pavimentos dos edifícios ou quando sirvam de cobertura utilizável (por m <sup>2</sup> ou fracção)	2,06	61,80
4.9 — Corpos salientes — varandas (por piso e por m <sup>2</sup> ou fracção)	25,18	679,86
4.10 — Corpos salientes fechados, destinados a aumentar a área útil da edificação (por piso e por m <sup>2</sup> ou fracção)	103,07	1 030,70
4.11 — Marcação de alinhamento e nivelamento, em terreno confinante com a via pública (por cada 10 ml ou fracção)	5,83	17,49
4.12 — Numeração de prédios (por cada n.º de polícia fornecido)	2,74	13,70
<i>Subtotal</i>		9 735,16
5 — Certificação do cumprimento dos requisitos legais para a constituição em regime de propriedade horizontal		
5.1 — Por fracção habitacional (cada 50 m <sup>2</sup> ou fracção)	7,85	942,00
5.2 — Por local de exercício de actividade comercial, industrial ou de profissão liberal (cada 50 m <sup>2</sup> ou fracção)	15,64	187,68
5.3 — Por cada garagem constituindo fracção autónoma (cada 15 m <sup>2</sup> ou fracção)	6,71	1 523,17
<i>Subtotal</i>		2 652,85
6 — Vistoria para efeitos de emissão de autorização de utilização		
6.1 — Taxa fixa	38,46	38,46
6.2 — Por cada fogo ou unidade de ocupação	1,74	60,90
<i>Subtotal</i>		99,36
7 — Emissão de autorização de utilização		
7.1 — Para fins habitacionais (por fogo e seus anexos)	8,18	269,94
7.2 — Para fins comerciais e para serviços (por cada 50 m <sup>2</sup> ou fracção e relativamente a cada piso fogo e seus anexos)	23,30	279,60
7.3 — Para outros fins (por cada 50 m <sup>2</sup> ou fracção e relativamente a cada piso)	23,30	1 584,40
<i>Subtotal</i>		2 133,94
<i>Total</i>		18 916,68
Valor Total/Área bruta de construção	2,89	

# ANEXO IX

## *Discounted Cash-Flow*

### 1 – *Discounted Cash-Flow*

Método Residual Dinâmico/Método do Custo Involutivo - Discounted Cash-Flow (DCF)														
			ANO										Total	
			1		2		3		4		5			
			€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
Custos de Desenvolvimento	Custos de Construção	R/chão + andares	0,00 €		2 399 666,25 €	10%	11 998 331,25 €	50%	9 598 665,00 €	40%	0,00 €		23 996 662,50 €	100%
		Cave	0,00 €		5 504 502,50 €	100%	0,00 €		0,00 €		0,00 €		5 504 502,50 €	100%
		Infraestruturas	0,00 €		0,00 €		30 000,00 €	50%	30 000,00 €	50%	0,00 €		60 000,00 €	100%
		Arranjos Exteriores	0,00 €		0,00 €		0,00 €		3 326,00 €	20%	13 304,00 €	80%	16 630,00 €	100%
	Projetos	591 555,90 €	50%	236 622,36 €	20%	236 622,36 €	20%	118 311,18 €	10%	0,00 €		1 183 111,80 €	100%	
	Taxas e licenças	27 104,21 €	85%	1 594,37 €	5%	1 594,37 €	5%	1 594,37 €	5%	0,00 €		31 887,30 €	100%	
	Fiscalização	0,00 €		133 100,08 €	30%	133 100,08 €	30%	133 100,08 €	30%	44 366,69 €	10%	443 666,93 €	100%	
	Custos Administrativos	118 311,18 €	20%	118 311,18 €	20%	118 311,18 €	20%	118 311,18 €	20%	118 311,18 €	20%	591 555,90 €	100%	
<b>Total de Custos de Desenvolvimento</b>			736 971,29 €		8 393 796,73 €		12 517 959,23 €		10 003 307,80 €		175 981,87 €		31 828 016,93 €	
<b>Receitas Líquidas</b>			0,00 €	0%	2 027 446,71 €	5%	6 082 340,14 €	15%	14 192 126,99 €	35%	18 247 020,41 €	45%	40 548 934,25 €	100%
<b>Fluxo de Caixa</b>			-736 971,29 €		-6 366 350,02 €		-6 435 619,10 €		4 188 819,19 €		18 071 038,54 €		8 720 917,33 €	
<b>Encargos Financeiros (5%)</b>				5%	-36 848,56 €	5%	-357 008,49 €	5%	-659 791,31 €	5%	-163 179,99 €	5%	0,00 €	
<b>Dívida Acumulada</b>			-736 971,29 €		-7 140 169,87 €		-13 195 826,17 €		-3 263 599,71 €		0,00 €		0,00 €	
<b>Saldo Anual do Projeto/empreendimento</b>			-736 971,29 €		-6 403 198,58 €		-6 792 627,59 €		3 529 027,88 €		17 907 858,55 €		8 720 917,33 €	
<b>Saldo Anual do Projeto/empreendimento Actualizado (t = 7%)</b>			-688 758,21 €		-5 592 801,63 €		-5 544 807,48 €		2 692 278,47 €		12 768 055,65 €		8 720 917,33 €	

Valor Bruto do Terreno:	
<b>Σ =</b>	<b>12 354 884,13 €</b>

<b>Valor Residual do Terreno</b>	<b>11 439 707,53 €</b>
----------------------------------	------------------------

<b>Valor Residual do Terreno arredondado</b>	<b>11 439 700,00 €</b>
--	------------------------

