

ANEXO III – Avaliações do Imóvel



PROJETOS E CONSTRUÇÕES, LDA

Vereda Professor Egas Moniz, Nº 8

4405-596 Vila Nova de Gaia

LFSF23@gmail.com

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



PROPONENTE

MOURA ATLANTIC – SOCIEDADE DE
CONSTRUÇÕES, SA.

PRÉDIO RÚSTICO

CORGO DA GONDRA

FREGUESIA

ALMANCIL

CONCELHO

LOULÉ

DISTRITO

FARO

JUNHO 2024

O presente estudo de avaliação foi requerido em 4 de Junho de 2024, por MOURA ATLANTIC – SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES, SA.

O relatório de avaliação reporta-se à data de 18 de Junho de 2024.

A validade desta avaliação respeita à presente data e tem em consideração os fatores atuais do mercado, o seu conhecimento, os pressupostos estabelecidos, a localização e toda a informação obtida, bem como a observação *in loco*.

O estudo que ora se apresenta tem por finalidade a determinação do Valor Atual de Mercado de um **PRÉDIO RÚSTICO**, sem construções e que se situa no lugar do Corgo da Gondra, na Freguesia de Almancil, Concelho de Faro.

Atenta a informação que nos foi disponibilizada pela empresa proponente, o proprietário da referida área de terreno é BRITALAR SOC DE CONSTRUÇÕES SA (titular que está inscrito na Caderneta Predial).

BASES DA AVALIAÇÃO

A avaliação teve por base toda a documentação fornecida pelo cliente que, para efeitos de avaliação, foi considerada como correta. Não desencadeamos diligências formais de forma a averiguar a veracidade desta informação.

Para o imóvel inspecionado e atendendo a que os elementos fornecidos são conclusivos, foi determinado o Valor Atual de Mercado.

Na elaboração deste relatório de avaliação teve-se em atenção as exigências estipuladas pela CMVM, instituição que rege a Avaliação de Imóveis. Foram ainda tidos em consideração os demais critérios necessários para avaliações de Imóveis de Fundos de Investimento Imobiliário.

Os avaliadores possuem os requisitos exigidos.

A avaliação do imóvel foi efetuada de acordo com a seguinte definição de valor:

Valor de Mercado:

É definido como a estimativa do montante mais provável, pelo qual, à data da avaliação, o imóvel poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador, em que ambas as partes atuarão de forma esclarecida e prudente e sem coação.

POSSES | ARRENDAMENTO

Foram-nos fornecidas cópias da documentação do imóvel em apreço. No entanto, não foram efetuadas diligências formais de modo a averiguar se esses documentos estão atualizados e se as áreas inscritas correspondem às áreas efetivas.

Considerámos que o Prédio Urbano é detido por BRITALAR SOC DE CONSTRUÇÕES SA (titular que está inscrito na Caderneta Predial).

LICENCIAMENTOS

Fomos informados, pela empresa proponente, da existência dos seguintes processos de licenciamento para o prédio rústico que está em apreço neste relatório de avaliação:

- a. Aprovação de PIP junto da CM Loulé
 - 23/07/2018 entrada de Pedido de Informação Prévia na CM Loulé
 - 22/04/2020 **indeferimento** do Pedido de Informação Prévia na CM Loulé

- b. Submissão ao ICNF (para 5 moradias)
 - 06/07/2021 entrada de Pedido de Informação Prévia no ICNF Ria Formosa
 - 17/09/2021 **indeferimento** do Pedido de Informação Prévia no ICNF Ria Formosa

ÁREAS

Consideramos a área de terreno que está inscrita na Caderneta Predial Rústica (21.514m²), área que é inferior à mesma área que está inscrita na Certidão da Conservatória do Registo Predial (33.000m²).

ESTRUTURA

Dado estarmos perante uma parcela de terreno sem construções e sem infraestruturas, não levámos a cabo nenhuma análise estrutural e não testámos redes.

A nossa avaliação teve em consideração todas as informações fornecidas pelo cliente e observadas por nós à data da inspeção.

PRINCIPIOS GERAIS

Baseámos o nosso trabalho no pressuposto de que todas as informações facultadas pelo cliente estão corretas.

Os valores determinados neste relatório estão apresentados em Euros (€).

Não foram feitas provisões para impostos ou outros encargos resultantes da venda ou desenvolvimento do Imóvel. Também não foram feitas provisões para despesas associadas a hipotecas ou outros ónus financeiros.

Não temos qualquer tipo de interesse no imóvel avaliado.

Não recebemos nenhuma compensação em função da análise, opiniões ou, conclusões do presente relatório.

O atual relatório de avaliação foi desenvolvido de acordo com as disposições estabelecidas pela CMVM. Os valores propostos consideram que sobre o imóvel não impendem nenhuns ónus, encargos, compromissos ou arrendamentos, para além dos referenciados no presente relatório.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O relatório foi produzido de acordo com as normas e critérios gerais de avaliação, designadamente as sugeridas pelas associações de avaliadores e pelas instruções regulamentares da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários CMVM, constantes da Lei nº 016/2015 de 24 de Fevereiro, do Regulamento CMVM nº 002/2015 de 17 de Julho e da Lei nº 153/2015 de 14 de Setembro.

IDENTIFICAÇÃO, AVALIAÇÃO E RESPONSABILIZAÇÃO

A. Elementos de Identificação

Definidos anteriormente

B. Elementos de Avaliação

Definidos anteriormente

C. Elementos de Responsabilização

A avaliação foi elaborada pelo Perito Avaliador de Imóveis, Luís Filipe Saraiva Ferrão, Eng.º Civil pela FEUP, registado na CMVM com o número de registo PAI/2016/0185/001, com Seguro de Responsabilidade Civil efetuado junto da Companhia de Seguros Caravela, SA, Apólice Nº 81.00104623, com capital seguro de 500.000€, válida até 31-01-2025; que declara que a presente avaliação foi elaborada de acordo com as exigências do regulamento da CMVM 2/2015 e subsequente legislação em vigor.

A entidade responsável pela avaliação, ECN, Lda, possui registo CMVM N.º PAI/2016/0185, Apólice 81.00104623, efetuada junto da Companhia de Seguros Caravela, SA, com validade até 31-01-2025.

O perito avaliador possui as competências e experiência profissional adequadas ao desempenho das respetivas funções.

Não existe qualquer interesse no imóvel objeto de avaliação, ou outra qualquer relação comercial ou pessoal com o proponente. O valor retribuído pela elaboração do atual relatório de avaliação não se encontra dependente do valor de avaliação atribuído ao bem.

O perito avaliador utilizou pelo menos dois dos três métodos de avaliação que passamos a referir: a) Método Comparativo, b) Método do Rendimento, b) Método do Custo.

A descrição e justificação da metodologia adotada constam do relatório.

A informação recebida, assim como todas as considerações assumidas para efeitos de avaliação, encontram-se descritas no presente relatório.

O perito avaliador não se encontra abrangido pelas incompatibilidades previstas no artigo 19º da Lei nº153-2015.

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Na determinação do valor de avaliação adotamos as metodologias abaixo apresentadas que, na nossa opinião, melhor se adaptam à situação em concreto:

- Método Comparativo de Mercado (valorização do terreno sem capacidade construtiva, localizado em Reserva Agrícola e valorização da moradia prevista, com 150m2 de área bruta de construção – projeto potencial).
- Método dinâmico com análise através do DCF – *Discounted Cash Flow* (determinação do presumível valor de mercado do terreno com capacidade para edificar uma moradia com 150m2 de área bruta de construção).

O **Método Comparativo de Mercado** baseia-se na observação de valores de mercado de património semelhante ao que se pretende avaliar, pelo que o valor obtido será tanto mais correto quanto mais ativo for o mercado e quanto mais próximas e/ou semelhantes forem as características dos patrimónios transacionados com as do património a avaliar. Neste Método, o valor do imóvel é determinado por comparação com outros semelhantes de que são conhecidos os preços, ou valores de oferta.

$$PVT = Iv \times A$$

em que:

PVT – Presumível Valor de Transação

Iv – índice de venda (€/m²)

A – área (m²)

O **Método Dinâmico com análise através do DCF** baseia-se no cálculo dos custos necessários para a construção, de acordo com o seu potencial, bem como na estimação das respetivas receitas. No Método Dinâmico, o valor obtido para o imóvel resulta do estudo de um projeto potencial e credível, na ótica da aptidão construtiva ou de utilização, onde são calculadas as áreas associadas aos destinos/ usos finais das construções e as respetivas receitas e custos.

Neste método são considerados fluxos de caixa, calculados pelo Método DCF – *Discounted Cash Flow*, atualizados segundo uma taxa de atualização adequada.

$$VAL = -I + \sum_{m=1}^n \frac{Rm - Dm}{(1+t)^m}$$

I – Montante do Investimento

Rm – Receitas ocorridas no período m (vendas)

Dm – Encargos ocorridos no período m (custos)

n – período de vida útil do investimento

t – taxa de atualização

VALOR DE MERCADO

Subsequentemente, passamos a apresentar o presumível valor de mercado para um **PRÉDIO RÚSTICO**, sem construções e que se situa no lugar do Corgo da Gondra, na Freguesia de Almancil, Concelho de Faro.

TERRENO EM CORGO DA GONDRA - FREGUESIA DE ALMANCIL - CONCELHO DE LOULÉ

PRESUMÍVEL VALOR DE MERCADO CONSIDERANDO A POSSIBILIDADE DE CONSTRUIR UMA MORADIA COM ABC=150M2	898 400 €
---	-----------

Oitocentos e Noventa e Oito Mil Quatrocentos Euros

TERRENO EM CORGO DA GONDRA - FREGUESIA DE ALMANCIL - CONCELHO DE LOULÉ

PRESUMÍVEL VALOR DE MERCADO CONSIDERADO QUE A TOTALIDADE DA ÁREA DE TERRENO SE LOCALIZA EM RESERVA AGRÍCOLA	537 900 €
---	-----------

Quinhentos e Trinta e Sete Mil Novecentos Euros

O valor proposto pressupõe que sobre o terreno em análise não impendem ónus, encargos ou compromissos distintos dos agora assinalados e que o mesmo possa ser livremente comercializado do ponto de vista legal e jurídico.

Vila Nova de Gaia, 18 de Junho de 2024

Entidade Responsável pela Avaliação



ECN, Lda
PAI/2016/0185
Apólice 81.00104623
Companhia de Seguros Caravela, SA
Validade até 31-01-2025

O Perito Avaliador



Luís Filipe Saraiva Ferrão
PAI/2016/0185/001
PAI/2009/063
Apólice Nº 81.00104623
Companhia de Seguros Caravela, SA
Válida até 31-01-2025

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

ÍNDICE

1 – OBJETO DA AVALIAÇÃO

1.1 – Elementos base

2 – LOCALIZAÇÃO

2.1 – Características da localização

2.2 – Planta de localização e coordenadas GPS

3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 – Descrição do imóvel

3.2 – Enquadramento da propriedade face ao PDM

3.3 – Áreas

4 – SITUAÇÃO URBANÍSTICA E LICENCIAMENTOS

4.1 – Situação urbanística

4.2 – Licenças

5 – VALORES DE AVALIAÇÃO APRESENTADOS

6 – MERCADO IMOBILIÁRIO

6.1 – Considerações genéricas

6.2 – Levantamento de Mercado

6.3 – Arrendamentos

7 – DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE AVALIAÇÃO

7.1 – Método Comparativo – Determinação do Valor de Mercado após conclusão das obras potenciais (moradia unifamiliar)

7.2 – Custo do Projeto Potencial

7.3 – Presumível Valor Atual de Mercado por aplicação do DCF – Terreno Urbanizado

7.4 – Método Comparativo – Determinação do Valor de Mercado do terreno considerando que a totalidade da área está inserida em Reserva Agrícola

8 – CONCLUSÃO

ANEXO I – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

ANEXO II – QUADROS DE CALULO

ANEXO III – DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE

ANEXO IV – DOCUMENTOS

1 – OBJETO DA AVALIAÇÃO

O presente estudo tem por finalidade a determinação do Valor Atual de Mercado de um **PRÉDIO RÚSTICO**, sem construções e que se situa no lugar do Corgo da Gondra, na Freguesia de Almancil, Concelho de Faro.

1.1 – Elementos base

Para a elaboração do atual relatório de avaliação foram-nos facultados os seguintes documentos:

- Certidão da Conservatória do Registo Predial para o prédio rústico;
- Caderneta Predial Rústica;
- Levantamento topográfico;
- Extratos das Planta de Ordenamento do território e de Condicionantes do Plano Diretor Municipal que está, atualmente, em vigor no concelho de Loulé;
- Fotografia aérea com as delimitações do prédio rústico;
- Ofício do ICNF – Instituto da Conservação da natureza e das Florestas;

2 – LOCALIZAÇÃO

2.1 – Características da localização

O prédio situa-se junto à Quinta do Lago, no lugar do Corgo da Gondra, freguesia de Almancil, concelho de Loulé, distrito de Faro. O imóvel tem acesso a partir da Rua Dina Maria. A zona envolvente mais próxima está infraestruturada e apresenta-se consolidada. Caracteriza-se pela existência moradias unifamiliares, todas com piscinas exteriores.

A Quinta do Lago é um empreendimento turístico do Algarve, fundado e idealizado por André Jordan. É considerado um dos mais luxuosos de toda a Europa. Tem vários campos de golfe, destacando-se o Campo de Golfe "Sul". Tem uma praia, a Praia da Quinta do Lago. Na Quinta do Lago pode observar-se um conjunto de espécies animais, entre outras, a poupa, o camaleão e o caimão.



Vista sobre a zona da Quinta do Lago

A propriedade fica muito próximo da Estrada da Quinta do Lago e da Av. André Jordan. O acesso às praias dista cerca de 3,5 km.

O prédio possui boas acessibilidades porquanto se situa próximo dos principais eixos viários que servem a região.

Os arruamentos envolventes encontram-se pavimentados, em bom estado de conservação.

2.2 – Planta de localização





3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 – Descrição do imóvel

Estamos perante um prédio rústico que não tem construções implantadas no seu interior.

Possui as seguintes confrontações:

Norte: Cristovão Anselmo **Sul:** José Lisboa, estrada e outros **Nascente:** Vitalino Gomes da Piedade

Poente: Manuel Inácio das Pedras, Outros

"Artigo 14º

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 7.º, nas áreas de proteção complementar do tipo I são interditas as seguintes atividades:

- a) O corte ou a destruição de sebes vivas e de pequenas bosquetes no seio das áreas agrícolas;
- b) A instalação de estufas de carácter fixo.

2 — Nas áreas de proteção complementar do tipo I ficam sujeitas à autorização do ICNB, I.P.:

- a) Atividades agrícolas que impliquem alteração do relevo natural, corte de arvoredo existente e alienação de terrenos, com exceção das realizadas na área do Aproveitamento Hidroagrícola do Sotavento Algarvio;
- b) A realização de obras de construção e de ampliação de edificações de apoio à atividade agrícola ou de iniciativas culturais e pedagógicas associadas à atividade agrícola, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável para as áreas agrícolas integradas no RAN;
- c) A realização das obras necessárias à expansão da Universidade do Algarve em Gambelas;

d) A instalação, beneficiação ou conservação de infra-estruturas ou equipamentos para melhoria das condições de segurança do Aproveitamento de Fato.

3 — A autorização dos atos e atividades previstos na alínea b) do número anterior depende da observação dos seguintes critérios:

- a) Construção amovível ou ligeira, nos casos em que não exista qualquer edificação e cuja necessidade seja comprovada pela Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve;
- b) A altura máxima da edificação não pode exceder 3 m, com exceção de sítios, arborescência digna ou instalações especiais devidamente justificadas pela Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve;
- c) Área de construção máxima de 20 m² por unidade mínima de cultura;
- d) — Nas construções existentes são permitidas obras de reconstrução e alteração de edificações destinadas exclusivamente aos seguintes usos:
 - a) Habitação;
 - b) Empreendimentos de turismo de natureza;
 - c) Apoio à atividade agrícola;
 - d) Iniciativas culturais e pedagógicas associadas à atividade agrícola.

5 — Nas áreas de proteção complementar do tipo I são igualmente interditas obras de construção e ampliação destinadas aos usos previstos nas alíneas a) e b) do número anterior, desde que observem o disposto no artigo 41.º

estruturas e equipamentos coletivos de iniciativa pública, bem como infra-estruturas e equipamentos de apoio bilinear.

4 — Os projetos relativos a obras de construção e ampliação nas áreas de proteção complementar do tipo I de área terrestre devem ser instruídos com cartografia dos valores naturais existentes à escala do projeto, sem vista à alteração do impacto ambiental nas espécies de fauna e de flora e nos habitats, designadamente quanto à existência de alterações da vegetação indígena.

5 — Nas áreas de proteção complementar do tipo I de área terrestre, as obras de construção e ampliação devem respetar regras de construção iguais ou inferiores à D.02.

6 — Para além do disposto no número anterior, nas áreas de proteção complementar do tipo I de área terrestre, a emissão de parecer favorável pelo ICNB, I.P., depende da observação dos seguintes critérios:

- a) Nas obras de construção e ampliação destinadas a habitação não são permitidas:
 - i) Subdivisões dos parcelos rurais (superiores a 3000 m²);
 - ii) Áreas brutas de construção superiores a 150 m²;
 - iii) Altura total da edificação superior a 6,5 m, acima da cota máxima do terreno;
 - iv) Número de pisos superior a dois, sem nenhum elemento na cobertura, não podendo o andar do último piso ocupar mais que 40% da área de piso inferior;
- b) As obras de ampliação destinadas a habitação podem ser feitas até uma área bruta de construção máxima de 150 m² e não podem conter mais que um andar de pisos;
- c) As obras de construção ou ampliação destinadas a empreendimentos de turismo de natureza apenas são permitidas quando se verificarem cumulativamente os requisitos seguintes:
 - i) O empreendimento tem de se integrar numa área mínima contínua de 5 ha;
 - ii) A área bruta de construção máxima não pode exceder 300 m²;
 - iii) O número de pisos não pode ser superior a dois;
- 7 — Constituem-se como exceção ao disposto nos números anteriores as obras de construção de equipamentos públicos de ensino ou de utilização coletiva de interesse ambiental.
- 8 — Sem prejuízo do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 12.º, os projetos de complexos de golf que venham a ser instalados na área do Parque Natural da Ria Formosa devem observar o manual de boas práticas ambientais de campos de golf, designadamente:

Artigo 41.º

Edificações e equipamentos

1 — Na área de intervenção do POPNRF são permitidas novas edificações nas áreas não abrangidas por regimes de proteção, nos termos definidos nos planos municipais de ordenamento do território aplicáveis.

2 — Sem prejuízo das restantes condicionâncias legais previstas no presente Regulamento, fora dos perímetros urbanos, a realização de operações urbanísticas sujeitas à licença carece de parecer favorável do ICNB, I.P.

3 — Apenas é permitida a construção de novas edificações ou a instalação de novos empreendimentos turísticos para além da zona terrestre de proteção, com exceção de infra-

Extrato do Regulamento do POPNRF

3.2 – Áreas

No quadro que subsequentemente se apresenta, inscrevem-se as áreas influentes, sendo que as mesmas foram consideradas tendo como base toda a documentação apresentada com o pedido de avaliação.

QUADRO DE ÁREAS

TERRENO EM CORGO DA GONDRA - FREGUESIA DE ALMANCIL - CONCELHO DE LOULÉ

CRP	GPU	Uso Previsto	Área de Terreno (GPU)	Área de Implantação (moradia prevista)	ABC
8271/20000502	3006	Habituação / Agrícola	21 514,00 m ²	150,00 m ²	150,00 m ²
			21 514,00 m ²	150,00 m ²	150,00 m ²

4 – SITUAÇÃO URBANÍSTICA E LICENCIAMENTOS

4.1 – Situação urbanística

Fomos informados, pela empresa proponente, da existência dos seguintes processos de licenciamento para o Prédio Rústico que está em apreço neste relatório de avaliação:

b. Aprovação de PIP junto da CM Loulé

- 23/07/2018 entrada de Pedido de Informação Prévia na CM Loulé
- 22/04/2020 **indeferimento** do Pedido de Informação Prévia na CM Loulé

c. Submissão ao ICNF (para 5 moradias)

- 06/07/2021 entrada de Pedido de Informação Prévia no ICNF Ria Formosa
- 17/09/2021 **indeferimento** do Pedido de Informação Prévia no ICNF Ria Formosa

O despacho final que foi emitido pelo ICNF, para a situação do licenciamento de 5 moradias, foi aquele que passamos a reproduzir.

III. ANÁLISE E PARECER

Constata-se que o loteamento proposto não se enquadra no âmbito previsto nas alíneas a) e b) do número 3 do artigo 14º, do Regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa, RCM nº 78/2009 de 2 de setembro, RPOP/NRF.

Simultaneamente, também não dá cumprimento ao disposto nas subalíneas i) e ii) do número 6 do artigo 41º do mesmo regulamento.

No que se refere à salvaguarda dos exemplares de *Quercus suber*, a proposta submetida apresenta somente levantamento topográfico sinalizando os exemplares de *Quercus suber*, não descreve valores de D.A.P., diâmetro altura do peito, ou o estado fitossanitário dos exemplares arbóreos. Também não refere os compassos existentes entre os exemplares constituintes do arvoredo, nem descreve as espécies arbustivas e herbáceas existentes.

Conclui-se assim que, a proposta não é viável no âmbito dos artigos 14º e 41º da RCM nº 78/2009 de 2 de setembro, pelo que a Direção de Regional de Conservação da Natureza e Florestas do Algarve emite parecer desfavorável.

Resulta assim do exposto que apenas é possível licenciar, no prédio rústico, uma moradia com 150m² de área de construção máxima.

Mais nos foi informado, pela empresa proponente, que o PDM de Loulé se encontra, atualmente, em revisão, prevendo-se que seja publicado até ao final do ano (por imposição da Nova Lei de Solos).

Em reunião havida entre a empresa proponente e a responsável pelo novo PDM de Loulé, foi dito que o prédio rústico passará, até ao final do ano, a ser classificado como Solo Agrícola.

Assim e face ao exposto, consideramos neste relatório de avaliação a determinação do presumível valor de mercado nos seguintes pressupostos, conforme de resto estipula o pedido de avaliação que nos foi apresentado:

- I – Considerando a possibilidade de construir uma moradia com ABC = 150m²
- II – Considerando que a totalidade da área de terreno está inserida em Reserva Agrícola.

4.2 – Licenças

Fomos informados pela empresa proponente que não existem licenças emitidas.

5 – VALORES DE AVALIAÇÃO APRESENTADOS

Neste relatório de avaliação é apresentado, para o prédio misto, o seguinte valor:

- Presumível Valor de Mercado

6 – MERCADO IMOBILIÁRIO

6.1 – Considerações genéricas

No que concerne a parcelas de terreno para construção de moradias, o mercado imobiliário local tende, atualmente, para a saturação.

São vários os terrenos para construção que estão à venda no concelho de Loulé, bem assim como nos concelhos vizinhos.

Atenta a localização do imóvel, suas características, inserção nos regulamentos municipais e estado atual do mercado imobiliário local, considerámos que uma futura transação do bem em apreço neste relatório de avaliação seja difícil e demorada.

O mercado imobiliário está a aceitar alguns descontos nas transações imobiliárias.

6.2 – Levantamento de Mercado

Os índices médios adotados procuram refletir, essencialmente, o tipo de produto em análise.

Foi tida em atenção a dimensão, a localização e as características gerais da zona.

Realizámos uma prospeção na zona envolvente mais próxima para apurar valores de oferta de produtos semelhantes: moradias unifamiliares (projeto potencial) e terrenos com aptidão agrícola ou sem capacidade construtiva. Esses valores foram homogeneizados com vista a determinar um valor de referência a utilizar na valorização dos bem.

Subsequentemente, são apresentados os casos mais significativos do levantamento efetuado.

PROSPECÇÃO - IMÓVEL CONSTRUÍDO										Determinantes de valorização										
Tip. Imóvel	Tipologia	Tip. Região	Fonte	Morada/Descrição (Dispositivo de proteção face ao nível em águas)	Fotografia/Imagem	Área terreno (m ²)	Área bruta (m ²)	Valor R\$	% (R\$ m ²)	Índice Local	Índice Tipo	Índice Localiz.	Índice Amb.	Índice Uso	Índice Uso	Índice Uso	Índice Uso	Índice Uso	Índice Uso	Índice Uso
Morada		Venda	The Agency Portugal TA	Morada na Quinta do Lago, Alentejo, com piscina		Usado	1600,0	326,0	2.250.000 €	8.900	0,97	1,00	1,10	1,00	1,00	0,96	1,01			8.900
Morada		Venda	Wendy Properties Wendy Properties	Morada na Quinta do Lago, Alentejo, com piscina		Usado	407,0	254,0	2.900.000 €	8.800	0,97	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00			8.900
Morada		Venda	AUTHENTIC C SME/PALD RURAL ESTATE	Morada na Quinta do Lago, Alentejo, com piscina		Usado	220,0	170,0	1.250.000 €	7.350	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00			7.450
Morada		Venda	SOB Property	Morada na Quinta do Lago, Alentejo, com piscina		Usado		151,0	1.675.000 €	10.430	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97			10.118
Morada		Venda	R&D	Morada na Quinta do Lago, Alentejo, com piscina		Usado	408,0	206,0	1.600.000 €	7.787	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97			7.854

Venda	ÍNDICE LOCAL	ÍNDICE TIPO	ÍNDICE LOCALIZ.	ÍNDICE AMB.	ÍNDICE USO	ÍNDICE USO	ÍNDICE USO	ÍNDICE USO	ÍNDICE USO
Morada	10.118	8.900	8.200	8.200	8.200	8.200	8.200	8.200	8.200

OBS:

PROSPEÇÃO - TERRENO									Coeficientes de Homogeneização						
Tipo Imóvel	Tipo Negócio	Fonte	Morada/Descrição (Comparativo da prospeção face ao imóvel em análise)	Fotografia/Imagem	Área terreno (m ²)	Valor (€)	Iv (€/m ²)		Negoc.	Localiz.	Visu. C/3 (0-100)	Proteção e Conserva.	Cultiv. (0-100%)	Coef. Global	Índice Homog. por Área(m ²)
Terreno Rústico	Venda	Imobiliária Económico	Terreno com cerca de 10.600 m ² , localizado num dos pontos altos de Almatani, em Loulé e fica a 9 km do aeroporto de Faro. Esta propriedade fica a 2km da Quinta do Lago. Este terreno tem uma plantação de 70 amendoeiras, 70 afambreras, algumas figueiras, oliveiras. Possui um túnel para a rega regularizado.		10 600	300 000 €	28,3		0,90	1,05	0,80	1,00	0,90	0,68	16,8
Terreno Rústico	Venda	Imojojo	Terreno sem capacidade construtiva em Monchique		5 480	125 000 €	22,8		0,90	1,20	0,70	1,00	1,00	0,76	17,2
Terreno Rústico	Venda	BUYME PROPERT Y ALGARVE	Terreno à venda em The Village - Forte Algarte - Quinta Verde. Localizar em zona de Reserva Agrícola		6 900	275 000 €	39,9		0,90	1,10	0,70	1,00	1,00	0,69	27,8
Terreno Rústico	Venda	Live In Holidays	Terreno à venda em Bulgali, Luz, sem capacidade construtiva		12 320	415 000 €	33,7		0,90	1,10	0,85	1,00	1,00	0,84	28,8
Terreno Rústico	Venda	Arçada Quinta do Lago	Terreno à venda em Quinta do Lago - Pinheiros Altos. Terreno com 28.000 m ² situado no topo norte do Laranjal Golf Course - Quinta do Lago, com uma vista única e privilegiada sobre toda a extensão do campo de golf.		28 000	1 100 000 €	39,3		0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	87,1

Venda	ÍNDICE MÁXIMO	ÍNDICE MÍNIMO	MÉDIA	DESVIO PADRÃO	ÍNDICE ADOTADO	OBS:
Terreno Urbano	37,1 €/m ²	17,2 €/m ²	25,9 €/m ²	8	25,0 €/m ²	

6.3 – Arrendamentos

Não nos foram comunicadas situações de arrendamento.

7 – DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE AVALIAÇÃO

I – Considerando a possibilidade de construir uma moradia com ABC = 150m²

Na determinação do Valor Atual de Mercado foram adotadas as metodologias que, na nossa opinião, melhor se adaptam à análise: Método Comparativo, para determinar o presumível valor de mercado, após a conclusão das obras do projeto potencial (moradia unifamiliar) e o Método Dinâmico com a aplicação do DCF, para determinar o presumível valor de mercado do terreno (valor residual).

II – Considerando que a totalidade da área de terreno está inserida em Reserva Agrícola.

Na determinação do Valor Atual de Mercado foi adotada a metodologia que, na nossa opinião, melhor se adapta à análise: Método Comparativo.

7.1 – Método Comparativo – Determinação do Valor de Mercado após conclusão das obras potenciais (moradia unifamiliar)

Tendo como base a prospeção imobiliária que efetuámos para moradias unifamiliares que se localizam na zona envolvente mais próxima, determinámos o presumível valor de mercado, após concluídas as obras de edificação (projeto potencial).

VALOR DE MERCADO DO PROJETO POTENCIAL APÓS CONCLUSÃO DAS OBRAS

TERRENO INDUSTRIAL - QUINTA DA AMEXOIRA - FREGUESIA DE ALCOENTRE - CONCELHO DE AZAMBUJA

CRP	CPU	Uso Previsto	Área de Terreno	Área de Implantação	ABC	Terreno associado à moradia	Área de terreno restante	Método Comparativo		
								Iv (móvel a 500m2 Terreno)	Iv (Terreno restante)	Valor de Mercado
8271/20000502	3006	Habituação / Agrícola	21 514,00 m ²	150,00 m ²	150,00 m ²	500,00 m ²	21 014,00 m ²	8 400,0 €/m ²	25,0 €/m ²	1 785 400 €
			21 514,00 m ²	150,00 m ²	150,00 m ²	500,00 m ²	21 014,00 m ²			1 785 400 €

7.2 – Custo do Projeto Potencial

Considerámos índices correntes, para construções com características semelhantes.

CUSTO DE CONSTRUÇÃO DO PROJETO POTENCIAL APÓS CONCLUSÃO DAS OBRAS

TERRENO EM CORGO DA GONDRA - FREGUESIA DE ALMANCIL - CONCELHO DE LOULÉ

CRP	CPU	Uso Previsto	Área de Terreno	Área de Implantação	ABC	Logradouro	Índices de Custo		Custo de Construção
							ic	Logradouro e Piscina	
8271/20000502	3006	Habituação / Agrícola	21 514,00 m ²	150,00 m ²	150,00 m ²	350,00 m ²	3 000,0 €/m ²	250,0 €/m ²	537 500 €
			21 514,00 m ²	150,00 m ²	150,00 m ²	350,00 m ²			537 500 €

7.3 – Presumível Valor Atual de Mercado por aplicação do DCF – Terreno Urbanizado

De forma a apurar o Valor Atual de Mercado para o terreno urbanizado, teve-se em consideração:

- O Valor de Mercado após conclusão do projeto potencial;
- O custo estimado de construção e encargos associados à edificação potencial;

Através da aplicação do Método Dinâmico, em que a programação temporal das receitas e custos é afetada de uma determinada taxa que atualiza os fluxos de caixa do projeto, foi determinado o Valor Atual de Mercado para o terreno urbanizado, considerando a possibilidade de edificar uma moradia unifamiliar com 150m² de ABC máxima.

No cálculo efetuado foi considerada a seguinte taxa de atualização para os fluxos do projeto de 8,50%, suportando pelas seguintes evidências:

- OT's 10 anos Portugal: 3,13%.

- Prémio de Risco Considerado (possibilidade de edificar moradia com ABC reduzida, área de terreno livre muito elevada, sem qualquer tipo de capacidade construtiva, tempo de exposição, existência de desconto comercial numa futura transação, dimensão do terreno, existência de desfasamento de valores entre as amostras recolhidas/existentes, risco da continuidade da subida das tx de juro, outras): 5,37%.

No total: 3,13% + 5,37% = 8,50%.

VALOR ATUAL DE MERCADO - TERRENO URBANIZADO													
TERRENO EM CORSO DA GONDRÁ - FREGUESIA DE ALMANCIL - CONCELHO DE LOULÉ													
Encargos													
Quotas de Construção										327 034 €			
Quotas Indiretas										39 686 €			
Saldo a Investir	2 209,00									19 902 €			
Projeção + Project Management	0,00%0,00									22 204 €			
Realização	2,00%0,00									18 804 €			
Comercialização	2,00%0,00									22 704 €			
Encargos Financeiros										11 794 €			
Outros Encargos	1,00%0,00									11 704 €			
Classe Global										688 800 €			
Receitas													
Valor de Mercado, após condução										1 786 400 €			
Valor de Mercado, após custos										1 786 400 €			
Reservas Global										1 786 400 €			
Mapa de Fluxo de Caixa (%)													
		0	sem 1	sem 2	sem 3	sem 4	sem 5	sem 6	sem 7	sem 8	sem 9	sem 10	
Encargos (%)													
Quotas de Construção				30,00%	30,00%							100,00%	
Quotas a Reembolsar			30,00%	30,00%	30,00%							100,00%	
Projeção + Project Management			30,00%	30,00%	30,00%							100,00%	
Realização			30,00%	30,00%								100,00%	
Comercialização						30,00%	30,00%					100,00%	
Encargos Financeiros			5,00%	5,00%	5,00%	5,00%						100,00%	
Receitas (%)													
Valor de Mercado, após condução						30,00%	30,00%					100,00%	
Mapa de Fluxo de Caixa (€)													
		0	sem 1	sem 2	sem 3	sem 4	sem 5	sem 6	sem 7	sem 8	sem 9	sem 10	Total
Encargos (€)	209 911	24 882	229 442	229 442	229 442	229 714	24 968						827 198
Quotas de Construção			24 882	24 882	24 882								227 802
Quotas a Reembolsar			24 882	24 882	24 882								110 802
Projeção + Project Management			24 882	24 882	24 882								123 302
Realização			24 882	24 882	24 882								110 802
Comercialização						110 714	24 968						125 702
Receitas (€)	1 029 000					229 714	1 366 786						1 786 400
Valor de Mercado, após condução						229 714	1 366 786						1 786 400
Fluxo de Caixa Operacional	328 078	24 882	229 442	229 442	229 442	229 714	1 241 786						3 280 786
Encargos Financeiros	110 794		5 000	5 000	5 000	5 000							3 280 786
Fluxo de Caixa do Projeto	217 284	24 882	229 442	229 442	229 442	229 714	1 241 786						3 280 786
Tx de Fluxo de projeto (VAL)	8,50%												
Tx de Fluxo de projeto (custos)	4,10%												
VAL	888 380 €												
Valor Atual de Mercado	358 400 €												

7.4 – Método Comparativo – Determinação do Valor de Mercado do terreno considerando que a totalidade da área está inserida em Reserva Agrícola

Considerando que a totalidade da área de terreno se insere em Reserva Agrícola, situação que ocorrerá com grande probabilidade a partir do final do corrente ano civil, foi determinado o presumível valor de mercado, tendo como base a prospeção imobiliária que efetuámos para terrenos sem capacidade construtiva.

TERRENO EM CORGO DA GONDRA - FREGUESIA DE ALMANCIL - CONCELHO DE LOULÉ

CRP	GPU	Uso Previsto	Área de Terreno	Iv (Reserva Agrícola)	Valor de Mercado
8271/20000502	3006	Habituação / Agrícola	21 514,00 m ²	25,0 €/m ²	537 900 €

8 – CONCLUSÃO

A avaliação teve por base a documentação fornecida pelo cliente que, para efeitos de avaliação, foi considerada como correta e completa.

Todos os índices aplicados no procedimento de cálculo, exaustivamente exposto ao longo do relatório, foram estimados com elevada prudência e aversão ao risco.

Tendo como base o exposto ao longo de todo o corpo do relatório de avaliação assim como a localização, as características do imóvel em apreço e o procedimento de cálculo elaborado, são apresentados os presumíveis valores de mercado para o **PRÉDIO RÚSTICO**, sem construções e que se situa no lugar do Corgo da Gondra, na Freguesia de Almancil, Concelho de Loulé.

Conforme estipulou o pedido de avaliação, são apresentados os valores considerando dois tipos de pressupostos.

TERRENO EM CORGO DA GONDRA - FREGUESIA DE ALMANCIL - CONCELHO DE LOULÉ

PRESUMÍVEL VALOR DE MERCADO CONSIDERANDO A POSSIBILIDADE DE CONSTRUIR UMA MORADIA COM ABC=150M2	898 400 €
---	-----------

Oitocentos e Noventa e Oito Mil Quatrocentos Euros

TERRENO EM CORGO DA GONDRA - FREGUESIA DE ALMANCIL - CONCELHO DE LOULÉ

PRESUMÍVEL VALOR DE MERCADO CONSIDERADO QUE A TOTALIDADE DA ÁREA DE TERRENO SE LOCALIZA EM RESERVA AGRÍCOLA	537 900 €
---	-----------

Quinhentos e Trinta e Sete Mil Novecentos Euros

Vila Nova de Gaia, 18 de Junho de 2024

Entidade Responsável pela Avaliação



ECN, Lda
PAI/2016/0185
Apólice 81.00104623
Companhia de Seguros Caravela, SA
Validade até 31-01-2025

O Perito Avaliador



Luis Filipe Saraiva Ferrão
PAI/2016/0185/001
PAI/2009/063
Apólice Nº 81.00104623
Companhia de Seguros Caravela, SA
Válida até 31-01-2025

ANEXO I - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA





ANEXO II – QUADROS DE CÁLCULO

VALOR DE MERCADO DO PROJETO POTENCIAL APÓS CONCLUSÃO DAS OBRAS

TERRENO INDUSTRIAL - QUINTA DA AMEIXOEIRA - FREGUESIA DE ALCOENTRE - CONCELHO DE AZAMBUJA

CRP	CPU	Uso Previsto	Área de Terreno	Área de Implantação	ABC	Terreno associado à moradia	Área de terreno restante	Método Comparativo		
								Iv (moradia c/ 500m2 Terreno)	Iv (Terreno restante)	Valor de Mercado
8271/20000502	3006	Habituação / Agrícola	21 514,00 m ²	150,00 m ²	150,00 m ²	500,00 m ²	21 014,00 m ²	8 400,0 €/m ²	25,0 €/m ²	1 785 400 €
			21 514,00 m ²	150,00 m ²	150,00 m ²	500,00 m ²	21 014,00 m ²			1 785 400 €

CUSTO DE CONSTRUÇÃO DO PROJETO POTENCIAL APÓS CONCLUSÃO DAS OBRAS

TERRENO EM CORGO DA GONDRA - FREGUESIA DE ALMANCIL - CONCELHO DE LOULÉ

CRP	CPU	Uso Previsto	Área de Terreno	Área de Implantação	ABC	Logradouro	Índice de Custo		Custo de Construção
							Ic	Logradouro c/ Piscina	
8271/20000502	3006	Habituação / Agrícola	21 514,00 m ²	150,00 m ²	150,00 m ²	350,00 m ²	3 000,0 €/m ²	250,0 €/m ²	537 500 €
			21 514,00 m ²	150,00 m ²	150,00 m ²	350,00 m ²			537 500 €

TERRENO EM CORGO DA GONDRA - FREGUESIA DE ALMANCIL - CONCELHO DE LOULÉ

CRP	CPU	Uso Previsto	Área de Terreno	Iv (Reserva Agrícola)	Valor de Mercado
8271/20000502	3006	Habituação / Agrícola	21 514,00 m ²	25,0 €/m ²	537 900 €

VALOR ATUAL DE MERCADO - TERRENO URBANIZADO
TERRENO EM CARGO DA GONDRA - FREGUESIA DE ALMANCIL - CONCELHO DE LOULÉ

Encargos		
Quota de Construção		337 864
Quota Indirecta		38 634
Saldo a Investir	3 076,00	10 804
Projecto + Project Management	3 076,00	32 304
Realização	3 076,00	10 804
Comercialização	3 076,00	25 734
Encargos Financeiros		11 724
Encargos Fiscais	1 076,00	11 724
Quota Indirecta		386 800 €

Receitas		
Valor de Mercado, após construção		1 784 400 €
Valor de Mercado, após custos		1 784 400 €
Receitas totais		1 784 400 €

Mazo de Fluxo de Caixa (%)	0	sem 1	sem 2	sem 3	sem 4	sem 5	sem 6	sem 7	sem 8	sem 9	sem 10	
Encargos (%)												
Quota de Construção			50,00%	50,00%							100,00%	
Quota Indirecta			10,00%	10,00%	10,00%						100,00%	
Saldo a Investir			10,00%	10,00%	10,00%						100,00%	
Projecto + Project Management			10,00%	10,00%	10,00%						100,00%	
Realização			10,00%	10,00%							100,00%	
Comercialização					30,00%	30,00%					100,00%	
Encargos Financeiros			3,00%	47,00%	47,00%						100,00%	
Encargos Fiscais											100,00%	
Receitas (%)												
Valor de Mercado, após construção					30,00%	30,00%					100,00%	
Mazo de Fluxo de Caixa (€) <th>0</th> <th>sem 1</th> <th>sem 2</th> <th>sem 3</th> <th>sem 4</th> <th>sem 5</th> <th>sem 6</th> <th>sem 7</th> <th>sem 8</th> <th>sem 9</th> <th>sem 10</th> <th>Total</th>	0	sem 1	sem 2	sem 3	sem 4	sem 5	sem 6	sem 7	sem 8	sem 9	sem 10	Total
Encargos (€)	386 800	(4 440)	(271 440)	(271 440)	(40 736)	(4 440)						(627 196)
Quota de Construção			(48 736)	(48 736)								(357 300)
Quota Indirecta			(1 000)	(1 000)								(10 800)
Projecto + Project Management			(2 544)	(2 236)	(2 236)							(22 300)
Realização			(1 400)	(1 400)								(10 800)
Comercialização					(10 736)	(4 440)						(25 700)
Receitas (€)	1 784 400				52 032	1 245 760						1 784 400
Valor de Mercado, após custos					52 032	1 245 760						1 784 400
Fluxo de Caixa Operacional	397 600	(4 440)	(271 440)	(271 440)	52 032	1 245 760						397 600
Encargos Financeiros	(10 196)		(36)	(1 536)	(1 536)							(3 604)
Fluxo de Caixa do Projeto	387 404	(4 440)	(271 476)	(272 976)	50 496	1 245 760						394 000
Ti de Fluxo do projeto (LTA)	3,50%											
Ti de Fluxo do projeto (MANTEN)	4,10%											
VAL												395 400 €
Valor Atual de Mercado												395 400 €

ANEXO III – DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE

DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE

No âmbito do estipulado pelo Regulamento da C.M.V.M. nº 02/2015 relativo aos Fundos de Investimento Imobiliário, Lei 16/2015 e Lei 153/2015, Luís Filipe Saraiva Ferrão, engenheiro civil, PAI/2016/0185/001 e PAI/2009/063, atuando em nome da sociedade ECN, LDA (PAI/2016/0185), declara que o trabalho de avaliação da propriedade abaixo mencionada foi efetuado de acordo com as exigências do referido regulamento, numa abordagem conclusiva e objetiva, tendo em consideração a especificidade e a natureza do imóvel.

Mais declara que não existe qualquer relação de domínio ou de grupo com o proprietário, ou qualquer outro tipo de incompatibilidade.

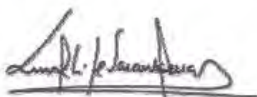
Identificação do Imóvel

Descrição: PRÉDIO RÚSTICO, sem construções e que se situa no lugar do Corgo da Gondra, na Freguesia de Almancil, Concelho de Faro, propriedade de BRITALAR SOC DE CONSTRUÇÕES SA (titular que está inscrito na Caderneta Predial).

A apólice de seguro de responsabilidade civil RC GERAL foi emitida por CARAVELA SEGUROS SA com o nº da apólice 81.00104623, com capital seguro de 500.000€, válida até 31-01-2025.

Vila Nova de Gaia, 18 de Junho de 2024

O Perito Avaliador



(Luís Filipe Saraiva Ferrão)