



STRUCTURE  
VALUE

# RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

ESPECIALISTAS  
EM AVALIAÇÃO



|                          |                                                                          |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>Refª. Interna</b>     | EPA_J000323492_25                                                        |
| <b>Refª. Requerente</b>  | Terreno Enxomil                                                          |
| <b>Propósito</b>         | Valor de mercado                                                         |
| <b>Base de Valor</b>     | Valor de Mercado                                                         |
| <b>Imóveis</b>           | Terreno para desenvolvimento imobiliário - Habitação                     |
| <b>Morada</b>            | Rua da Fonte Velha e Travessa de Enxomil s/n, Enxomil, Vila Nova de Gaia |
| <b>Área (A.T.)</b>       | 3.052 m²                                                                 |
| <b>Requerente</b>        | Ecoconcept - Projetos e Construção                                       |
| <b>Data da Avaliação</b> | 18 de novembro de 2025                                                   |
| <b>Valor de Mercado</b>  | 365.000 €                                                                |



O presente sumário é parte integrante do relatório de avaliação, não devendo ser utilizado/usado de forma isolada.

Este relatório é composto por 24 páginas.



**SUMÁRIO DA AVALIAÇÃO**

**I - IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO**

REQUERENTE / TITULAR / REFERÊNCIAS / PROPÓSITO

**II - IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS**

TIPO DE IMÓVEIS / LOCALIZAÇÃO / DADOS REGISTRAIS

**III - CARACTERÍSTICAS DA ZONA**

ENQUADRAMENTO / ENVOLVENTE / INFRAESTRUTURAS

**IV - MERCADO IMOBILIÁRIO**

ANÁLISE DO MERCADO LOCAL / OFERTA E PROCURA

**V - CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS**

CÉRCEA / USO / MATERIAIS E ACABAMENTOS / DESCRIÇÃO

**VI - SITUAÇÃO ATUAL DOS IMÓVEIS**

ESTADO / CONSERVAÇÃO / OCUPAÇÃO / FASE DE CONSTRUÇÃO

**VII - ALVARÁS E LICENCIAMENTOS**

LICENÇAS E ALVARÁS

**VIII - ÁREAS DOS IMÓVEIS**

DESCRIÇÃO DE ÁREAS / FONTES / JUSTIFICAÇÃO

**IX - CÁLCULO DE VALORES**

COMPARATIVO / RENDIMENTO / CUSTOS / AMPLIAÇÃO E RESTAURO

**X - CONCLUSÕES**

METODOLOGIAS / VALORES / LIMITAÇÕES E PRESSUPOSTOS / PERITOS

**XI - CONSIDERAÇÕES E DECLARAÇÕES**

DOCUMENTAÇÃO / DATAS / ELEMENTOS DE RESPONSABILIZAÇÃO

**ANEXOS**

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

CONJUNTURA MACROECONÓMICA

QUADRO DE ÁREAS E VALORES

QUADROS DE PROSPEÇÃO

QUADROS DE AVALIAÇÃO AUXILIARES (CASO SE APLIQUE)

REGISTO FOTOGRÁFICO

DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

## I - IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

|                      |                                               |                          |                   |
|----------------------|-----------------------------------------------|--------------------------|-------------------|
| <b>Requerente:</b>   | Ecoconcept - Projetos e Construção            | <b>Refª. Requerente:</b> | Terreno Enxomil   |
| <b>Titular (es):</b> | Paulo Almeida e Cruzada Auspiciosa P. C., Lda | <b>Refª. interna:</b>    | EPA_J000323492_25 |
| <b>Propósito:</b>    | Valor de mercado                              |                          |                   |

## II - IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

|                          |                                          |                                      |                        |
|--------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| <b>Tipo de Imóveis:</b>  | Terreno Urbano                           |                                      |                        |
| <b>Imóveis</b>           | Terreno para desenvolvimento imobiliário | <b>Tipo</b>                          | Habitação              |
| <b>Localização:</b>      |                                          |                                      |                        |
| Distrito                 | Porto                                    | Concelho                             | Vila Nova de Gaia      |
| Freguesia                | Arcozelo                                 |                                      |                        |
| Urbanização              |                                          | Zona / Local                         | Enxomil                |
| Morada                   | Rua                                      | da Fonte Velha e Travessa de Enxomil |                        |
| Nº Polícia               | s/n                                      | Nº de Lote                           | -                      |
| Designação               | -                                        | Coordenadas GPS                      | 41.069522   -8.6346920 |
| <b>Dados Registrais:</b> |                                          |                                      |                        |
| Matricial (CPU)          | U-5908                                   | Predial (CRP)                        | 6355/20160607          |

## III - CARACTERÍSTICAS DA ZONA

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |                                        |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------|------------------|
| <b>Tipo de Aglomerado Urbano:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Lugar      | <b>Potencialidade Desenvolvimento:</b> | Zona em expansão |
| <b>Infraestruturas Urbanísticas:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |                                        |                  |
| Arruamentos e Acessos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Executadas | Eletricidade                           | Executadas       |
| Águas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Executadas | Telecomunicações                       | Executadas       |
| Saneamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Executadas | Gás                                    | Executadas       |
| <b>Descrição da Zona / Enquadramento Urbano / Equipamentos de Apoio:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |                                        |                  |
| <p>Localizado na envolvente urbana de Vila Nova de Gaia, na zona de Enxomil, freguesia de Arcozelo. A área apresenta um tecido habitacional em consolidação, caracterizado maioritariamente por construções unifamiliares e multifamiliares de baixa cêrcea, alternando com terrenos para futura edificação.</p> <p>O imóvel beneficia de boas acessibilidades viárias, destacando-se a proximidade à A29, bem como de oferta de transportes coletivos nas imediações.</p> <p>O estacionamento na via pública é gratuito e processa-se com facilidade.</p> <p>Verifica-se uma oferta razoável de comércio e serviços na envolvente próxima, ainda que menos densa que nas zonas centrais do concelho.</p> |            |                                        |                  |

## IV - MERCADO IMOBILIÁRIO

Foi realizada a análise de mercado que teve por base a pesquisa de imóveis comparáveis e em oferta. A mesma foi objeto de tratamento estatístico e homogeneização de acordo com parâmetros selecionados, no sentido da obtenção do índice de referência para o imóvel em análise (ver quadros de prospeção de mercado em anexo).

No contexto dessa análise foi possível aferir também os seguintes aspetos do mercado onde se insere o imóvel em avaliação:

| Procura  | Oferta   | Interesse Comercial | Segmento | Arrendamento | Vantagem competitiva |
|----------|----------|---------------------|----------|--------------|----------------------|
| Moderada | Moderada | Bom                 | Médio    | Regular      | Não                  |

## V - CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS

### Cércea Máxima da Construção Efetiva ou Potencial:

Inserção Urbana **Periférico**

Caves

Andares

Rés-do-Chão

1

Sótão

Nº Pisos do Prédio

1

### Tipo de Ocupação do Prédio:

Parcela de terreno urbano para desenvolvimento imobiliário e respetiva divisão em 4 lotes.

### Características Construtivas dos Imóveis:

Estrutura

Betão armado / lajes aligeiradas

Cobertura

Terraço impermeabilizado com isolamento térmico

Paredes exteriores

Alvenaria de blocos de betão com isolamento térmico

Paredes interiores

Alvenaria de tijolo cerâmico (pano simples)

Vãos exteriores

Pvc com vidro duplo

Vãos interiores

Aglomerado

Fachadas

Pintado

Pavimentos zonas secas

Vinílico

Pavimentos zonas húmidas

Mosaico cerâmico

Tetos

Falsos com iluminação embutida

Elevadores

Não

Número

-

### Observações Construtivas / Instalações Especiais:

Nada a referir.

Nível dos Acabamentos

Correntes

Tipo de Ocupação Prédio

Habitação

Exposição Solar

Boa

Lugares

-

Vistas/Exposição

Razoáveis

Boxes

2

### Descrição Intrínseca dos Imóveis:

Está em avaliação uma parcela de terreno para desenvolvimento imobiliário. Pretende-se proceder à construção de 4 moradias térreas isoladas, com a divisão do terreno em 4 lotes.

Cada moradia será de tipologia T3 e composta internamente por cozinha, sala de estar e jantar, um quarto, uma instalação sanitária, duas suítes e uma garagem box para duas viaturas.

No logradouro terão um anexo com churrasqueira e zona ajardinada.

As moradias compreendidas nos lote 1 e 2 prevê-se serem dotadas de uma piscina exterior descoberta no logradouro.

## VI - SITUAÇÃO ATUAL DOS IMÓVEIS

### Estado de Construção:

Não iniciada

### Estado de Conservação:

Não aplicável

### Descrição do estado atual do imóvel:

Obra ainda não iniciada.

### Trabalhos Realizados:

Construção %

0%

Obras (Restauro / Ampliação) %

-

### Ocupação:

Devoluto

### Idade Efetiva/Estimada (anos):

Prédio / Imóveis

0

Restauro / Obras

-

## VII - ALVARÁS E LICENCIAMENTOS

Não foram efetuadas diligências formais para aferir as aprovações e licenciamentos, nem confirmar se estão atualizados, pelo que a presente avaliação teve por base a informação/documentação fornecida pelo cliente.

Processo Camarário nº:

não fornecida

Projeto aprovado em:

-

Licença de Construção nº:

não fornecida

Válido até:

-

Licença de Utilização nº:

n.a.

Emitido em:

-

## VIII - ÁREAS DOS IMÓVEIS

|                                  |                 |                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|----------------------------------|-----------------|
| <b>Terreno ( At ):</b>           | <b>3.052 m²</b> | <b>Implantação ( Ai ):</b>       | <b>972 m²</b>   |
| <b>Bruta Privativa ( Abp ):</b>  | <b>740 m²</b>   | <b>Bruta Dependente ( Abd ):</b> | <b>232 m²</b>   |
| <b>Bruta Construção ( Abc ):</b> | <b>972 m²</b>   | <b>Logradouro:</b>               | <b>2.080 m²</b> |

**Fonte das Áreas:** Plantas Simples

**Justificação:** As áreas do imóvel foram com base nas plantas simples do projeto entregues pelo cliente.

## IX - CÁLCULO DE VALORES

O valor determinado pelo método comparativo é o somatório, do resultado das multiplicações dos valores/índices de referência das prospeções (com os devidos ajustamentos), pelas áreas que compõem a totalidade do imóvel. Poderá também representar o valor estimado após conclusão de obras, refletindo assim o valor de mercado (potencial).

### ☒ **1. Método Comparativo de Mercado (valor potencial - comercial concluído)**

Toda a metodologia de cálculo, critérios e parâmetros adotados, estão desenvolvidos e descritos em anexo "QUADRO DE ÁREAS E DE VALORES FUTUROS/POTENCIAIS"

**P.V.T. = 2.039.500 €**

Foram aferidos os trabalhos necessários para o restauro/ampliação em função da proposta de orçamento apresentada, considerando que o imóvel necessita de obras. Permite também obter uma estimativa aproximada dos parciais dos custos de construção diretos unit. €/m² de cada uma das áreas/utilizações/piso, em função das condições, tipo de construção e características.

### ☒ **2. Custos de Construção Diretos**

Toda a metodologia de cálculo, critérios e parâmetros adotados, estão desenvolvidos e descritos em anexo "QUADRO DE ÁREAS E CUSTOS DE CONSTRUÇÃO DIRETOS"

**C.C. = 1.154.400 €**

Determinação do valor residual, normalmente designado por método "DCF" é utilizado na determinação do valor de terrenos com capacidade construtiva. Trata-se de uma abordagem dinâmica aplicada quando o tempo previsto para a edificação e projeto é superior ao período de referência das taxas de juro, habitualmente de um ano.

### ☒ **3. Método DCF (Discounted Cash-Flow) - Terreno**

Toda a metodologia de cálculo, critérios e parâmetros adotados, estão desenvolvidos e descritos em anexo "QUADRO DE AVALIAÇÃO - DCF (DISCOUNTED CASH-FLOW)"

**P.V.T. = 365.000 €**

### **Observações:**

Partindo da atual conjuntura económico-financeira, volatilidade de mercado e conflitos internacionais, todos os parâmetros considerados no presente relatório foram estimados com a devida prudência e análise preliminar. Foi assumido que o imóvel se encontra livre de ónus/encargos ou outras limitações. O unitário de venda foi ajustado tendo em conta as características e condições do imóvel em avaliação.

Foram consideradas as áreas, tipologias e número de moradias constantes das plantas de arquitetura e restantes elementos de projeto fornecidos pelo cliente.

Para o cálculo do valor futuro das unidades habitacionais, recorreu-se ao método comparativo de mercado, por se tratar daquele que melhor reflete a procura atual e a disposição do mercado para adquirir imóveis novos. O valor das parcelas de terreno foi determinado através do método DCF (Discounted Cash Flow), por ser o que melhor permite captar e maximizar o potencial económico do projeto. A estrutura do DCF foi elaborada com base nas plantas fornecidas, procedendo-se à distribuição dos valores por lote mediante perequação.

Não foi disponibilizado qualquer orçamento de construção; assim, os custos considerados derivam de valores correntes de mercado aplicáveis a construção de tipologia semelhante, atendendo aos materiais e soluções construtivas a adotar.

Limitações: o presente relatório baseia-se exclusivamente na execução do edificado tal como representado nas plantas de arquitetura facultadas, não sendo considerado qualquer cenário alternativo ou variante de projeto. Não foi conhecido as plantas do projeto aprovado com carimbo camarário, licença de construção.

**X - CONCLUSÕES****Avaliação Concluída:**

Sim

**Base de Valor:**

Valor de Mercado

**Explicação dos métodos utilizados** (definição dos métodos de avaliação em anexo)

Na presente avaliação usamos o: Método DCF.

O método escolhido teve por base o tipo de imóvel em apreço. Uma vez que se trata duma parcela de terreno para desenvolvimento imobiliário, ou seja, possui elevada capacidade construtiva. Deste modo, será necessário para o seu desenvolvimento vários recursos, entre os quais, capital e tempo, sendo assim necessário a aplicação duma taxa de atualização (CAPM) para os fluxos de capital ao longo dos vários períodos do projeto (empreendimento) imobiliário. O valor residual obtido, corresponderá ao valor atual líquido do terreno. O método comparativo e de custos também são utilizados, embora como auxiliares ao método de DCF. Este foi método adotado uma vez ser o que compreende a ótica de "máximo e melhor uso" de acordo com o projeto apresentado.

**Resumo de Valores da Avaliação:**

Pelo exposto e em virtude dos pressupostos assumidos, foi determinado à data atual, cada um dos seguintes valores:

**VALOR DE MERCADO GLOBAL****365.000 €**

(trezentos e sessenta e cinco mil euros)

**Limitações:**

Com base na informação e documentação disponibilizada, visita e demais diligências realizadas, assumiram-se estas como suficientes para a determinação do valor de mercado. Porém, o valor está limitando à apresentação e validação dos seguintes documentos:

| Data       | Código / Limitações | Resolvido |
|------------|---------------------|-----------|
| 18/11/2025 | 02 Outros           | Não       |
|            |                     |           |
|            |                     |           |

**Pressupostos Especiais:**

- Na elaboração do presente relatório de avaliação, a STRUCTURE VALUE, não foi instruída pelo requerente, nem solicitada para incluir qualquer premissa especial.
- Na determinação do valor de mercado a STRUCTURE VALUE não foi informada de quaisquer restrições onerosas, encargos ou direitos de uso, que estejam sujeitos à aplicação de pressupostos especiais.
- A validade desta avaliação respeita à presente data e tem em consideração os dados atuais do mercado, o seu conhecimento, os pressupostos ajustados às suas características, a sua localização e a observação efetuada ao local.

**PERITOS AVALIADORES****Empresa Avaliadora:**

STRUCTURE VALUE - SOCIEDADE DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO DE ATIVOS, LDA.

Registo CMVM:

PAI/2009/0047

A empresa Avaliadora possui apólice nº 0084.10.198364, na companhia de seguros - AGEAS Portugal, S.A., com validade até 30/06/2026.

Os peritos avaliadores envolvidos na presente avaliação possuem: competências, conhecimentos, formação e experiência profissional, adequadas ao desempenho das respetivas funções.

**Perito Avaliador Imobiliário (Certificador):**

|                      |                |               |                                                                                       |
|----------------------|----------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Martinho Magalhães   | Registo CMVM:  | PAI/2016/0433 |  |
| Companhia Seguradora | Apólice nº     | Validade      |                                                                                       |
| AGEAS Portugal, S.A. | 0084.10.198365 | 30/06/2026    |                                                                                       |

## XI - CONSIDERAÇÕES E DECLARAÇÕES

### Documentos facultados para a presente avaliação:

|                               |                                     |                                             |                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------|
| - Certidão do Registo Predial | <input type="checkbox"/>            | - Projeto Aprovado                          | <input type="checkbox"/>            |
| - Caderneta Predial           | <input checked="" type="checkbox"/> | - Plantas (simples / sem carimbo camarário) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Licença de Utilização       | <input type="checkbox"/>            | - Alvará da Licença de Construção           | <input type="checkbox"/>            |
| - Certificado Energético      | <input type="checkbox"/>            | - Orçamento                                 | <input type="checkbox"/>            |
| - Outros:                     | <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação do empreendimento.             |                                     |

|                                           |           |                                        |               |
|-------------------------------------------|-----------|----------------------------------------|---------------|
| <b>Contrato de prestação de serviços:</b> | -         | <b>Tipo de inspeção/visita:</b>        | pele interior |
| <b>Data da solicitação de avaliação:</b>  | 21/out/25 | <b>Data da inspeção/visita:</b>        | 28/out/25     |
| <b>Data de término do trabalho:</b>       | 18/nov/25 | <b>Data da conclusão da avaliação:</b> | 18/nov/25     |
| <b>Data do relatório de avaliação:</b>    | 18/nov/25 | <b>Data da avaliação anterior:</b>     | Não aplicável |

### Certificado do Responsável Técnico:

- A STRUCTURE VALUE – Sociedade de Consultoria e Avaliação de Ativos, Lda., com o n.º de registo CMVM: PAI/2009/0047 e o seu técnico (Martinho Magalhães) declaram que este relatório de avaliação foi realizado em conformidade com o Decreto de Lei n.º 153/2015 de 14 setembro, com as normas do Regulamento da C.M.V.M. n.º 1/2017, 3/2020, 6/2020, 9/2020, 3/2023, 7/2023 e 3/2025, e com o Decreto-Lei n.º 27/2023 que aprova o novo Regime da Gestão de Ativos (RGA). O presente relatório é efetuado de acordo com as exigências legais. Todos os procedimentos inerentes à avaliação estão em conformidade com a legislação nacional aplicável e tiveram como referência as EVS – European Valuation Standards.
- O presente relatório de avaliação teve por base diligências e visita efetuada aos imóveis no dia 28-10-2025, pelo perito avaliador, Martinho Magalhães com o n.º de Registo na CMVM: PAI/2016/0433.
- A data de entrega do presente relatório corresponde à data de conclusão da avaliação do imóvel.
- Não há qualquer relação de domínio ou de grupo com o requerente ou qualquer outro tipo de incompatibilidade prevista no art.º 19 da Lei n.º 153/2015 de 14 de setembro.
- O texto constante deste relatório e as afirmações nele contidas são corretas e traduzem a verdade de acordo com o conhecimento dos técnicos e conforme consta nas considerações e observações descritas nos itens do relatório.
- Os dados fornecidos foram considerados como corretos e verdadeiros não tendo sido efetuada nenhuma investigação sobre os mesmos, pelo que a STRUCTURE VALUE não assume qualquer responsabilidade por omissões totais ou parciais na informação.
- Foram acatados os padrões de ética, segredo profissional, independência, qualificação profissional e de organização interna, bem como usadas as melhores práticas profissionais para garantir a qualidade deste serviço.
- Este relatório e o seu conteúdo é confidencial e dirigido exclusivamente ao seu requerente, pelo que a STRUCTURE VALUE não o transmitirá a terceiros, no todo ou em parte, de forma verbal ou escrita, sem que antes seja obtida por escrito a devida autorização por parte do requerente.
- A STRUCTURE VALUE toma conhecimento e autoriza que o requerente possa divulgar este relatório, se requerido por Lei ou regulamentos ou ainda por entidade reguladora ou governamental. Na divulgação deste relatório às entidades referidas, o requerente concorda em informar claramente as entidades a quem o relatório é fornecido, numa base de não responsabilidade. A aceitação deste relatório pressupõe o conhecimento que a divulgação é feita sem que exista qualquer relação contratual direta ou indireta e obrigações ou deveres entre a STRUCTURE VALUE e a outra entidade.
- Não existe qualquer interesse da STRUCTURE VALUE, presente ou futuro, em nenhum dos itens avaliados. Bem como, os peritos avaliadores que intervêm na presente avaliação e os seus parentes em primeiro grau cumprem as seguintes condições:
  - Não são condicionados nem influenciados por qualquer questão de âmbito ético;
  - Não têm qualquer interesse específico direto ou indireto no bem imóvel objeto de avaliação;
  - Não têm qualquer relação, comercial ou pessoal com o comprador ou o vendedor do imóvel objeto de avaliação;
  - Não têm um atual ou potencial conflito de interesses sobre o imóvel objeto de avaliação, o processo de avaliação do imóvel ou o seu resultado.
- Este relatório é composto pelo seu corpo principal e anexos, sendo que todas as páginas estão devidamente numeradas sequencialmente em rodapé.
- Quaisquer danos decorrentes de erros ou omissões constantes do relatório de avaliação apenas serão da responsabilidade dos peritos avaliadores caso a estes lhe sejam imputáveis a título de dolo, desde que tais danos sejam causados à entidade contratante e desde que o relatório tenha sido utilizado para os fins a que o mesmo se destina, conforme.
- Representação em Tribunal no âmbito do trabalho de avaliação e relatório(s) que venha a ser emitido, tem um custo hora de 50€/IVA (desde o horário de saída até ao de chegada ao escritório da empresa), já contempla deslocações e demais diligências.
- Informa-se que são considerados no presente relatório os valores do imposto do IVA nos bens e serviços afetos à construção do imóvel. Exceção para as operações com certidão ou indicação expressa de renúncia à isenção do IVA. O imposto do IVA não é considerado na renda/trendimentos.
- Cumprimento do RGPD - Os dados pessoais constantes do presente relatório, foram tratados de acordo com a legislação aplicável em matéria de proteção de dados, dentro dos limites e fundamentos jurídicos para tratamento desses mesmos dados. Os dados constantes do presente relatório destinam-se ao propósito contratado, não se responsabilizando a STRUCTURE VALUE pelo seu tratamento futuro indevido, feito por terceiros. O destinatário do relatório deve assegurar a proteção dos dados pessoais, nele constantes, nomeadamente, a identidade dos peritos avaliadores responsáveis pela elaboração do relatório.
- A visita de inspeção ao imóvel em avaliação teve por base uma análise visual, não tendo sido efetuados ensaios invasivos de âmbito estrutural, às redes e equipamentos. Declinando qualquer responsabilidade sobre patologias ocultas ou não visíveis.
- Não houve acesso a nenhum estudo ambiental relativo ao imóvel em avaliação. Assim, a avaliação baseia-se no pressuposto de que a propriedade não está afetada por nenhum tipo de contaminação ambiental.
- O critério e denominação/definição de áreas adotado neste documento é de acordo com o CIMI, considerando-se as mesmas com arredondamento e sem casas decimais.
- A STRUCTURE VALUE não participou ou se associou a atos ou propósitos no contexto da Lei n.º 83/2017 Branqueamento de capitais.
- Os valores monetários constantes neste relatório são em Euros (€).

## CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Na determinação do Valor de Mercado, adotaram-se as metodologias, que melhor se adaptam aos imóveis em análise.

### Valor de Mercado (definição)

Entende-se por Valor de Mercado, "... A estimativa do montante mais provável em termos monetários pelo qual, à data da avaliação, os imóveis poderão ser trocados num mercado livre, aberto e competitivo e após adequada exposição, que reúna todas as condições para uma venda normal entre um vendedor e um comprador que atuem de livre vontade, com prudência, plena informação e interesse equivalente e assumindo que o preço não é afetado por estímulos específicos ou indevidos". Contudo, dado que o valor de mercado em equilíbrio corresponde a uma situação que nem sempre se verifica, o conceito de Valor de Mercado mais frequentemente utilizado é o "Presumível Valor de Transação em Mercado Aberto" (Open Market Value) o qual atende às condições específicas do mercado e da conjuntura do momento em que ocorre a avaliação e ao conhecimento dos comportamentos dos compradores e vendedores que atuam no mercado nesse momento.

### Método Comparativo

Este método tem por base a análise estabelecida entre as propriedades em estudo e outras que apresentam características similares e que tenham sido transacionadas num passado recente ou, que eventualmente ainda se encontrem à venda no mercado. Fazem-se ajustamentos tendo em consideração as diferenças decorrentes da localização, dimensão, idade, estado, acessibilidades, estacionamento e outros, que assumam maior ou menor importância, consoante os tipos de imóveis em análise. Em certas situações, há necessidade de retirar um valor necessário para obras, normalmente proporcional à idade e estado conservação dos imóveis em análise, e que permita torná-los comparáveis à amostra prospectada.

Matematicamente, este método pode ser traduzido pela seguinte expressão:

$$V = \sum (A_n \times I_v)$$

Representando as variáveis: V = Presumível valor de mercado; An = Áreas em presença; Iv = Índices médios de venda.

### Método DCF - Discounted Cash-Flow

O método de custos dinâmico com recurso ao valor residual, normalmente designado por método "DFC" é utilizado na determinação do valor de terrenos com capacidade construtiva elevada. A abordagem dinâmica desta metodologia é aplicada quando o tempo previsto para a edificação e escoamento dos imóveis é superior ao período de referência das taxas de juro, habitualmente de um ano.

O valor dos terrenos é determinado de acordo com que os mesmos poderão gerar, isto é, de acordo com o valor potencial de comercialização do edificado permitido. Em linhas gerais, para a determinação do valor dos terrenos é feita uma estimativa do valor pelo qual o projeto imobiliário a desenvolver poderá ser comercializado, sendo depois a esse valor retirados todos os custos diretos e indiretos associados à construção, comercialização, projeto, gestão e promoção. Por se desenvolver num período de tempo superior ao período de referência da taxa de juro é feita uma atualização de capitais (proveitos e gastos) ao momento atual.

Na aplicação deste método é habitual considerar que o investimento para a aquisição dos terrenos é feito com capitais próprios e parte do investimento para a execução do projeto imobiliário é conseguido através de financiamento. São utilizadas taxas de atualização distintas para capitais próprios e alheios. O valor dos terrenos é dado pela expressão:

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

Em que:

- V = Valor líquido dos terrenos no momento atual;
- C = Custo de execução do projeto imobiliário;
- R = Rendimento Previsto;
- D = Despesas Operacionais;
- Vr = Valor do edificado concluído, no momento final (conclusão do projeto imobiliário);
- Tx = Taxa de atualização;
- N = Vida prevista do investimento;
- P = Período.

## CONJUNTURA MACROECONÓMICA

### Contexto Económico

#### Economia Nacional

A economia portuguesa em 2024 conta com um crescimento previsível de 1,7%, tudo indica que para 2025 haja um melhoramento, projetando-se uma evolução entre os 1,9 % e os 2,1%. Esta estimativa decorre das projeções do Conselho de Finanças Públicas (CFP) e do BdP, assim a trajetória crescente mantém-se acima da média União Europeia, está impulsionada pela procura externa e pelo investimento. A inflação está prevista ser 2,1% em 2025, marcando uma desaceleração em relação a anos anteriores, a taxa de desemprego deverá estabilizar em torno de 6,4%, com o emprego crescendo de forma mais lenta. Há alertas para a possibilidade de um cenário mais desfavorável na Europa que poderia impactar a economia portuguesa, o que pode conduzir a economias a situações de pressão. No último boletim do INE e CFP (dez/2024), as previsões macroeconómicas e projeções para a economia nacional para o ano de 2025, são as seguintes:

#### PROJEÇÕES PARA ECONOMIA NACIONAL

| INDICADOR                  | 2024       | 2025                 |
|----------------------------|------------|----------------------|
| Produto Interno Bruto      | 1,7%       | 2,0%                 |
| Inflação / Índice IPC      | 2,6%       | 2,1%                 |
| Dívida Pública em % do PIB | ~90%       | ~88%                 |
| Investimento               | Estagnação | Recuperação Moderada |
| Taxa de desemprego         | ~6,4%      | ~6,4%                |
| Exportações                | 3,8%       | 3,3%                 |

Fontes: Banco de Portugal, CFP e INE

#### PROJEÇÕES PARA ECONOMIA ZONA/EURO

| INDICADOR               | 2024                 | 2025                 |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Produto Interno Bruto   | 1,5%                 | 1,8%                 |
| Inflação / Índice IPC   | 2,3%                 | 2,0%                 |
| Dívida Pública em % PIB | ~88%                 | ~88%                 |
| Investimento            | Recuperação Moderada | Recuperação Moderada |
| Taxa de desemprego      | ~6,6%                | ~6,5%                |
| Exportações             | 1,2%                 | 2,6%                 |

Fonte: Banco Central Europeu

#### Economia Zona Euro

As projeções económicas para a Zona Euro em 2024 e 2025 indicam um cenário de recuperação moderada, embora ainda enfrentando desafios estruturais e riscos externos e geopolíticos como a guerra na Ucrânia. Estas projeções refletem também uma estabilização nas condições macroeconómicas, influenciada por políticas monetárias menos expansionistas e a recuperação gradual de choques recentes, como a pandemia. A trajetória de diminuição da inflação está associada a uma moderação nos preços da energia e aos esforços contínuos do BCE para controlar a inflação com políticas monetárias mais restritivas. Essas previsões, no entanto, dependem de fatores como a dinâmica global de preços e o impacto das políticas fiscais e monetárias da União Europeia.

### Contexto do Setor Imobiliário

Para o ano de 2025, as projeções para o setor imobiliário em Portugal indicam um cenário de estabilização e adaptação a um ambiente macroeconómico mais equilibrado, mas ainda com algumas incertezas. A dinâmica do mercado será moldada por diversos fatores, incluindo a normalização das taxas de juro, o desempenho da economia portuguesa e a adaptação das políticas públicas.

» As taxas de juro mais altas em 2024 deverão começar a estabilizar em 2025, o que poderá tornar o acesso ao crédito mais favorável para os compradores e investidores. No entanto, espera-se que o financiamento imobiliário continue mais caro do que antes da crise, limitando o crescimento das transações em algumas áreas.

» A inflação deverá continuar a abrandar, o que ajudará na recuperação do poder de compra das famílias. Contudo, a tendência de valorização dos imóveis nas grandes cidades deverá manter-se, com preços ainda elevados, devido à procura sustentada e à escassez de oferta, especialmente em zonas de maior procura como Lisboa e Porto.

» A oferta de imóveis novos continuará a ser um fator crítico. A escassez de oferta, especialmente de imóveis sofisticados e sustentáveis, deverá manter os preços em alta, principalmente em segmentos de luxo e em localizações privilegiadas.

» O mercado imobiliário continuará a ser visto como um refúgio seguro por muitos investidores, especialmente aqueles à procura de estabilidade e rentabilidade em tempos de incerteza económica. O retorno sobre o investimento (ROI) em ativos imobiliários, especialmente em áreas centrais e turísticas, deverá continuar a ser atrativo.

» O impacto das políticas públicas, como o pacote Mais Habitação, que visa aumentar a oferta de imóveis e controlar os preços de arrendamento, será mais visível em 2025. No entanto, os efeitos dessa regulamentação ainda poderão gerar incerteza no mercado, especialmente no que diz respeito ao equilíbrio entre os direitos dos inquilinos e os incentivos à construção de novos projetos.

### Conclusões

- Espera-se que o setor continue a crescer a um ritmo moderado;
- Algumas localizações continuam c/ valorizações significativas, especialmente as mais procuradas para arrendamento e compra;
- O sector imobiliário alimenta-se de confiança e expectativas e muitos investidores aguardam os resultados das eleições nos EUA;
- O imobiliário tem comportamentos diferenciados por segmento imobiliário, assim é adequada uma abordagem casuística a cada imóvel, sobretudo em função da sua localização, segmento de mercado e condições afetas;
- O tema do investimento sustentável dos edifícios, assumirá um papel importante e diferenciador no setor, sobretudo para médios/grandes investidores;
- O imobiliário continuará a ser uma escolha sólida para investidores à procura de uma forma de proteção contra a inflação, mas os desafios associados ao financiamento e à regulação acalmar expectativas de grande crescimento;
- As políticas monetárias do Banco Central Europeu têm um papel fundamental, no controlo da inflação e na definição das taxas de juro referência (Euribor).

## QUADRO DE ÁREAS E VALORES

Apresenta-se de seguida o quadro resumo onde estão descritos os valores/dados/parâmetros/características afetos a cada fração/espço em avaliação, sendo que cada linha corresponde a um imóvel, concluindo com a determinação dos valores finais.

| IDENTIFICAÇÃO    |             |                  |           | ÁREAS                      |                                |                               |                              |             |            |            | ÍNDICES                               |                  |                     |                     | MÉTODOS                      | VALORES                        |                  |                               |                         |
|------------------|-------------|------------------|-----------|----------------------------|--------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------|------------|------------|---------------------------------------|------------------|---------------------|---------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------|
| Cademeta Predial | Denominação | Uso - Utilização | Tipologia | A <sub>total</sub> Terreno | A <sub>total</sub> Implantação | A <sub>bruta</sub> Construção | A <sub>bruta</sub> Privativa | Dependentes |            |            | Venda                                 |                  |                     |                     | Método Comparativo - Mercado | Cota parte do valor de terreno | % Obra concluída | Valor de Mercado Estado Atual | Valor Futuro de Mercado |
|                  |             |                  |           |                            |                                |                               |                              | Arrumos     | Estac. Box | Logradouro | Iv unit. A <sub>bruta</sub> Privativa | Iv unit. Arrumos | Iv unit. Estac. Box | Iv unit. Logradouro |                              |                                |                  |                               |                         |
|                  |             |                  |           |                            |                                |                               |                              | (m²)        |            |            | (€/m²)                                |                  |                     |                     | (€)                          |                                |                  |                               |                         |
| U-5908           | Lote 1      | Moradia geminada | T3        | 776                        | 238                            | 238                           | 180                          | 25          | 33         | 538        | 2.300                                 | 550              | 550                 | 150                 | 526.600                      | 93.263                         | 0,00%            | 93.263                        | 526.600                 |
| U-5908           | Lote 2      | Moradia geminada | T3        | 766                        | 238                            | 238                           | 180                          | 25          | 33         | 528        | 2.300                                 | 550              | 550                 | 150                 | 525.100                      | 92.061                         | 0,00%            | 92.061                        | 525.100                 |
| U-5908           | Lote 3      | Moradia geminada | T3        | 740                        | 248                            | 248                           | 190                          | 25          | 33         | 492        | 2.300                                 | 550              | 550                 | 50                  | 493.500                      | 88.936                         | 0,00%            | 88.936                        | 493.500                 |
| U-5908           | Lote 4      | Moradia geminada | T3        | 755                        | 248                            | 248                           | 190                          | 25          | 33         | 507        | 2.300                                 | 550              | 550                 | 50                  | 494.300                      | 90.739                         | 0,00%            | 90.739                        | 494.300                 |
|                  |             |                  |           | 3.037                      | 972                            | 972                           | 740                          | 100         | 132        | 2.065      |                                       |                  |                     |                     | 2.039.500                    | 365.000                        | -                | 365.000                       | 2.039.500               |

**Nota:** Para os devidos efeitos, informa-se que são considerados no presente relatório os valores do imposto de IVA e respetivas implicações na determinação do valor dos imóveis. Exceção para as operações com certidão ou indicação expressa pelo requerente de renúncia à isenção do IVA.

## QUADRO DE ÁREAS E CUSTOS DE CONSTRUÇÃO DIRETOS

Apresenta-se de seguida o quadro resumo onde estão descritos os valores/dados/parâmetros/características afetos a cada fração/espaco em avaliação, sendo que cada linha corresponde a um imóvel, concluindo com a determinação dos valores finais.

| IDENTIFICAÇÃO     |                  |           |                               | ÁREAS                        |             |            |            | CUSTOS DE CONSTRUÇÃO DIRETOS      |              |                 |                 |                                |
|-------------------|------------------|-----------|-------------------------------|------------------------------|-------------|------------|------------|-----------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|--------------------------------|
| Caderneta Predial | Uso - Utilização | Tipologia | A <sub>bruta</sub> Construção | A <sub>bruta</sub> Privativa | Dependentes |            |            | C.C. A <sub>bruta</sub> Privativa | C.C. Arrumos | C.C. Estac. Box | C.C. Logradouro | Total dos Custo Construção (C) |
|                   |                  |           |                               |                              | Arrumos     | Estac. Box | Logradouro |                                   |              |                 |                 |                                |
|                   |                  |           |                               |                              | (m²)        |            |            |                                   |              |                 |                 |                                |
| U-5908            | Moradia geminada | T3        | 238                           | 180                          | 25          | 33         | 538        | 1.250                             | 400          | 400             | 100             | 302.000                        |
| U-5908            | Moradia geminada | T3        | 238                           | 180                          | 25          | 33         | 528        | 1.250                             | 400          | 400             | 100             | 301.000                        |
| U-5908            | Moradia geminada | T3        | 248                           | 190                          | 25          | 33         | 492        | 1.250                             | 400          | 400             | 30              | 275.460                        |
| U-5908            | Moradia geminada | T3        | 248                           | 190                          | 25          | 33         | 507        | 1.250                             | 400          | 400             | 30              | 275.910                        |
|                   |                  |           |                               | 972                          | 740         | 100        | 132        | 2.065                             |              |                 |                 | 1.154.370                      |

**Nota:** Para os devidos efeitos, informa-se que são considerados no presente relatório os valores do imposto de IVA e respetivas implicações na determinação do valor dos imóveis. Exceção para as operações com certidão ou indicação expressa pelo requerente de renúncia à isenção do IVA.

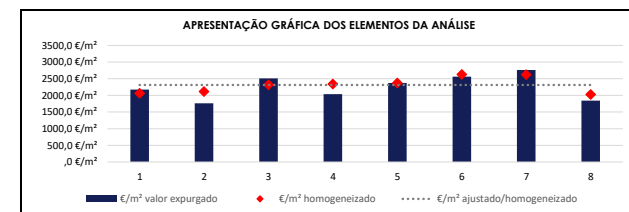
## QUADRO DE PROSPEÇÃO - HABITAÇÃO/MORADIAS (VENDA)

| IMÓVEL NÚMERO | VALOR PROSPEÇIONADO (€) | TIPO DE IMÓVEL | TIPOLOGIA | Área Bruta de Construção (Abc m²) | Área Bruta Privativa (m²) | Área de Anexos e Garagens |           |           | Área de Varandas e Terraços |           |           | Elementos relativos ao Logradouro |           | Margem de Negociação - Desconto (%) | VALOR EXPURGADO da margem negociação sem logradouro (€/Abc) | VALOR UNITÁRIO PONDERADO das áreas acessórias e de logradouro (€/m²) | CRITÉRIOS E CARACTERÍSTICAS PARA HOMOGENEIZAÇÃO DOS COMPARÁVEIS |                 |                |                         |               |                         |                |        |         |      |       |            | HOMOGENEIZAÇÃO         |                                     | OUTROS DADOS DO IMÓVEL |                         |
|---------------|-------------------------|----------------|-----------|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------|-----------|-----------------------------|-----------|-----------|-----------------------------------|-----------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|-------------------------|---------------|-------------------------|----------------|--------|---------|------|-------|------------|------------------------|-------------------------------------|------------------------|-------------------------|
|               |                         |                |           |                                   |                           | Coeficiente Pond.         | Área (m²) | Valor (€) | Coeficiente Pond.           | Área (m²) | Valor (€) | Coeficiente Pond.                 | Valor (€) |                                     |                                                             |                                                                      | Classificação face ao imóvel em avaliação                       |                 |                |                         |               |                         |                |        |         |      |       |            | Coeficiente / Imóvel   | VALOR UNITÁRIO homogeneizado (€/m²) | Localidade             | Fonte (nome / contacto) |
|               |                         |                |           |                                   |                           |                           |           |           |                             |           |           |                                   |           |                                     |                                                             |                                                                      | Conservação - Estado                                            | Área - Dimensão |                | Localização - Exposição |               | Qualidade - Construtiva |                | Outros |         |      |       |            |                        |                                     |                        |                         |
| 1             | 355.000 €               | Moradia        | V3        | 147,0                             | 147,0                     |                           |           |           |                             |           |           | 0,05                              | 17.750 €  | 5,0%                                | 319.500 €                                                   | 2.173 €/m²                                                           | Similar                                                         | 0,0%            | Inferior       | -5,0%                   | Similar       | 0,0%                    | Similar        | 0,0%   | Similar | 0,0% | 0,950 | 2.065 €/m² | Arcozelo               | Idealista                           |                        |                         |
| 2             | 235.000 €               | Moradia        | V3        | 120,0                             | 120,0                     |                           |           |           |                             |           |           | 0,05                              | 11.750 €  | 5,0%                                | 211.500 €                                                   | 1.763 €/m²                                                           | Muito inferior                                                  | 15,0%           | Muito inferior | -10,0%                  | Similar       | 0,0%                    | Muito inferior | 15,0%  | Similar | 0,0% | 1,200 | 2.115 €/m² | Gulpihares e Valadares | Idealista                           |                        |                         |
| 3             | 450.000 €               | Moradia        | V3        | 170,0                             | 160,0                     |                           |           |           | 0,15                        | 10,0      | 3.762 €   | 0,05                              | 22.500 €  | 5,0%                                | 405.000 €                                                   | 2.508 €/m²                                                           | Similar                                                         | 0,0%            | Lig. inferior  | -2,5%                   | Lig. superior | -5,0%                   | Similar        | 0,0%   | Similar | 0,0% | 0,925 | 2.320 €/m² | Gulpihares e Valadares | Idealista                           |                        |                         |
| 4             | 310.000 €               | Moradia        | V3        | 137,0                             | 137,0                     |                           |           |           |                             |           |           | 0,05                              | 15.500 €  | 5,0%                                | 279.000 €                                                   | 2.036 €/m²                                                           | Inferior                                                        | 10,0%           | Inferior       | -5,0%                   | Similar       | 0,0%                    | Inferior       | 10,0%  | Similar | 0,0% | 1,150 | 2.342 €/m² | Arcozelo               | Idealista                           |                        |                         |
| 5             | 645.000 €               | Moradia        | V4        | 253,0                             | 243,0                     |                           |           |           | 0,15                        | 10,0      | 3.561 €   | 0,05                              | 32.250 €  | 5,0%                                | 580.500 €                                                   | 2.374 €/m²                                                           | Similar                                                         | 0,0%            | Superior       | 5,0%                    | Superior      | -10,0%                  | Lig. inferior  | 5,0%   | Similar | 0,0% | 1,000 | 2.374 €/m² | Gulpihares e Valadares | Idealista                           |                        |                         |
| 6             | 499.000 €               | Moradia        | V3        | 216,0                             | 168,0                     |                           |           |           | 0,15                        | 48,0      | 18.456 €  | 0,05                              | 24.950 €  | 5,0%                                | 449.100 €                                                   | 2.563 €/m²                                                           | Similar                                                         | 0,0%            | Lig. inferior  | -2,5%                   | Similar       | 0,0%                    | Lig. inferior  | 5,0%   | Similar | 0,0% | 1,025 | 2.627 €/m² | Gulpihares e Valadares | Idealista                           |                        |                         |
| 7             | 525.000 €               | Moradia        | V3        | 251,0                             | 151,0                     | 0,20                      | 100,0     | 55.263 €  |                             |           |           | 0,05                              | 26.250 €  | 5,0%                                | 472.500 €                                                   | 2.763 €/m²                                                           | Similar                                                         | 0,0%            | Inferior       | -5,0%                   | Similar       | 0,0%                    | Similar        | 0,0%   | Similar | 0,0% | 0,950 | 2.625 €/m² | Gulpihares e Valadares | Idealista                           |                        |                         |
| 8             | 498.000 €               | Moradia        | V3        | 243,0                             | 243,0                     |                           |           |           |                             |           |           | 0,05                              | 24.900 €  | 5,0%                                | 448.200 €                                                   | 1.844 €/m²                                                           | Inferior                                                        | 10,0%           | Superior       | 5,0%                    | Superior      | -10,0%                  | Lig. inferior  | 5,0%   | Similar | 0,0% | 1,100 | 2.029 €/m² | Gulpihares e Valadares | Idealista                           |                        |                         |

| COEFICIENTE DE HOMOGENEIZAÇÃO | NOTA EXPLICATIVA                                         |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Valor igual a 1,0             | Imóvel comparável igual / similar ao imóvel em avaliação |
| Valor inferior a 1,0          | Imóvel comparável superior ao imóvel em avaliação        |
| Valor superior a 1,0          | Imóvel comparável inferior ao imóvel em avaliação        |

| CRITÉRIOS ADOTADOS PARA TRATAMENTO DOS ELEMENTOS DA PROSPEÇÃO |                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Média saneada/expurgada                                       | Realizada análise às diferentes partes que compõem cada um dos imóveis, de acordo com respetiva ponderação.                                                               |
| Homogeneização dos dados                                      | Os critérios considerados foram ajustados ao nível necessário em função do imóvel em análise, no final é obtido o coeficiente de homogeneização respetivo por comparável. |

| ANÁLISE ESTATÍSTICA                      | RESULTADOS     |
|------------------------------------------|----------------|
| Valor mínimo (asking price)              | 235.000 €      |
| Valor máximo (asking price)              | 645.000 €      |
| Área bruta privativa (média)             | 171,1 m²       |
| €/m² média (ponderada)                   | 2.253 €/m²     |
| €/m² mínimo (homogeneizado)              | 2.029 €/m²     |
| €/m² máximo (homogeneizado)              | 2.627 €/m²     |
| €/m² mediana (homogeneizado)             | 2.331 €/m²     |
| €/m² desvio padrão (homogeneizado)       | 234 €/m²       |
| Coefficiente de variação (homogeneizado) | 0,10           |
| <b>€/m² homogeneizado</b>                | <b>2.312 €</b> |



## QUADRO DE AVALIAÇÃO - DCF (DISCOUNTED CASH-FLOW)

Neste critério consideram-se os dados e as conclusões obtidas na análise urbanística. Trata-se assim de apurar o valor do imóvel (terreno) através duma abordagem dinâmica e residual, em que o tempo estimado para a edificação, promoção e absorção do empreendimento imobiliário decorre num período temporal de alguns anos; desse modo, o fator de atualização (taxa e tempo) terá um impacto importante nos fluxos de caixa gerados no decorrer do projeto, de acordo com a taxa estimada. Neste método são também necessários inserir os montantes relativos aos custos de construção diretos e encargos indiretos (em função do tipo de construção), bem como as despesas (em função das vendas/comercialização/custos administrativos).

Os mesmos são elencados nos tópicos seguintes:

- Taxas e licenças – 2,50% Cc
- Custos de infraestruturação – 5,00% Cc
- Custos de fiscalização – 3,00% Cc
- Custos de gestão do projeto – 2,50% Cc
- Custos de comercialização – 5,00% vendas
- Custos administrativos – 1,00% vendas
- Tx – 6,00% ao ano para capital bancário e 8,55% ao ano para taxa de atualização
- N – 12 Trimestres
- O cenário das projeções financeiras estão a ser calculados a preços constantes
- O faseamento das receitas está distribuídos entre CPCV, reforços e escrituras
- O Valor atual líquido tem subtraído os custos de transação (IMT, e outros)
- Custos de Transação – 8,50% sobre valor bruto do terreno

| FLUXOS DE PROJETO                            | (V.A.L.)         | TRIMESTRAL        |                    |                   |                   |                   |                |                |                |                |                | TOTAL            |
|----------------------------------------------|------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Nota: (valores são apresentados em euros)    | Momento 0        | 1                 | 2                  | 3                 | 4                 | 5                 | 6              | 7              | 8              | 9              | 10             |                  |
| <b>Faseamento - Construção</b>               |                  |                   |                    |                   |                   |                   |                |                |                |                |                |                  |
| . Taxas e licenças (building permit)         |                  | 100,00%           | 0,00%              | 0,00%             | 0,00%             | 0,00%             | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          | 100%             |
| . Construção (hard costs)                    |                  | 0,00%             | 15,00%             | 15,00%            | 15,00%            | 10,00%            | 10,00%         | 10,00%         | 10,00%         | 15,00%         | 0,00%          | 100%             |
| . Infraestruturas / acessibilidades          |                  | 75,00%            | 0,00%              | 0,00%             | 0,00%             | 0,00%             | 10,00%         | 0,00%          | 0,00%          | 15,00%         | 0,00%          | 100%             |
| . Arquitetura e especialidades               |                  | 50,00%            | 25,00%             | 0,00%             | 0,00%             | 0,00%             | 10,00%         | 0,00%          | 0,00%          | 15,00%         | 0,00%          | 100%             |
| . Fiscalização / supervisão                  |                  | 0,00%             | 15,00%             | 15,00%            | 15,00%            | 10,00%            | 10,00%         | 10,00%         | 10,00%         | 15,00%         | 0,00%          | 100%             |
| . Gestão de projeto                          |                  | 25,00%            | 25,00%             | 20,00%            | 0,00%             | 0,00%             | 0,00%          | 0,00%          | 10,00%         | 20,00%         | 0,00%          | 100%             |
| . Health e security                          |                  | 0,00%             | 15,00%             | 15,00%            | 15,00%            | 10,00%            | 10,00%         | 10,00%         | 10,00%         | 15,00%         | 0,00%          | 100%             |
| . Contingências                              |                  | 0,00%             | 15,00%             | 15,00%            | 15,00%            | 10,00%            | 10,00%         | 10,00%         | 10,00%         | 15,00%         | 0,00%          | 100%             |
| <b>Custos</b>                                |                  |                   |                    |                   |                   |                   |                |                |                |                |                |                  |
| . Taxas e licenças 2,50%                     | 28.273           | 28.859            | -                  | -                 | -                 | -                 | -              | -              | -              | -              | -              | 28.859           |
| . Construção (hard costs)                    | 1.036.727        | -                 | 173.156            | 173.156           | 173.156           | 115.437           | 115.437        | 115.437        | 115.437        | 173.156        | -              | 1.154.370        |
| . Infraestruturas / Equipamentos             | 54.712           | 43.289            | -                  | -                 | -                 | -                 | 5.772          | -              | -              | 8.658          | -              | 57.719           |
| . Arquitetura e especialidades               | 32.655           | 17.316            | 8.658              | -                 | -                 | -                 | 3.463          | -              | -              | 5.195          | -              | 34.631           |
| . Fiscalização / supervisão                  | 25.918           | -                 | 4.329              | 4.329             | 4.329             | 2.886             | 2.886          | 2.886          | 2.886          | 4.329          | -              | 28.859           |
| . Gestão de projeto                          | 21.335           | 5.772             | 5.772              | 4.617             | -                 | -                 | -              | -              | 2.309          | 4.617          | -              | 23.087           |
| . Health e security                          | 10.367           | -                 | 1.732              | 1.732             | 1.732             | 1.154             | 1.154          | 1.154          | 1.154          | 1.732          | -              | 11.544           |
| . Contingências                              | 5.184            | -                 | 866                | 866               | 866               | 577               | 577            | 577            | 577            | 866            | -              | 5.772            |
| <b>Total dos custos</b>                      | <b>1.215.172</b> | <b>95.236</b>     | <b>194.511</b>     | <b>184.699</b>    | <b>180.082</b>    | <b>120.054</b>    | <b>129.289</b> | <b>120.054</b> | <b>122.363</b> | <b>198.552</b> | <b>-</b>       | <b>1.344.841</b> |
| <b>Faseamento - Receitas</b>                 |                  |                   |                    |                   |                   |                   |                |                |                |                |                |                  |
| . Contratos Promessa / Reforços / Escrituras |                  | 0,00%             | 0,00%              | 5,00%             | 5,00%             | 5,00%             | 10,00%         | 10,00%         | 10,00%         | 25,00%         | 30,00%         | 100%             |
| <b>Receitas</b>                              |                  |                   |                    |                   |                   |                   |                |                |                |                |                |                  |
| . Vendas / Recebimentos                      | 1.734.287        | 0                 | 0                  | 101.975           | 101.975           | 101.975           | 203.950        | 203.950        | 203.950        | 509.875        | 611.850        | 2.039.500        |
| . Custos de comercialização 5,00%            | ( 86.717 )       | 0                 | 0                  | ( 5.099 )         | ( 5.099 )         | ( 5.099 )         | ( 10.198 )     | ( 10.198 )     | ( 10.198 )     | ( 25.494 )     | ( 30.593 )     | ( 101.975 )      |
| . Custos administrativos 1,00%               | ( 17.345 )       | 0                 | 0                  | ( 1.020 )         | ( 1.020 )         | ( 1.020 )         | ( 2.040 )      | ( 2.040 )      | ( 2.040 )      | ( 5.099 )      | ( 6.119 )      | ( 20.395 )       |
| <b>Total de Receitas</b>                     | <b>1.630.224</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>           | <b>95.856</b>     | <b>95.856</b>     | <b>95.856</b>     | <b>191.712</b> | <b>191.712</b> | <b>191.712</b> | <b>479.282</b> | <b>575.138</b> | <b>1.917.124</b> |
| <b>FLUXO DO PROJETO</b>                      | <b>415.053</b>   | <b>( 95.236 )</b> | <b>( 194.511 )</b> | <b>( 88.843 )</b> | <b>( 84.226 )</b> | <b>( 24.198 )</b> | <b>62.423</b>  | <b>71.658</b>  | <b>69.349</b>  | <b>280.730</b> | <b>575.138</b> | <b>572.283</b>   |

## QUADRO DE AVALIAÇÃO - DCF (DISCOUNTED CASH-FLOW) - CONTINUAÇÃO

| PLANO FINANCEIRO                          |            |            |             |             |             |             |             |             |             |            |         |               |
|-------------------------------------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|---------|---------------|
| FLUXOS DE CAIXA DO PROMOTOR               | (V.A.L.)   | TRIMESTRAL |             |             |             |             |             |             |             |            |         | TOTAL         |
| Nota: (valores são apresentados em euros) | Momento 0  | 1          | 2           | 3           | 4           | 5           | 6           | 7           | 8           | 9          | 10      |               |
| FLUXOS DO PROJETO / PROMOTOR              | 207.526    | ( 47.618 ) | ( 97.256 )  | ( 44.422 )  | ( 42.113 )  | ( 12.099 )  | 31.211      | 35.829      | 34.674      | 140.365    | 287.569 | 286.141       |
| CUSTO BRUTO DO TERRENO                    | 395.865    |            |             |             |             |             |             |             |             |            |         |               |
| A - CAPITAL ALHEIO                        |            |            |             |             |             |             |             |             |             |            |         |               |
| Juros do período                          | ( 19.188 ) | -          | ( 699 )     | ( 2.136 )   | ( 2.819 )   | ( 3.479 )   | ( 3.707 )   | ( 3.304 )   | ( 2.826 )   | ( 2.359 )  | ( 334 ) | ( 21.663 )    |
| Dívida final do período                   |            | ( 47.618 ) | ( 145.572 ) | ( 192.130 ) | ( 237.062 ) | ( 252.640 ) | ( 225.136 ) | ( 192.611 ) | ( 160.763 ) | ( 22.757 ) | -       | ( 1.476.288 ) |
| B - CAPITAL PRÓPRIO (*)                   | 207.526    | ( 47.618 ) | ( 97.256 )  | ( 44.422 )  | ( 42.113 )  | ( 12.099 )  | 31.211      | 35.829      | 34.674      | 140.365    | 287.569 | 286.141       |
| Custos de Transação (IMT/Notariais)       | 8,50%      | ( 30.865 ) |             |             |             |             |             |             |             |            |         |               |
| VALOR ATUAL LÍQUIDO DE MERCADO            | 365.000 €  |            |             |             |             |             |             |             |             |            |         |               |
| RÁCIOS                                    |            |            |             |             |             |             |             |             |             |            |         |               |
| Área de terreno (m²)                      | 3.052      |            |             |             |             |             |             |             |             |            |         |               |
| Área de bruta de construção (€/m²)        | 375,51 €   |            |             |             |             |             |             |             |             |            |         |               |
| Área de terreno (€/m²)                    | 119,59 €   |            |             |             |             |             |             |             |             |            |         |               |
| TIR - Taxa Interna de Rentabilidade       | 12,35%     |            |             |             |             |             |             |             |             |            |         |               |

| DESCRIÇÃO            | TRIMESTRAL | ANUAL |
|----------------------|------------|-------|
| Taxa Juros Bancários | 1,47%      | 6,00% |
| Taxa Fluxos Projeto  | 2,07%      | 8,55% |
| Taxa Fluxos Promotor | 2,07%      | 8,55% |

| ESTRUTURA DE CAPITAL      |         |
|---------------------------|---------|
| Terreno, % Cap. Próprio   | 100,00% |
| Projeto, % Cap. Próprio € | 50,00%  |

| ESTRUTURA DE CUSTOS   |             |
|-----------------------|-------------|
| Valor atual do imóvel | 365.000 €   |
| Custos de Construção  | 1.154.370 € |
| Encargos Gerais       | 190.471 €   |
| Margem Bruta          | 329.659 €   |
| Valor Após Obras      | 2.039.500 € |

| DESCRIÇÃO            | TRIMESTRAL | ANUAL |
|----------------------|------------|-------|
| Taxa Juros Bancários | 1,47%      | 6,00% |
| Taxa Fluxos Projeto  | 2,07%      | 8,55% |
| Taxa Fluxos Promotor | 2,07%      | 8,55% |

| ESTRUTURA DE CAPITAL      |         |
|---------------------------|---------|
| Terreno, % Cap. Próprio   | 100,00% |
| Projeto, % Cap. Próprio € | 50,00%  |

| ESTRUTURA DE CUSTOS   |             |
|-----------------------|-------------|
| Valor atual do imóvel | 365.000 €   |
| Custos de Construção  | 1.154.370 € |
| Encargos Gerais       | 190.471 €   |
| Margem Bruta          | 329.659 €   |
| Valor Após Obras      | 2.039.500 € |

TIR: parâmetro que permite ao investidor aferir a viabilidade e rentabilidade do projeto em análise, face a outras alternativas de investimento (nomeadamente o custo dos seus capitais próprios).

### Justificação da Taxa de Atualização:

A taxa de desconto / atualização / do capital foi determinada pelo método do Custo Médio do Capital Ponderado (WACC - Weighted Asset Capital Cost), refletindo uma estrutura de financiamento assente em Capitais Próprios e Capitais Alheios. Assim, a taxa de atualização é dada por: (Custo Capital Próprio %) e (Custo Capital Alheio %).

|                                                |              |
|------------------------------------------------|--------------|
| <b>Custo do Capital Alheio (Financiamento)</b> | <b>6,00%</b> |
| Tx. Juro Euribor                               | 2,00%        |
| Spread                                         | 4,00%        |

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| <b>Custo dos Capitais Próprios</b>      | <b>11,10%</b> |
| Juro s/ Risco (OT/Cert. Aforro 10 anos) | 2,00%         |
| Prémio de Risco de Mercado              | 9,00%         |
| Risco / Incerteza (RE) - Beta           | 1,30          |

|             |              |
|-------------|--------------|
| <b>WACC</b> | <b>8,55%</b> |
| D/(D+E)     | 50,00%       |
| E/(D+E)     | 50,00%       |

**Nota:** Para os devidos efeitos informa-se que não são considerados, os valores dos impostos (IRC, IRS, Derrama ou outros impostos estaduais) nos cálculos e respetivas implicações que possam afetar a determinação do valor do imóvel em análise. Exceção para o imposto do IMT (Imposto Municipal de Transações), necessário para apurar o valor líquido do mesmo. Na presente metodologia é considerado o imposto do IVA em todos os bens e serviços (exceção para as operações com certidão ou indicação expressa pelo requerente de renúncia à isenção do IVA).

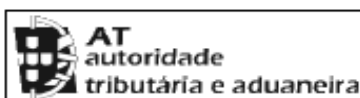
REGISTO FOTOGRÁFICO



REGISTO FOTOGRÁFICO



## DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS



### CADERNETA PREDIAL URBANA

Serviço de Finanças: 3204 - VILA NOVA DE GAIA-2

#### IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

**DISTRITO:** 13 - PORTO CONCELHO: 17 - VILA NOVA DE GAIA **FREGUESIA:** 01 - ARCOZELO

**ARTIGO MATRICIAL:** 5908 **NIP:**

#### TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

**DISTRITO:** 13 - PORTO CONCELHO: 17 - VILA NOVA DE GAIA **FREGUESIA:** 01 - ARCOZELO **Tipo:**  
RÚSTICO

**Artigo:** 1699

#### LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

**Av./Rua/Praça:** ENXEMIL **Lugar:** ARCOZELO - V.NOVA DE GAIA **Código Postal:** 4410-422 **ARCOZELO VNG**

#### CONFRONTAÇÕES

**Norte:** ANTONIO FILIPE DOS SANTOS **Sul:** LUIS PEREIRA DA SILVA **Nascente:** Rua da Fonte Velha **Poente:**  
Travessa de Enxomil

#### DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

**Tipo de Prédio:** Terreno para Construção

**Descrição:** A) Retificação das confrontações, conforme despacho de 03.06.2016, proferido na entrada  
2016E001661450 de 20.05.2016.

#### ÁREAS (em m²)

**Área total do terreno:** 3.052,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 240,0000 m² **Área bruta de  
construção:** 480,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

#### DADOS DE AVALIAÇÃO

**Ano de inscrição na matriz:** 2009 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €97.843,34 **Determinado no ano:** 2023

**Percentagem para cálculo da área de implantação:** 20,00 % **Tipo de coeficiente de localização:** Habitação

**Coordenada X:** 157.859,00 **Coordenada Y:** 455.723,00

$$V_t = V_c \times \left[ \frac{A}{480,0000} \times \frac{\%}{20,00} + \left( \frac{Ac}{12,0000} + \frac{Ad}{11,6500} \right) \right] \times \frac{Cl}{1,20} \times \frac{Ca}{1,00} \times \frac{Cq}{1,000}$$

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excidente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

\* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

**Mod1 do IMI nº:** 1813995 **Entregue em :** 2008/05/26 **Ficha de avaliação nº:** 2454553 **Avaliada em :**  
2009/03/05

#### TITULARES

**Identificação fiscal:** 183448464 **Nome:** PAULO ALEXANDRE DA SILVA ALMEIDA

**Morada:** R DE MANUEL MOREIRA BARROS 618 413 BLOCO 1, VILA NOVA DE GAIA, 4400-346 VILA NOVA  
DE GAIA

**Tipo de titular:** Propriedade plena **Parte:** 1/4 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 205799302

## DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

1ª Conservatória do Registo Predial  
de Vila Nova de Gaia

Freguesia Arcozelo

6355/20160607



### Certidão Permanente

Código de acesso: PP-3257-72541-131701-006355

#### DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Arcozelo

Rua da Fonte Velha e Travessa de Enxomil

ÁREA TOTAL: 3052 M2

MATRIZ n.º: 5908 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

TERRENO destinado a construção.

NORTE: António Filipe dos Santos

SUL: Luis Pereira da Silva

NASCENTE: Rua da Fonte Velha

POENTE: Travessa de Enxomil

O(A) Conservador(a) Auxiliar  
Elisa Maria de Vasconcelos Correia

#### INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Anadia

AP. 4917 de 2023/05/10 16:08:08 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2023/05/10 16:08:08 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

\*\* MATRIZ OPULENTA - CONSTRUÇÕES LDA

NIPC 516011375

Sede: Rua de Mira, n.º 2, r/c, Arcozelo

Localidade: Vila Nova de Gaia

\*\* PAULO ALEXANDRE DA SILVA ALMEIDA

NIF 183448464

Casado/a com MARIA RAQUEL DOS SANTOS CAPELEIRO DE ALMEIDA no regime de Comunhão de adquiridos

NIF do Conjuge 193177226

Morada: Rua Companhia dos caulinos 358, 2.º dt.º frente, Senhora da Hora

\*\* MARIA RAQUEL DOS SANTOS CAPELEIRO DE ALMEIDA

1ª C.R.P. Vila Nova de Gaia

www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor

2025/11/12 16:03:31 UTC

Página - 1 -

www.casapronta.mj.pt



## DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

### APRESENTAÇÃO EMPREENDIMENTO ECO VILLAGE ENXOMIL



ÁREA DO TERRENO (Lev. Topográfico) ..... 3052,00 m<sup>2</sup>  
 ÁREA DE CEDÊNCIAS AO DOMÍNIO PÚBLICO ..... 17,00 m<sup>2</sup>  
 ARRUAIMENTOS ..... 0,00 m<sup>2</sup>  
 PASSEIOS ..... 17,00 m<sup>2</sup>  
 ÁREA PRIVADA DESTINADA AOS 4 LOTES ..... 3037,00 m<sup>2</sup>  
 ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO ..... 0,28 (840 / 3.050)  
 ÍNDICE DE IMPLANTAÇÃO ..... 0,28 (840 / 3.050)  
 Nº DE PISOS ..... 1  
 OCUPAÇÃO ..... Habitação Unifamiliar

|          | ÁREA DO LOTE        | USO          | Nº DE HABITAÇÕES | POLÍGONO DE IMPLANTAÇÃO | Implantação Máxima   | A.B.C. Máxima        | Nº DE PISOS |           |
|----------|---------------------|--------------|------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|-------------|-----------|
|          |                     |              |                  |                         |                      |                      | AB.         | AC. TOTAL |
| LOTE - 1 | 776.0m <sup>2</sup> | Hab. Unifam. | 1                | 230.0 m <sup>2</sup>    | 210.0 m <sup>2</sup> | 210.0 m <sup>2</sup> | 0           | 1         |
| LOTE - 2 | 766.0m <sup>2</sup> | Hab. Unifam. | 1                | 230.0 m <sup>2</sup>    | 210.0 m <sup>2</sup> | 210.0 m <sup>2</sup> | 0           | 1         |
| LOTE - 3 | 740.0m <sup>2</sup> | Hab. Unifam. | 1                | 230.0 m <sup>2</sup>    | 210.0 m <sup>2</sup> | 210.0 m <sup>2</sup> | 0           | 1         |
| LOTE - 4 | 755.0m <sup>2</sup> | Hab. Unifam. | 1                | 230.0 m <sup>2</sup>    | 210.0 m <sup>2</sup> | 210.0 m <sup>2</sup> | 0           | 1         |
| TOTAL:   | 3.037m <sup>2</sup> |              | 4                | 920.0 m <sup>2</sup>    | 840.0 m <sup>2</sup> | 840.0 m <sup>2</sup> |             | 1         |

Projeto de Loteamento em análise na Gaiurb

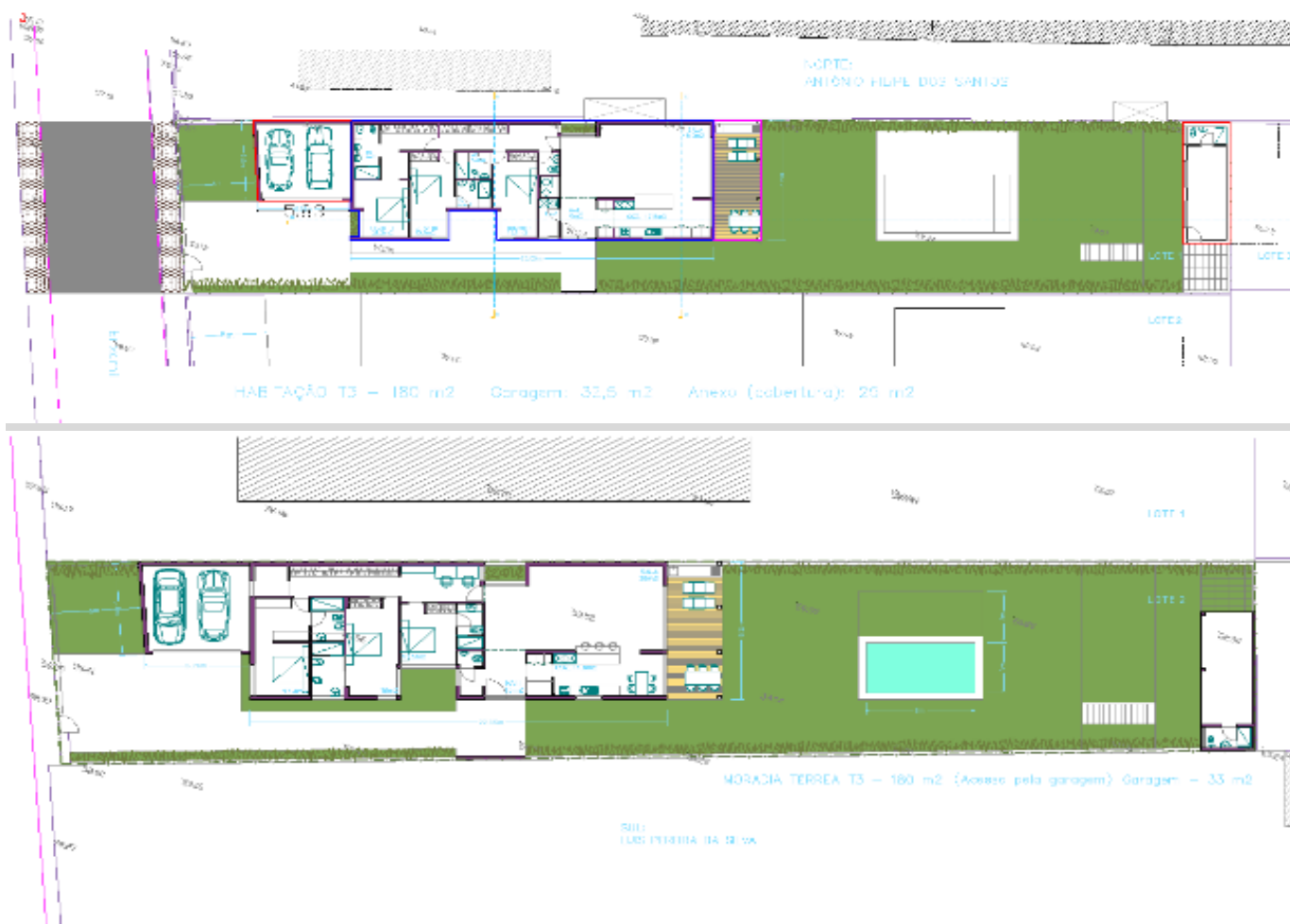
APRESENTAÇÃO EMPREENDIMENTO ECO VILLAGE ENXOMIL



## MORADIA T3

*Projeto de Loteamento em análise na Gaiurb*

## DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS



## STRUCTURE VALUE

NIPC: 509049060

Registo CMVM: PAI/2009/0047

PRT: Rua Sá da Bandeira nº 651, 3º, 4000-437 Porto

LX: Rua Fialho de Almeida nº 14, 2º esq., 1070-129 Lisboa

+351 222 084 174 | [info@structurevalue.com](mailto:info@structurevalue.com)

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