

**8. Desafetação do domínio público municipal de uma parcela de terreno, com a área total de 368,50 m<sup>2</sup>, situado nas traseiras dos Lotes n.ºs 1 e 3 na Rua de Quintã, União de Freguesias de Merelim S. Pedro e Frossos para efeitos de regularização da área de construção e alteração de Utilização para uso industrial**

Submete-se, para aprovação do Executivo Municipal, com vista à consideração da Assembleia Municipal, a desafetação do domínio público municipal de uma parcela de terreno com a área de 368,50m<sup>2</sup>. Mais se propõe que, após aprovação da desafetação, se aprove a alienação da mencionada parcela ao requerente, Lacatoni Desportos, S.A, para efeitos de regularização da área de construção e alteração de Utilização para uso industrial. Tudo de acordo com os documentos constantes do processo.

## PROPOSTA PARA REUNIÃO DE CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

**N.º Informação:** 87446

**Data:** 04/09/2024

Deliberações	
Deliberação da Câmara Municipal	Deliberação da Assembleia Municipal:

Despachos	
<b>O(a) Vereador(a)</b> Despacho do(a) Sr(a). Vereador(a), com competência delegada por Despacho do Sr. Presidente de 18 de outubro de 2021,	<b>O Presidente, à reunião de Câmara,</b> <b>O(a) Vice-Presidente, à reunião de Câmara,</b> (Na qualidade dos termos do nº3 do artigo 57 da Lei nº169/99 de 18 de setembro)

O(a) Diretor de Departamento	O(a) Diretor(a) Municipal
------------------------------	---------------------------

O(a) Chefe Unidade	O(a) Chefe Divisão
--------------------	--------------------

**Assunto: Desafetação do domínio público municipal de uma parcela de terreno, com a área total de 368,50 m2, situado nas traseiras dos Lotes nºs 1 e 3 na Rua de Quintã, União de Freguesias de Merelim São Pedro e Frossos para efeitos de regularização da área de construção e alteração de Utilização para uso industrial.**

**PROPOSTA: Propõe-se que** a Câmara Municipal aprove e submeta à consideração da Assembleia Municipal a desafetação do domínio público municipal de uma parcela de terreno com a área de 368,50m2.

**Mais se PROPÕE** que, após aprovada a desafetação, se aprove a alienação da mencionada parcela ao requerente, Lacatoni Desportos, S.A., para efeitos de regularização da área de construção e alteração de Utilização para uso industrial.

1. A questão colocada no processo prende-se com a desafetação da dominialidade pública duma parcela de terreno com a área total de 368,50 m2 destinada a zona verde e equipamento, integrada em domínio público através da alteração nº 6 do alvará de obras de loteamento n.º 55/2001, União de Freguesias de Merelim São Pedro e Frossos com a sua consequente incorporação no domínio privado do Município, para posterior alienação ao requerente, destinada à regularização da área de construção e alteração de utilização para uso industrial.
2. Existe parecer favorável por parte da Divisão de Gestão Urbanística, da Divisão de Planeamento e da União de Freguesias de Merelim São Pedro e Frossos.
3. A Divisão de Gestão Urbanística emitiu parecer favorável onde, o parecer técnico refere que “deverá ser tomada decisão sobre a disponibilidade da área para aquisição, pelo que do ponto de vista urbanístico entendemos não existirem inconvenientes na aquisição da parcela”.
4. A Divisão de Planeamento também emitiu parecer favorável ao referir que “não vemos inconveniente na alienação em epígrafe, cumprindo-se os restantes condicionalismos legais e procedimentais a verificar pela DAT; Deverá ser solicitada a exclusão da REN (Zonas Ameaçadas pelas Cheias (ZAC)) da área de 93,00 m2 em questão (ver imagem seguinte com sobreposição de levantamento topográfico (facultado pelo requerente); imagem aérea (Google Earth); zonas REN: ZAC a trama vermelha e leito de linha de água com duas linhas paralelas a verde; e envolvente, para melhor perceção da proporcionalidade),

ficando pendente a aprovação da mesma e da publicação de alteração material ou revisão do PDM em curso”.

5. A União de Freguesias de Merelim São Pedro e Frossos referiu que: “ Tendo em conta que na área a desafetar já encontra construído, à vários anos, pavilhão afeto a atividade económica, tendo ainda em conta que tal desafetação não colocará em crise o projeto de regularização das margens da ribeira e construção das ecovias previstas para o local, cujo pedido de informação nunca obtivemos, tendo ainda em conta a informação contida no documento anexo e cumpridos estes pequenos pontos não vemos inconveniente na desafetação da parcela de terreno do domínio público, afim de regularizar a construção em causa.
6. Foi efetuada a devida avaliação da parcela de terreno com a área de 368,50 m<sup>2</sup>, que conclui que o valor ponderado a atribuir é de **22.159,53€** (vinte e dois mil, cento e cinquenta e nove euros e cinquenta e três cêntimos).
7. Atendendo ao regime jurídico vertido na Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, e no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto, que estabelece, nomeadamente, as disposições gerais e comuns sobre a gestão dos bens imóveis dos domínios públicos do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais, deve sublinhar-se que a desafetação do domínio público e a sua consequente incorporação no domínio privado do Município, quando for expressa, tem de ser devidamente fundamentada em motivos de interesse público.
8. Se a parcela for desafetada do domínio público municipal, integrará o domínio privado, deixando deste modo de ser inalienável e imprescritível, características estas dos bens do domínio público, como resulta do citado Decreto-Lei nº 280/2007.
9. Este procedimento obedece a determinadas regras jurídicas e a princípios gerais de direito, como o princípio da legalidade e da prossecução do interesse público previstos no Código do Procedimento Administrativo e que regem toda a atuação da Administração Pública.
10. Entre essas regras há que considerar o disposto no art.º 25º, nº 1, alínea q), da cit. Lei nº 75/2013 ao preceituar que é da competência da assembleia municipal, no âmbito das suas competências de

apreciação e fiscalização, deliberar sobre a afetação ou desafetação de bens do domínio público municipal, e ao estatuído no art.º 33º, al. ccc) da mesma Lei, conferindo à Câmara Municipal competência material para apresentar propostas à assembleia municipal sobre matérias da competência desta.

11. Atento o que precede, somos a concluir o seguinte:

- Considerando que, das informações técnicas dos serviços municipais constantes do processo, se conclui que a desafetação não colide com outras áreas e interesses públicos;
- Considerando que se tem constatado que, a política de ordenamento de território instituída, levou à proliferação de pequenas áreas de terreno cedidas ao domínio público no âmbito de operações de loteamento, o que constitui um problema para uma eficiente e eficaz gestão dos espaços do concelho, tornando-se espaços sem qualquer utilização atual de interesse público e, portanto, sem qualquer valia para o Município;
- Considerando que o princípio de boa gestão do domínio público implica, em alguns casos, desafetar essas pequenas áreas que não servem efetivamente nenhum interesse público e são utilizadas frequentemente para depósitos de lixo, constituindo uma despesa desnecessária para o erário público em função da necessidade da sua manutenção e limpeza;
- Considerando que a ponderação dos interesses em causa aponta no sentido de que a prossecução do interesse público se alcança, neste caso concreto, pela desafetação da área de terreno aqui em causa, para alienação ao requerente, com vista ao aumento do logradouro do seu lote.

**Propõe-se que** a Câmara Municipal aprove e submeta à consideração da Assembleia Municipal a desafetação do domínio público municipal de uma parcela de terreno com a área de 368,50m<sup>2</sup>.

**Mais se PROPÕE que**, após aprovada a desafetação, se aprove a alienação da mencionada parcela ao requerente, Lacatoni Desportos, S.A., para efeitos de regularização da área de construção e alteração de Utilização para uso industrial.

## **A Técnica Superior**

PROCESSO	10530/2001
REQUERIMENTO	14516/2022, DE 21/03/2022
REQUERENTE	LACATONI DESPORTOS, S. A.
LOCAL DA OBRA	RUA DA QUINTA
ASSUNTO	UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MERELIM (SÃO PEDRO) E FROSSOS ADITAMENTO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 55/2001 AQUISIÇÃO DE TERRENO (368,50 M2) CEDIDO PARA EQUIPAMENTO

Informação: I/26764/DGU/2022  
27/04/2022

#### A. INFORMAÇÃO

- A.1. **LACATONI DESPORTOS, S. A.**, proprietária dos lotes 1 e 3 do loteamento titulado pelo **ALVARÁ N.º 55/2001**, emitido em nome de **SOFIR -SOCIEDADE DE TURISMO DE OFIR, SA**, sito na Rua da Quinta, da União das Freguesias de Merelim (São Pedro) e Frossos.
- A.2. Pretende adquirir parcela de terreno cedida ao domínio público para equipamento, com 368,50 m<sup>2</sup>, situada nas traseiras dos lotes que detém, onde construiu edifício para ampliação das suas instalações destinadas a indústria, armazém, prática desportiva e venda de material desportivo, que a seguinte imagem traduz:

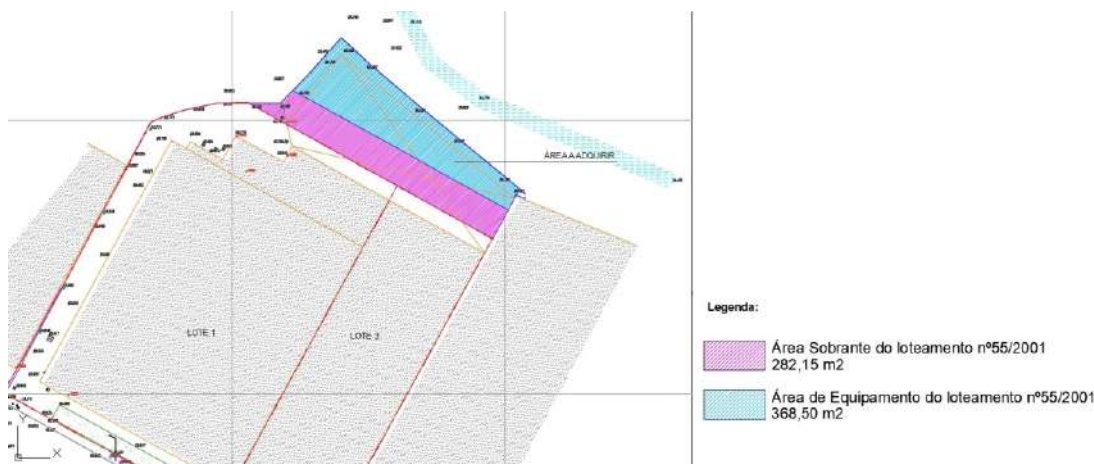


Imagem 1: Área que a requerente pretende adquirir (equipamento)

- A.3. Essa área faz parte da superfície com 1527 m<sup>2</sup> cedida para equipamento, situada entre os Lotes 1,3, 4 e 5 e a linha de água localizada a norte do loteamento, que nunca foi efetivamente utilizada para a finalidade que lhe foi atribuída.
- A.4. No PDM vigente, a área em causa abrange as classificações de **AE1** - Área predominantemente Industrial de Grande ou média Dimensão (275,50 m<sup>2</sup>) e **EV4** - Espaços verdes de proteção - linhas de água ou REN (93,00 m<sup>2</sup>), conforme a seguir delimitado:



Imagem 2: PDM – Planta de Ordenamento com a área que a empresa pretende adquirir

- A.5. A área classificada como **EV4** encontra-se cumulativamente inserida na REN (Reserva Ecológica Nacional) e integra as zonas inundáveis ou ameaçadas por cheias na Planta de Condicionantes daquele plano. Neste espaço, o artigo 73.º do regulamento do PDM não admite a implantação de novas edificações (cf. alínea b) do n.º 4).
- A.6. A intenção manifestada carece da instrução de pedido de aditamento ao alvará de loteamento, que deverá incluir autorização escrita dos titulares da maioria da área dos lotes constantes do alvará. Em alternativa, dado tratar-se de um loteamento em que o número de interessados é superior a 10, poderá ser efetuada a notificação dos titulares dos lotes por edital e na página da internet do município.
- A.7. Acresce que deverá ser notificada a titular do alvará de loteamento (ao caso a empresa SOFIR -SOCIEDADE DE TURISMO DE OFIR, SA) sobre a alteração da finalidade da área cedida, de forma a abordar o exercício do direito de reversão previsto no artigo 45.º do RJUE.
- A.8. Qualquer formalidade deverá ser precedida da **tomada de decisão sobre a disponibilidade da área para aquisição**. A ser aceite, implicará a **avaliação da parcela de terreno**.

## **B. PROPOSTA**

- B.1. Face ao exposto, **deverá ser tomada de decisão sobre a disponibilidade da área para aquisição**.
- B.2. A ser aceite, **deverá a parcela de terreno ser submetida a avaliação**.



**Processo Obra:** 10530/2001

**Registo de entrada:** 14516/2022

**Requerente:** LACATONI DESPORTOS, S. A.

**Local da obra:** RUA DA QUINTÃ LOTE 1-2-3 - União das freguesias de Merelim (São Pedro) e Frossos

**Informação:** 54450 de 16/08/2022

**Assunto:** Pedido de Informação/Esclarecimento sobre o Processo/Pedido - AQUISIÇÃO DE TERRENO (368,50 m<sup>2</sup>) - DO TERRENO CEDIDO PARA EQUIPAMENTO DESSE MESMO LOTEAMENTO - Licenciamento

#### Identificação da Pretensão e âmbito do pedido de parecer técnico:

1. Solicita-nos pronúncia a DCP sobre a proposta apresentada para aquisição de terreno cedido para equipamento numa operação de loteamento que servirá para legalização de pavilhão construído sobre esta área, que inclui, conforme informação do requerente e na I/26764/DGU/2022 da DAT, 275,50 m<sup>2</sup> classificados de AE1 e 93,00 m<sup>2</sup> de EV4 coincidente com condicionante administrativa da REN (Zonas Ameaçadas pelas Cheias). Na imagem seguinte, constante na alteração n.º 6 ao alvará 55/2001, verifica-se a zona identificada a azul claro a área de cedência para equipamento (que foi no total ali identificado em legenda de 1.527,00 m<sup>2</sup>), e a faixa verde ao longo do tardo dos pavilhões é identificada como área sobrança.



#### Análise técnica:

2. Do ponto de vista estritamente urbanístico / paisagístico / funcional não se encontra inconveniente na construção existente, que se encontra num tardo, sobre uma plataforma formada por aterro, cujo único acesso é privado. O acesso público existente, que terá cerca de 3 m de largura e 50 m de comprimento, confinado entre muros (à esquerda na imagem seguinte (Google Earth)), não terá acesso ao espaço em questão cedido para equipamento. Isto é, desde início que o espaço agora pretendido para aquisição foi utilizado e isolado ao acesso público como pertencente ao grupo de pavilhões 1 a 5 da operação de loteamento, como se pode verificar nas imagens seguintes (Google Earth).



3. Mesmo não fosse o existente como descrito no ponto 2, não vemos interesse para a concretização de um equipamento naquele local devido à envolvente paisagística e uso do solo (atividades económicas), nem a construção que se pretende legalizar causa algum impacto paisagístico relevante para a envolvente.

4. Quanto aos 93,00 m<sup>2</sup> ocupados em solo condicionado por REN, parece-nos válido o pedido de exclusão na atualidade por ser aquela área em talude de contenção / regularização / suporte, com cerca de 3 m de altura, construído em sede de operação de loteamento (55/2001), sobre o qual foi construído um pavilhão (verificar na imagem seguinte (Google Earth)).





**Proposta de decisão:**

5. Face ao exposto não vemos inconveniente na alienação em epígrafe, cumprindo-se os restantes condicionalismos legais e procedimentais a verificar pela DAT.

6. Deverá ser solicitada a exclusão da REN (Zonas Ameaçadas pelas Cheias (ZAC)) da área de 93,00 m<sup>2</sup> em questão (ver imagem seguinte com sobreposição de levantamento topográfico (facultado pelo requerente); imagem aérea (Google Earth); zonas REN: ZAC a trama vermelha e leito de linha de água com duas linhas paralelas a verde; e envolvente, para melhor perceção da proporcionalidade), ficando pendente a aprovação da mesma e da publicação de alteração material ou revisão do PDM em curso.



O técnico,

---

**Processo :** Avaliação de uma parcela de terreno com o objectivo da desafecção do domínio público, com uma área de 368,50 m<sup>2</sup>, situado nas traseiras dos lotes nºs 1 e 3 na Rua de Quintã, freguesia de Frossos



**Ciente:** CMB – Câmara Municipal de Braga  
**Tipo de Imóvel:** 1 Parcela de Terreno destinada a Zona de Equipamentos, com 368,50 m<sup>2</sup>  
**Localização:** traseiras dos lotes nºs 1 e 3 na Rua de Quintã, freguesia de Frossos, Braga  
**Processo:** AVAL 1700  
**Data:** Novembro de 2023

<b>1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária</b>	<b>2</b>
<b>2. Objectivo da Avaliação</b>	<b>3</b>
2.1. Identificação de Outros Destinatários	3
<b>3. Objecto de Avaliação – Identificação</b>	<b>3</b>
<b>4. Identificação do Imóvel</b>	<b>3</b>
<b>5. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais</b>	<b>4</b>
<b>6. Características</b>	<b>4</b>
6.1. Do Imóvel	4
6.2. Da Envolvente	6
<b>7. Estimativa da Justa Indemnização</b>	<b>6</b>
7.1. Critério de avaliação - terreno	6
<b>8. Avaliação da Parcela</b>	<b>7</b>
8.1. Estimativa da Justa Indemnização da Parcela	10
8.2. Conclusão Justa Indemnização das Parcelas	11
8.1. Estimativa da Justa Indemnização das Parcelas – Método Alternativo	11
<b>9. Justificação das Taxas Utilizadas</b>	<b>12</b>
<b>10. Conceitos de Valor Utilizados</b>	<b>13</b>
10.1. Valor de Mercado	13
<b>11. Pressupostos da avaliação</b>	<b>14</b>
<b>12. Contrato de Arrendamento</b>	<b>14</b>
<b>13. Limitações ao valor estimado</b>	<b>15</b>
<b>14. Declaração do Perito Avaliador</b>	<b>15</b>
<b>15. Quadros de Valorização</b>	<b>16</b>
15.1. Método Comparativo	16
15.2. Método do Valor Residual – No Estado Actual	17
<b>16. Prospeção</b>	<b>18</b>
<b>17. Plantas</b>	<b>20</b>

## 1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

**AVALIADOR:**

VER-O-VERSO  
Rua Andrade Corvo, 50 6º Esqº  
1050-009 LISBOA

**IMÓVEL:**

1 Parcela de Terreno destinada a Zona de Equipamentos, com 368,50 m<sup>2</sup>, localizada nas traseiras dos lotes nºs 1 e 3 na Rua de Quintã, freguesia de Frossos, Concelho de Braga

**CLIENTE:**

CMB – Câmara Municipal de Braga

**ÂMBITO:**

A presente avaliação, seu relatório e demais peças escritas e desenhadas que a compõem, apenas podem ser utilizadas pelo seu destinatário e com o fim sobre o qual está baseada a sua elaboração. Não serão aceites quaisquer responsabilidades, quando fora do seu objectivo, todo ou parte deste relatório, for utilizado por terceiros.

Data da presente avaliação:

20 de Novembro de 2023.

Data da última avaliação:

não consta

Valor Global da Justa Indemnização:

**22 159,53 €**    **Vinte e dois mil, cento e cinquenta e nove euros e cinquenta e três cêntimos**

O Avaliador Responsável

(registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415)

(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)



## 2. Objectivo da Avaliação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Câmara Municipal de Braga, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Novembro de 2023.

A avaliação tem por objectivo estimar o Valor de Mercado de um imóvel considerando o seu uso e estado actual e usos potenciais, conforme requisitos da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários.

Esta avaliação foi efectuada por Ver-o-Verso, Lda, enquanto avaliadores qualificados e habilitados para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, com as actualizações em vigor à data.

Foram também utilizados, no aplicável, os CRITÉRIOS E NORMAS TÉCNICAS A ADOPTAR NAS AVALIAÇÕES DE. IMÓVEIS NO ÂMBITO DAS ATRIBUIÇÕES DA Direcção-Geral do. TESOURO E FINANÇAS.

### 2.1. Identificação de Outros Destinatários

O avaliador permite que a entidade contratante sustente as suas decisões no presente relatório de avaliação no âmbito do processo para o qual foi solicitada, não assumindo qualquer obrigação ou responsabilidade perante terceiros.

## 3. Objecto de Avaliação – Identificação

Pretende-se com a presente avaliação determinar o valor da Justa Indemnização de Zona de Equipamentos, com 368,50 m<sup>2</sup>, localizada nas traseiras dos lotes nºs 1 e 3 na Rua de Quintã, freguesia de Frossos, Concelho de Braga, sendo o valor médio de valorização de 60,13 euros/m<sup>2</sup>, conforme consta do parágrafo 8.1.

## 4. Identificação do Imóvel

A parcela a desafectar do domínio público situa-se numa urbanização destinada a actividades económicas com o Alvará de Loteamento com o ALVARÁ N.º 55/2001.





Planta de localização sem escala.  
41°33'46.69"N 8°26'45.49"O

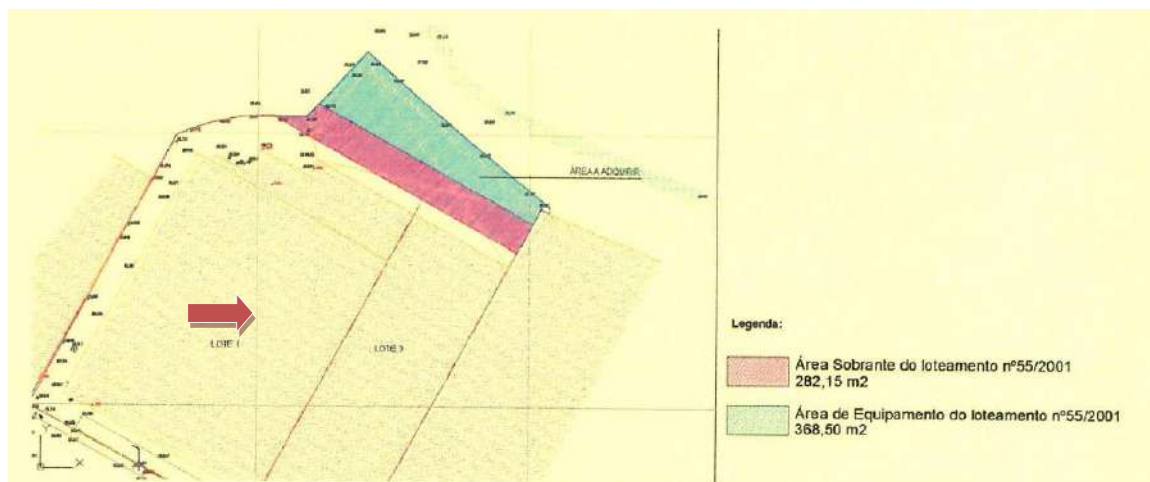
## 5. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais

Não foram fornecidos elementos.

## 6. Características

### 6.1. Do Imóvel

De acordo com a informação prestada, a parcela de terreno, com 368,50 m<sup>2</sup>, situada nas traseiras dos lotes 1 e 3, insere-se numa área de terreno cedida ao domínio público para equipamento com 1527 m<sup>2</sup> cedida para equipamento, situada entre os Lotes 1, 3, 4e 5 e a linha de água localizada a norte do loteamento, que nunca foi efectivamente utilizada para a finalidade que lhe foi atribuída. Nesse espaço foi construído um edifício para ampliação das instalações destinadas a indústria, armazém, prática desportiva e venda de material desportivo sitas nos lotes confinantes.



Planta da Parcela sem escala.



Planta da Parcela e Construção sem escala.

De acordo com a Informação 54450 de 16/08/2022 da DMUOP-DPOT - DIVISÃO DE PLANEAMENTO do Município de Braga, não existem motivos que não permitam a alteração de uso pa parcela em avaliação, podendo esta manter a área actualmente construída

## 6.2. Da Envolvente

A parcela objecto de avaliação situa-se numa zona destinada a actividades económicas já fora do núcleo urbano da cidade de Braga, caracterizada por um uso de logística/industrial, estando praticamente todos os espaços construídos e ocupados.

Possui excelentes acessos rodoviários, sendo servida principalmente pela N205-4.

## 7. Estimativa da Justa Indemnização

### 7.1. Critério de avaliação - terreno

O critério de avaliação adoptado, tal como estipula o Código das Expropriações (Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro), tem em vista a fixação de uma indemnização justa, na base do valor real e corrente do bem expropriado, ou seja, o preço que um comprador medianamente prudente estaria disposto a pagar, sem que existissem quaisquer factores ou conveniências especiais para o adquirir, tendo em atenção a respectiva capacidade de uso e as circunstâncias e condições de facto existentes à data da declaração de utilidade pública (DUP). No caso presente, uma vez que não existe DUP, foram consideradas as condições existentes à data da avaliação.

O Perito verificou o enquadramento das parcelas no meio onde estão inseridas e o seu potencial construtivo, aferido através do Alvará de Loteamento, conforme anteriormente referido.

Nos termos do n.º 1 do Art. 25º do Código das Expropriações, para efeitos do cálculo da indemnização por expropriação, o solo classifica-se em solo apto para construção e solo apto para outros fins.

Considera o n.º 2 daquele artigo solo apto para a construção:

O que dispõe de acesso rodoviário e de rede de abastecimento de água, de energia eléctrica e de saneamento, com características adequadas para servir as edificações nele existentes ou a construir;

O que apenas dispõe de parte das infra-estruturas referidas na alínea anterior, mas se integra em núcleo urbano existente;

O que está destinado de acordo com instrumento de gestão territorial, a adquirir as características descritas no ponto 4.4.1.;

O que, não estando abrangido pelo disposto nas alíneas anteriores, possui todavia, alvará de loteamento ou licença de construção em vigor no momento da declaração de utilidade



pública, desde que o processo respectivo se tenha iniciado antes da data da notificação a que se refere o n.º 5 do artigo 10 do Código das Expropriações.

Considera ainda o n.º 3 do mesmo artigo o solo apto para outros fins o que não se encontra em qualquer das situações previstas no ponto anterior.

Para a parcelas em causa considerou-se que reunia as condições para ser classificada como **solo apto para a construção**.

Tendo em atenção o referido anteriormente, as características do terreno e da zona onde se localiza, bem como o constante na Informação 54450 de 16/08/2022, a avaliação do solo terá por base o valor provável da construção que nele seria possível efectuar, num aproveitamento economicamente normal, considerando para o efeito a construção existente que ocupa toda a área do terreno.

## 8. Avaliação da Parcela

De acordo com o Art. 26º do CE:

1 - O valor do solo apto para a construção calcula-se por referência à construção que nele seria possível efectuar se não tivesse sido sujeito a expropriação, num aproveitamento económico normal, de acordo com as leis e os regulamentos em vigor, nos termos dos números seguintes e sem prejuízo do disposto no n.º 5 do artigo 23.º (...)

6 - Num aproveitamento economicamente normal, o valor do solo apto para a construção deverá corresponder a um máximo de 15% do custo da construção, devidamente fundamentado, variando, nomeadamente, em função da localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

7 - A percentagem fixada nos termos do número anterior poderá ser acrescida até ao limite de cada uma das percentagens seguintes, e com a variação que se mostrar justificada:

- a) Acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente junto da parcela - 1,5%;
- b) Passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão, do lado da parcela - 0,5%;
- c) Rede de abastecimento domiciliário de água, com serviço junto da parcela - 1%;
- d) Rede de saneamento, com colector em serviço junto da parcela - 1,5%;
- e) Rede de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão com serviço junto da parcela - 1%;
- f) Rede de drenagem de águas pluviais com colector em serviço junto da parcela - 0,5%;

g) Estação depuradora, em ligação com a rede de colectores de saneamento com serviço junto da parcela - 2%;

h) Rede distribuidora de gás junto da parcela - 1%;

i) Rede telefónica junto da parcela - 1%.

8 - Se o custo da construção for substancialmente agravado ou diminuído pelas especiais condições do local, o montante do acréscimo ou da diminuição daí resultante é reduzido ou adicionado ao custo da edificação a considerar para efeito da determinação do valor do terreno.

9 - Se o aproveitamento urbanístico que serviu de base à aplicação do critério fixado nos n.os 4 a 8 constituir, comprovadamente, uma sobrecarga inoportável para as infra-estruturas existentes, no cálculo do montante indemnizatório deverão ter-se em conta as despesas necessárias ao reforço das mesmas.

10 - O valor resultante da aplicação dos critérios fixados nos n.os 4 a 9 será objecto da aplicação de um factor correctivo pela inexistência do risco e do esforço inerente à actividade construtiva, no montante máximo de 15% do valor da avaliação.

Assim, o valor do solo a expropriar resultará da expressão seguinte:

**$V = ((E \times C) \times (F1 + F2) - D) \times (1 - R)$** , sendo:

V - valor da parcela

E – edificabilidade que pode ser afeta à parcela

C - custo da construção/m<sup>2</sup> a custos controlados

F1 - fator de localização considerando o todo nacional, necessariamente ≤ 15%

F2 - fator aplicável às áreas já infraestruturadas (existindo todas, atingirá 10%).

D – despesas necessárias ao reforço das infraestruturas.

R - fator de risco (≤ 15%).

O custo da construção tem como referencial o valor fixado administrativamente para efeitos de aplicação dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada, e que à data da avaliação foi fixado pela Portaria n.º 65/2019 de 19 de Fevereiro. De acordo com esta:

8.º O CP por metro quadrado de área bruta das habitações de custos controlados nos termos da presente portaria é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$CP = CS * 1,30 * CR * CO + VT * CT$$

$VT = (CL * 270 - 230) * CA/100$ , com o valor mínimo de 0 em que:

$CS$  — é o custo de referência por metro quadrado de área bruta estabelecido de acordo com o n.º 9.º;

$CR$  — é o coeficiente regional, sendo igual a 1 para empreendimentos situados no Continente e 1,20 para empreendimentos situados nas Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores;

$CO$  — é o coeficiente operacional, sendo fixado entre 1 e 1,12, pelo IHRU, I. P., caso a caso, de acordo com critérios definidos por despacho do membro do Governo responsável pela área da habitação;

$VT$  — é o valor do terreno;

$CT$  — é o coeficiente relativo à titularidade do terreno, sendo 1 no caso de terreno em propriedade plena, ou, no caso de terreno em direito de superfície, variável entre 0 e 0,8, conforme definido nas alíneas f), g) e h) do artigo 13.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual;

$CL$  — é o coeficiente de localização definido no artigo 42.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual;

$CA$  — é o coeficiente de atualização do valor do terreno, sendo igual ao Índice de Preços da Habitação para Portugal, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística.

9.º O  $CS$  é fixado, com referência a 1 de janeiro de 2019, em 710 €, data a partir da qual se aplicará trimestralmente, com as necessárias adaptações, a revisão de preços calculada de acordo com o regime de revisão de preços das empreitadas de obras públicas e de obras particulares e de aquisição de bens e serviços.

Assim, de acordo com o parágrafo 9, estima-se o Custo de Construção em **768,00 €/m2 de área bruta**, à data da avaliação, para Habitação. Para Armazém considerou-se um coeficiente de 0,6, conforme o CIMI.

- A percentagem a aplicar ao valor da construção para valorização do solo, de acordo com os n.ºs 6, 7 e 8 e 10 do artigo 26.º, resulta da consideração dos seguintes valores:

Valorização Terreno		
Estimativa de acordo com o artº 26	Valor Máximo	Utilizado
nº 6 - Valor Base (até 15% valor da construção)	15%	5,0%
nº 7		
a) Acesso Rodoviário	1,50%	1,5%
b) Passeios	0,50%	1,0%
c) Abastecimento de Água	1,00%	1,0%
d) Saneamento	1,50%	1,0%
e) Rede Eléctrica	1,00%	1,0%
f) Águas Pluviais	0,50%	1,0%
g) Estação depuradora	2,00%	1,0%
h) Rede Gás	1,00%	1,0%
i) Rede Telefónica	1,00%	1,0%
<b>Factor Resultante</b>		<b>14,5%</b>
nº 8 - Redução/Acrescimo de custo		0,0%
nº 10 - Factor Correctivo Risco		-10,0%
<b>Factor Terreno</b>		<b>13,1%</b>

A adopção de 5% para o valor base justifica-se se se considerar que 15% corresponde ao valor máximo que o terreno melhor situado no âmbito nacional pode ter. Num paralelismo com os coeficientes de localização do CIMI, verifica-se que a zona possui um coeficiente de localização de 0,90. Assim, justifica-se que o valor base de valorização seja menor que o máximo admissível no CE.

## 8.1. Estimativa da Justa Indemnização da Parcela

Partindo da Fórmula anteriormente descrita de  $V = ((E \times C) \times (F1 + F2) - D) \times (1 - R)$ , temos que:

ÁREA Total	Edificabilidade Loteamento	Custo Construção Actual €/m2 ( C )	Área Bruta Potencial	Valor M2 Ab(€)	Factor Valor Unitário	Valor Unitário / AB (€)	Valor Unitário Terreno / AT (€)	Valor da Parcela (€)
368,50	1,00	460,80 €	368,50	768,00	13,1%	60,13 €	60,13 €	22 159,53 €
<b>368,50</b>	<b>1,00</b>		<b>368,50</b>				<b>60,13 €</b>	<b>22 159,53 €</b>

## 8.2. Conclusão Justa Indemnização das Parcelas

Tendo em conta o atrás exposto, considera-se que o Valor da Justa Indemnização da parcela em avaliação é de:

<b>Parcela</b>	<b>22 159,53 €</b>	<b>Vinte e dois mil, cento e cinquenta e nove euros e cinquenta e três cêntimos</b>
----------------	--------------------	---

## 8.1. Estimativa da Justa Indemnização das Parcelas – Método Alternativo

Referindo o paragrafo 5 do Artº 23 do Código das expropriações a utilização que:

5 - Sem prejuízo do disposto nos n.os 2 e 3 do presente artigo, o valor dos bens calculado de acordo com os critérios referenciais constantes dos artigos 26.º e seguintes deve corresponder ao valor real e corrente dos mesmos, numa situação normal de mercado, podendo a entidade expropriante e o expropriado, quando tal se não verifique requerer, ou o tribunal decidir oficiosamente, que na avaliação sejam atendidos outros critérios para alcançar aquele valor.

Foi utilizado o **Método do Valor Residual (ou “Método Involutivo”)** referido no par. 2.1 dos CRITÉRIOS E NORMAS TÉCNICAS A ADOPTAR NAS AVALIAÇÕES DE. IMÓVEIS NO ÂMBITO DAS ATRIBUIÇÕES DA DIRECÇÃO-GERAL DO. TESOURO E FINANÇAS, consistindo este Método em:

2.1.1- Neste método, o valor do imóvel é estimado com base no estudo de viabilidade económica, realizado a partir da suposição de um hipotético investimento futuro, que com ele seja compatível e que represente o melhor aproveitamento possível, de acordo com as condições próprias do mercado, considerando-se, para o efeito, cenários para a execução e comercialização do empreendimento.

2.1.2- A pesquisa de valores é realizada com os cuidados e metodologia já expressos no ponto 1.1, com o intuito de determinar o valor de mercado do empreendimento imobiliário projectado, através do Método Comparativo de Mercado; a variação do correspondente valor no tempo e o período de absorção no mercado.

2.1.3- A análise dos investimentos é, preferencialmente, realizada através de modelos dinâmicos, dando-se prevalência à “análise por fluxos de caixa descontados”, em que são explicitados todos os parâmetros considerados, nomeadamente:

- a) Custos;
- b) Receitas;
- c) Taxas (valorização imobiliária, evolução dos custos, juros de capitais investidos, impostos, taxa de atractividade, etc.);
- d) Prazos.

2.1.4- O uso deste método é recomendado quando se pretende estimar o Valor de Mercado de projectos futuros; para terrenos “expectantes”, ou com esperada mudança de uso, para os



quais é provável estimar a sua capacidade construtiva, face aos instrumentos de gestão territorial em vigor; ou em edifícios onde se pretendam levar a cabo obras de reabilitação/ampliação/beneficiação ou de mudança de uso, que pela sua previsível extensão temporal, aconselhem à sua ponderação, tendo em conta o tempo, previsivelmente longo da sua realização.

## 9. Justificação das Taxas Utilizadas

De acordo com as EVS -a estimativa das taxas de capitalização de actualização a utilizar no Método do Rendimento constitui uma das partes mais difíceis na utilização do método.

A forma mais comum de estabelecer essas taxas é através da análise das transações relativas a imóveis comparáveis arrendados ou a análise face a operações efectivas conhecidas.

A taxa utilizada deve incluir tanto a recuperação do capital original investido como as expectativas de valorização do capital, o que permite ao investidor superar o risco relativo ao valor temporal do dinheiro.

Uma das formas teóricas mais utilizadas para estimativa da taxa é a técnica conhecida por CAPM– Capital Asset Pricing Model, que contempla a taxa de juro sem risco, o risco de mercado e o beta do sector do imobiliário – development.

O beta mede como um determinado sector se posiciona em termos de risco contra o mercado. Por exemplo, um beta de 1 indica que o sector ou a empresa está em linha com o mercado. Se for superior a 1 indica um risco superior ao mercado. Se for inferior a 1 indica um risco inferior ao mercado. Sendo um indicador de sector, mede apenas o risco sistemático, em relação ao mercado, risco este que é um risco diversificável. O Risco específico não é considerado neste indicador, o que prejudica a análise da taxa por este factor, uma vez que o risco individual é bastante importante no investimento imobiliário. Para pequenos investidores, que não possuem capacidade de diversificação do seu investimentos, esta componente adquire ainda uma importância mais acentuada.

Utilizamos um Unleverage beta, partindo do princípio que não existe alavanca financeira, para estimar a taxa de desconto.

A fonte de informação do Unleverage beta é o site da Aswath Damodaran que compila dados da Bloomberg, Morningstar, Capital IQ e Compustat para vários sectores como os indicados na tabela infra:

Estes dados foram actualizados em Janeiro de 2023 e agregam informações de empresas específicas da Europa Ocidental, e é na nossa opinião, a fonte de dados mais precisa do mercado.

Para o objectivo desta avaliação, e para efeitos do estabelecimento de uma taxa de referência, utilizamos o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) que mostra o retorno que um investidor aceitaria para investir numa empresa. Trata de uma maneira de estimar uma taxa de retorno exigido que leva em conta o risco sistemático (não diversificável ou risco de mercado), por meio do coeficiente Beta. O modelo inclui a estimativa do custo do capital próprio de acordo com o beta do investimento e a taxa teórica livre de risco do mercado em que o activo se insere. A fórmula que permite estimar a taxa é a seguinte:

$$E(R_i) = R_f + \beta_i [E(R_m) - R_f],$$

sendo que:

CAPM (Capital Asset Pricing Model)		
$ER_i = R_f + \beta_i (ER_m - R_f)$		
Rf - Risk Free (*)		3,20%
$\beta_i$ - Investment Beta		0,80
Er <sub>m</sub> - Market Expected Return		9,12%
Risco de Liquidez		1,00%
Risco de Negócio		1,50%
<b>Eri - Investment Expected Return</b>		<b>9,94%</b>

*Taxa remuneração promoção imobiliária*

As taxas de actualização utilizadas reflectem o comportamento do mercado para investimento imobiliário em Portugal, quando analisada a rentabilidade de projectos de investimento de médio/longo prazo. Pela análise das taxas de actualização médias do mercado imobiliário em Portugal e pela análise empírica de projectos transaccionados, assim como a situação de incerteza dos mercados actualmente, concluímos que o valor 10% e, reflecte o valor do rendimento esperado por um investidor no mercado local, para imóveis de investimento.

## 10. Conceitos de Valor Utilizados

### 10.1. Valor de Mercado

De acordo com os *Critérios* da DGTF:

#### 1.1 Valor de Mercado

1.1.1- Define-se, genericamente, o “valor de mercado” como sendo o valor pelo qual um imóvel pode ser transaccionado à data da avaliação, após exposição num mercado livre e concorrencial, em termos de condições de oferta e procura, durante um período temporal considerado razoável tendo por referência a transacção de um outro bem de natureza idêntica no mercado em que se insere, e em que todos os actores agem de forma livre e ponderada, pressupondo-se que têm acesso a toda a informação relevante, quer para a formação de valor do imóvel, quer para a tomada de decisão sobre a sua eventual transacção, e não possuem qualquer interesse particular que norteie a sua acção.

1.1.2- A estimativa do “valor de mercado” deve ser enquadrada no objectivo da obtenção do “máximo e melhor uso” para o imóvel, o qual pode ser definido como sendo aquele que conduz ao seu valor mais elevado, desde que o uso em causa seja legalmente admissível, fisicamente possível e adequado, normalmente requerido pelo mercado e financeiramente viável.

## 11. Pressupostos da avaliação

De acordo com o solicitado pelo Cliente a avaliação foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel. Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção do imóvel. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que o imóvel é estruturalmente sólido ou que não tem defeitos. Assumiu-se o Pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.

A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos.

Para efeitos de cálculo foi utilizado o valor da média da amostra de propriedades similares, obtido a partir da prospecção realizada, tendo sido ajustada às características do imóvel em avaliação.

Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas as áreas que constam dos elementos fornecidos pelo cliente, nomeadamente as plantas.

Foi efectuada uma análise considerando os valores potenciais de venda estimados a partir da prospecção anexa.

Para efeitos de estimativa do valor de venda das construções potenciais foi estimada uma capacidade construtiva que contempla a construção de um projecto de uso industrial com o índice de construção permitido, que traduz a melhor utilização que este poderá ter num aproveitamento económico normal.

A avaliação foi efectuada no pressuposto de este se encontrar livre e disponível.

## 12. Contrato de Arrendamento

Não fomos informados de qualquer contrato de arrendamento.

### 13. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações ao valor estimado.

### 14. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Manuel dos Santos Reis, Perito Avaliador registado na CMVM sob o nº PAI/2009/049/1 e Perito da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que:

1. A presente avaliação foi efectuada de acordo com as exigências da Lei 153/2015, assim como o Manual de Boas Práticas de Avaliação Imobiliária da Câmara Municipal de Lisboa;
2. possui apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil efectuada na Companhia TRANQUILIDADE, válido até 30-08-2024;
3. O Perito Avaliador não tem uma relação de trabalho subordinado com qualquer entidade relacionada com o CLIENTE;
4. O Avaliador não possui qualquer incompatibilidade que possa afectar a sua isenção e imparcialidade e que impeçam a realização deste trabalho.

Lisboa, 20 de Novembro de 2023

## 15. Quadros de Valorização

### 15.1. Método Comparativo

**Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo**

Rua da Quintã - Frossos

Braga

Artigo	Fracção	Pisos	Afectação	Área Bruta Prevista (m2)	Área de Terreno (m2)	Valor de Mercado	
						no estado Actual	
						Valor AbP/ m2	V.Potencial
		1	Equipamento	368,50	368,50	60 €	22 100,00 €
<b>Total</b>				<b>368,50</b>	<b>368,50</b>	<b>59,97 €</b>	<b>22 100,00 €</b>

## 15.2. Método do Valor Residual – No Estado Actual

Construção Potencial	ÁREA Terreno	Área de Construção Total	Área de Construção Caves	Área de Construção Armazéns
	368,50	368,50		368,50
<b>Totais</b>	<b>368,50</b>			
QUADRO CUSTOS	ÁREA	CUSTO /m2	% Realizada	CUSTOS EM FALTA
Infraestruturas	368,50	10 €	0,0%	<b>3 685 €</b>
Construção Armazéns	368,50	500 €	0,0%	<b>184 250 €</b>
<b>Totais</b>				<b>187 935 €</b>

Habitação	Área Construção (Ab)	Área Privativa (AP)	Valor € /m2 AP	TOTAL
Acima do Solo	368,50	-	750,00 €	<b>276 375 €</b>
<b>Totais</b>	<b>368,50</b>			<b>276 375 €</b>

	Momento 0		Trim 1		Trim 2		Trim 3		Trim 4		Trim 5		TOTAL	
FASEAMENTO/CUSTOS	VAL	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€
<b>Custos de Construção</b>														
Infraestruturas	VAL	3 595,12	100%	3 685,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	100%	3 685,00
Construção Armazéns	VAL	173 285,94	25%	46 062,50	25%	46 062,50	25%	46 062,50	25%	46 062,50	0%	0,00	100%	184 250,00
Custos Totais	VAL	176 881,06	26%	49 747,50	25%	46 062,50	25%	46 062,50	25%	46 062,50	0%	0,00	100%	187 935,00
<b>Custos Indirectos</b>														
Taxas e Licenças	VAL	8 987,80	100%	9 212,50	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	100%	9 212,50
Projectos (3% Custos Construção)	VAL	5 487,12	90%	5 074,25	10%	563,81	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	100%	5 638,05
Fiscalização (2% Custos Construção)	VAL	3 535,03	25%	939,68	25%	939,68	25%	939,68	25%	939,68	0%	0,00	100%	3 758,70
Administrativos (2% Custos Construção)	VAL	3 535,03	25%	939,68	25%	939,68	25%	939,68	25%	939,68	0%	0,00	100%	3 758,70
Imprevistos (0,5% Custos Construção)	VAL	895,68	35%	328,89	35%	328,89	30%	281,90	0%	0,00	0%	0,00	100%	939,68
Custos Totais	VAL	22 440,67		16 494,98	12%	2 772,04	9%	2 161,25	8%	1 879,35		0,00	100%	23 307,63
<b>INVESTIMENTO TOTAL</b>	VAL	<b>199 321,73</b>		<b>66 242,48</b>		<b>48 834,54</b>		<b>48 223,75</b>		<b>47 941,85</b>		<b>0,00</b>	<b>100%</b>	<b>211 242,63</b>

FASEAMENTO/VENDAS	VAL	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€
Vendas da Construção	VAL	244 893,55	0%	0,00		0,00	5%	13 818,75		0,00	95%	262 556,25	100%	276 375,00
Vendas Totais	VAL	244 893,55		0,00		0,00		13 818,75		0,00		262 556,25		276 375,00
Custos de Comercialização (6,15%)	VAL	(15 060,95)	6,15%	0,00	6,15%	0,00	6,15%	(849,85)	6,15%	0,00	6,15%	(16 147,21)	100%	(16 997,06)
Custos de promoção e gestão (1%)	VAL	(2 624,48)	20%	(552,75)	50%	(1 381,88)	30%	(829,13)	0%	0,00	0%	0,00	100%	2 763,75
<b>Vendas Líquidas</b>	VAL	<b>227 208,12</b>	0%	<b>552,75</b>	-1%	<b>1 381,88</b>	5%	<b>12 139,77</b>	0%	0,00	94%	<b>246 409,04</b>	100%	<b>262 141,69</b>

FLUXOS DE CAIXA DO PROJECTO	VAL	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€
Fluxos de Caixa	VAL	27 886,39		(66 795,23)		(50 216,42)		(36 083,98)		(47 941,85)		246 409,04		50 899,06
Juros sobre saldo Negativo (% Sem.)	VAL	(2 162,61)		0,00	1,25%	(834,94)	1,25%	(1 473,08)	1,25%		1,25%			2 308,02
Divida no Final do Período				66 795,23 €		117 846,59 €		155 403,65 €		203 345,50 €				
Saldo Bruto				(66 795,23)		(51 051,36)		(37 557,06)		(47 941,85)		246 409,04		48 591,04
Custo Bruto do Terreno		25 723,78												
IMT e Registos 7.5%		(1 823,78)												
<b>VALOR ACTUAL LIQUIDO DO IMÓVEL</b>		<b>23 900,00</b>												
<b>TAXA DE ACTUALIZAÇÃO SEMESTRAL</b>		<b>2,5%</b>												

Uma vez que os valores estimados não diferem significativamente dos estimados pela metodologia prevista no Artº 26 do CE, conforme explicitado abaixo, foram assumidos os valores estimados no ponto 8.1.

## 16. Prospecção

Classificação: 1- Com características muito inferiores às do mercado: 3- Com características similares às do mercado: 5 - Com características muito superiores às do mercado:

Resultados Homogeneizados			
	Yield	m2 A1	m2 A2
Média		71,04 €	80,23 €
Mediana		74,01 €	86,44 €
Desvio Padrão		34,34 €	39,43 €
Valor Máximo		101,30 €	99,43 €
Valor Mínimo		34,82 €	48,60 €
Percentil 5		38,89 €	53,38 €
Percentil 25		45,16 €	72,48 €
Percentil 50		74,01 €	86,44 €
Percentil 75		99,90 €	94,19 €
Percentil 95		101,02 €	84,64 €



Tipo	Observações	Ano Construção	Zona	Contacto		Área Bruta m2	Preço: €	Renda € /mês	Preço: €/m2	Renda €/m2 mês
				Refª	Imobiliária					
Armazém		2023	ZI Píancinhos	ZMPT356808	ZOME Grupo Business	400	449 900,00		1 124,75	
Armazém		Usado	Merelim	ZMPT561518	Zome Maia	430	270 000,00		627,91	
Armazém		Construção	Celeirós		Merito-Invest, Mediação Imobiliária	800	650 000,00		812,50	
Armazém	Arrendado		Real - Dume	MDS2721	Habit 3 - Mediação Imobiliária, Lda.	1041	1 200 000,00		1 152,74	
Armazém			7 Fontes	013-3957	Maquininho - Mediação Imobiliária, Lda.	686	469 000,00		683,67	
Armazém	Arrendado		Real - Dume	MDS2721	Habit 3 - Mediação Imobiliária, Lda.	1041		3 100,00		2,98
Armazém			Parque Industrial de Nogueira	378230108	RA Braga Tribunal 3C1N Lda	1149		4 000,00		3,48
Armazém			Celeirós	ST3505/22	BragAtitude Unipessoal, Lda	2347		9 000,00		3,83
Avaliação - Estabelecimento Comercial										

Factores de Homogeneização - Venda						Valor de Venda Homogeneizado €/m2	Valor de Renda €/m2
A	B	C	D	E	F		
%	%	%	%	%	%		
-5%	5%	0%	0%	0%	-5%	1 065,84 €	
5%	10%	5%	0%	0%	-5%	723,42 €	
0%	0%	0%	0%	0%	-5%	771,88 €	
0%	-10%	0%	0%	0%	-5%	985,59 €	
0%	0%	0%	0%	0%	-5%	649,49 €	
0%	0%	0%	0%	0%	-5%		2,83 €
5%	0%	0%	0%	5%	-5%		3,63 €
15%	0%	5%	0%	-3%	-5%		4,27 €

Classificação: 1- Com características muito inferiores às do mercado; 3- Com características similares às do mercado; 5 - Com características muito superiores às do mercado;

FACTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Estado Conservação	Diferencial em termos de estado de conservação e de idades entre os imóveis da prospeção e o imóvel em avaliação
B - Localização	Mais ou menos valia da localização dos imóveis face ao imóvel em avaliação
C - Qualidade de Construção	Diferencial em termos qualitativos entre os imóveis da prospeção e o imóvel em avaliação
D - Piso/andar	Mais ou menos valia do piso dos imóveis face ao imóvel em avaliação
E - Área de Construção	Correcção pelo diferencial de áreas entre os imóveis da prospeção e o imóvel em avaliação
F - Margem de Negociação	Indicação da Margem de negociação possível para o imóveis da prospeção

Resultados Homogeneizados			
	Yield	Venda	Renda
Média	5,11%	839,24 €	3,57 €
Mediana	5,64%	771,88 €	3,63 €
Desvio Padrão		177,99 €	0,72 €
Valor Máximo	4,80%	1 065,84 €	4,27 €
Valor Mínimo	5,23%	649,49 €	2,83 €
Percentil 5	5,26%	664,28 €	2,91 €
Percentil 25	5,36%	723,42 €	3,23 €
Percentil 50	5,64%	771,88 €	3,63 €
Percentil 75	4,81%	985,59 €	3,95 €
Percentil 95	4,80%	1 049,79 €	4,20 €



**Ver o Verso Consultoria Lda** Consultoria,  
Formações & Edições  
Rua Barão de Sabrosa, 334 3º esqº 1900-095  
Lisboa