



14-11-2023

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO A PEDIDO DE: CONFRARIA DE SANTO ANTÓNIO DE VISEU, IPSS

FINALIDADE AVALIAÇÃO: ALIENAÇÃO DA PARCELA

BASES DE MENSURAÇÃO: VALOR DE MERCADO

PRÉDIO A AVALIAR: PARCELA DE TERRENO - QUINTA DA ALAGOA

RANHADOS — VISEU

PERITO: José Júlio Antunes Cardoso de Melo, Eng.º Civil

Perito da Lista Oficial do Ministério da Justiça

Perito Registado na CMVM, N.º PAI/2016/0324

ÍNDICE

CERTIFICADO	3
RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO	5
1. Elementos Base de Avaliação	5
1.1. Imóvel em Avaliação	5
1.2. Cliente e Instruções	6
1.3. Perito Avaliador	6
2. Âmbito do Trabalho Avaliação	7
2.1. Finalidade da Avaliação	7
2.2. Bases de Mensuração Adotadas	7
2.3. Interesse Legal na Propriedade	7
2.4. Pressupostos	7
2.5. Diligências Efetuadas	8
3. Informação e Documentação Base	8
3.1. Documentação Facultada	8
3.2. Informação Complementar	8
3.3. Critério Medições e Áreas	8
3.4. Inspeção Local	8
4. Descrição Localização	9
4.1. Caracterização Geral	9
4.2. Caracterização da Localização do Imóvel	10
5. Descrição e Caracterização do Imóvel	12
5.1. Tipo e Natureza do Imóvel	12
5.2. Descrição da Parcela	13
5.3. Benfeitorias	15
5.4. Regime de Ocupação	15
5.5. Áreas	15
5.6. Prédio Confinante a Nascente	15
6. Situação Legal	16
6.1. Titulares do Imóvel	16
6.2. Ónus ou Encargos	16
6.3. Instrumentos de Gestão Territorial - PDM	17
6.4. Capacidade Edificativa – Estudos Urbanísticos	18
6.5. Destino do Prédio	18
7. Abordagem e Metodologias	19
7.1. Abordagem	19
7.2. Metodologias de Avaliação	19
7.3. Modelos de Cálculo	20
8. Mercado	21
8.1. Prospeção de Mercado	21
8.2. Caracterização do Mercado	21
8.3. Procura e Colocação da Parcela no Mercado	22
9. Avaliação	22
9.1. Método Comparativo de Mercado – Cenário 1	22
9.2. Método Comparativo de Mercado – Cenário 2	23
10. Conclusão	24
11. Observações	25
12. Anexos	26
1.1. Fotografias do Imóvel e Envolvente	26
1.2. Documentos Anexos	29

CERTIFICADO

José Júlio Antunes Cardoso de Melo, Eng.º Civil, em resumo da avaliação realizada ao prédio abaixo identificado, a pedido do **Confraria de Santo António de Viseu, IPSS**, estima para Valor de Mercado, o infra indicado.

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO E BASES DE MENSURAÇÃO

A presente avaliação tem como finalidade estimar o valor da Parcela de Terreno Urbano, a destacar do prédio abaixo identificado, à **presente data**, com vista à eventual alienação da parcela, pressupondo dois cenários de análise distintos. Adotou-se como bases de mensuração, o **Valor de Mercado**, conforme EVS2020.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO DA PARCELA

- **Localização:** Quinta da Alagoa
- **Localidade:** Ranhados
- **Freguesia:** Ranhados
- **Concelho:** Viseu
- **Inscrito na Matriz Predial Rústica:** Art.º 1602 da freguesia de Ranhados
- **Descrito na C.R.P., Comercial e Automóveis de Viseu,** sob o N.º 2445/20191216
- A localização da parcela a avaliar, baseado em coordenadas GPS, de Latitude e Longitude, nos formatos DMS (Graus, Minutos e Segundos) é a seguinte:

Latitude: 40°38'3.65"N; Longitude: 7°54'28.20"W

CONDICIONANTES E PRESSUPOSTOS

As descritas no relatório. Avaliado na situação de devoluto e livre de ónus ou encargos. Qualquer alteração dos pressupostos assumidos no relatório anexo, poderá implicar alteração dos valores indicados.

MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

Face às características do imóvel, mercado onde se insere e finalidade da avaliação, foram adotadas as seguintes metodologias:

- **Método Comparativo de Mercado**

VALORES ATRIBUÍDOS

Com base na análise efetuada, metodologias, condicionantes, pressupostos adotados e indicados no relatório, estima o perito signatário para **Valor de Mercado da Parcela de Terreno**, a destacar do prédio anteriormente identificado, conforme definido nas EVS 2020, à **presente data**, sem ónus e nas atuais condições de mercado, o abaixo indicado.

Cenário 1 – Valor de Mercado da Parcela

VALOR DE MERCADO (À PRESENTE DATA)	1.364.000 €
(Um milhão trezentos e sessenta e quatro mil euros)	[68,70€/m ²]

O mesmo situa-se no Intervalo de Confiança de: IC = [1.296.000 €; 1.433.000 €];
IC = [65,30 €/m²; 72,20 €/m²]

Cenário 2 - Quota-parte do Valor de Mercado da parcela. Pressuposto Especial da venda em conjunto com prédio confinante, como se de um único se tratasse.

VALOR DE MERCADO (À PRESENTE DATA)	1.596.000 €
(Um milhão quinhentos e noventa e seis mil euros)	[80,40€/m ²]

O mesmo situa-se no Intervalo de Confiança de: IC = [1.529.000 €; 1.666.000 €]
IC = [77,00 €/m²; 83,90 €/m²]

- Os valores apresentados fazem parte do contexto do relatório anexo pelo que não podem ser usados separadamente, devendo ser alterados se qualquer uma das condições dos pressupostos considerados não se verificar (ou forem alteradas).
- O relatório de avaliação não poderá ser reproduzido no seu todo ou em parte, nem transmitido a terceiros, sem que autorização para tal nos seja formalmente solicitada, indicando a entidade a quem se pretendem transmitir.
- O presente relatório é confidencial e elaborado para uso exclusivo dos seus destinatários ou seus consultores profissionais, servindo apenas para o fim a que se refere.
- As áreas indicadas destinam-se exclusivamente ao trabalho de avaliação do imóvel não podendo ser usadas para outros efeitos.

Viseu, 14 de novembro de 2023

Perito Avaliador

Assinado por: José Júlio Antunes Cardoso de Melo
Num. de identificação: 05661785
Data: 2023.11.15 10:02:46+00'00'

José Júlio A. C. de Melo, Eng.º Civil
Perito Registrado na CMVM, N.º PA/2016/0234
Perito da Lista Oficial do Ministério da Justiça

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

1. ELEMENTOS BASE DE AVALIAÇÃO

1.1. IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

O bem imóvel em avaliação, é uma **Parcela de Terreno Urbano**, a destacar de prédio inscrito na matriz predial **Rústica** sob o Art.º 1602, da freguesia de **Ranhados**.

O mesmo encontra-se descrito na Conservatória dos Registos Predial, Comercial e Automóveis de Viseu sob o registo n.º **2445/20191216**.

Localização do prédio, conforme descrito na CRP e observado no local, é a seguinte:

LOCALIZAÇÃO:	Quinta da Alagoa		
LOCALIDADE:	Ranhados	FREGUESIA:	Ranhados
CONCELHO:	Viseu	DISTRITO:	Viseu

Com base no descrito na CRP, o prédio possui as confrontações abaixo indicadas.

NORTE:	Caminho
SUL:	Estrada Nacional
NASCENTE:	Confraria de Santo António de Viseu
POENTE:	Estrada Nacional e Maria dos Prazeres

Nota: na zona a Estrada Nacional (N231), atualmente designada Av.ª Dr. Alexandre Alves

A parcela em avaliação localiza-se no limite sudeste do prédio. A **localização** da mesma, baseado em coordenadas GPS, de Latitude e Longitude, nos formatos DMS (Graus, Minutos e Segundos), é a seguinte:

Latitude: 40°38'3.65"N; **Longitude:** 7°54'28.20"W

Esta, ficará com as confrontações abaixo indicadas, com base na planta e elementos facultados, nomeadamente requerimento de certidão de destaque.

NORTE:	Confraria de Santo António de Viseu e Adega Cooperativa de Viseu
SUL:	Finiclasse 2002 – Comércio e Gestão de Automóveis, Lda e Av.ª Dr. Alexandre Alves
NASCENTE:	Av.ª Dr. Alexandre Alves e outros
POENTE:	Confraria de Santo António de Viseu

1.2. CLIENTE E INSTRUÇÕES

Avaliação efetuada a pedido de CONFRARIA DE SANTO ANTÓNIO DE VISEU, IPSS, NIF 500801320, com morada na Largo Mouzinho de Albuquerque, 3500-160 Viseu.

De acordo com informação do cliente, foi já submetido a apreciação do Município de Viseu, pedido de destaque de parcela com área de 19.852,60m², a desanexar do prédio n.º 2445/20191216, anteriormente identificado, com os limites e configuração conforme planta facultada.

Pretende com a presente avaliação, a indicação da estimativa do valor da parcela anteriormente identificada, à presente data, com vista à sua eventual alienação, pressupondo os dois cenários abaixo:

- **Cenário 1** – valor da parcela, em situação normal de mercado.
- **Cenário 2** – valor da parcela, no pressuposto da sua venda conjuntamente com prédio com que confronta de norte e nascente, propriedade da Adega Cooperativa de Viseu, considerando não as características intrínsecas individuais de cada parcela/prédio, mas as do conjunto, como se de um único prédio se tratasse.

Para efeitos de avaliação deverá considerar-se para a parcela, a área constante no processo de destaque e nomeadamente no levantamento topográfico facultado.

1.3. PERITO AVALIADOR

O presente relatório de avaliação foi elaborado pelo perito José Júlio Antunes Cardoso de Melo, licenciado em engenharia civil. Perito da Lista Oficial do Ministério da Justiça. Registado na CMVM sob o N.º PAI/2016/0324.

O perito declara,

- possuir formação, experiência e conhecimentos do mercado local que lhe permitem levar a cabo a avaliação do prédio identificado e condições solicitadas.
- que a presente avaliação foi efetuada de acordo com as exigências legais, sendo seguidas a legislação nacional existente e as normas internacionais de avaliação, nomeadamente as IVS 2020 (*International Valuation Standards*) e EVS 2020 (*European Valuation Standards*).
- que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade, nomeadamente as previstas no artigo 19º da Lei n.º 153/2015 de 14 de setembro ou outra aí não referida, não existindo qualquer conflito de interesses capazes de influenciar a análise efetuada e valores atribuídos.

2. ÂMBITO DO TRABALHO AVALIAÇÃO

2.1. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Conforme indicações e instruções do cliente, a presente avaliação tem como finalidade estimar o valor atual da Parcela de terreno a destacar do prédio anteriormente identificado, para efeitos da sua eventual alienação, ponderando os cenários de análise 1 e 2.

2.2. BASES DE MENSURAÇÃO ADOTADAS

Salvo indicação em contrário na legislação aplicável ou por solicitação do cliente, conforme preconizado nas normas internacionais, os peritos avaliadores devem utilizar o **Valor de Mercado** como base de mensuração do valor. Face à finalidade e indicações do cliente, serão estas as bases de mensuração adotadas, na presente avaliação.

De acordo com as EVS 2020, em vigor desde 1 de janeiro de 2021, entende-se que o,

Valor de Mercado, corresponde à *“Estimativa do montante pelo qual uma propriedade deveria ser transacionada à data da avaliação, entre um vendedor e um comprador motivados, atuando de forma independente entre si, após adequada exposição ao mercado e em que as partes agiram de forma esclarecida, prudente e sem coação.”*

2.3. INTERESSE LEGAL NA PROPRIEDADE

Cliente é o titular do prédio / parcela a destacar, em propriedade plena.

2.4. PRESSUPOSTOS

A avaliação baseou-se na documentação e informação facultada pelo cliente, recolhida pelo perito avaliador e restantes elementos descritos no presente relatório.

Não faz parte do âmbito do presente trabalho a verificação da situação legal do imóvel. Para efeitos de avaliação, pressupõe-se o bem imóvel na situação de devoluto, legalizado ou passível de legalização, não possuindo quaisquer ónus ou encargos.

Os valores determinados, têm em conta a finalidade da avaliação e pressupostos assumidos, nomeadamente o Pressuposto Especial identificado como Cenário 2, devendo o presente relatório ser utilizado exclusivamente para a finalidade indicada.

A alteração de qualquer dos pressupostos poderá implicar a retificação dos valores indicados.

2.5. DILIGÊNCIAS EFETUADAS

Com vista a estimar o Valor de Mercado da parcela objeto da presente avaliação, foram efetuadas várias diligências, nomeadamente análise da documentação e informação facultada, inspeção do imóvel, observação da envolvente, consulta do PDM em vigor e prospeção de mercado.

3. INFORMAÇÃO E DOCUMENTAÇÃO BASE

3.1. DOCUMENTAÇÃO FACULTADA

- Documentos facultados pelo Cliente
 - Cópia da Caderneta Predial Rústica, Art.º n.º 1602
 - Cópia da Certidão da Conservatória prédio N.º 2445/20191216
 - Pedido Informação Simples à CMV (condicionalismos para edificação de uma unidade de atividade económica)
 - Processo Pedido Certidão de Destaque, nomeadamente:
 - Requerimento Certidão Pedido de Destaque da Parcela
 - Levantamento Topográfico prédio – Des. 01 (DWG)
 - Planta Parcela a Destacar – Des. 02 (DWG)
 - Relatório Enquadramento PDM

3.2. INFORMAÇÃO COMPLEMENTAR

- Consulta da Alteração do PDMV, publicada no Diário da República, 2.ª série, a 17 de março de 2023, através do Aviso n.º 5793/2023

3.3. CRITÉRIO MEDIÇÕES E ÁREAS

- Áreas adotadas para efeitos de avaliação, conforme levantamento topográfico.
- Unidade de medida adotada foi o metro quadrado (m²).

3.4. INSPEÇÃO LOCAL

O prédio foi inspecionado para efeitos da presente avaliação e identificado com base no levantamento topográfico. Confirmados os limites, nomeadamente através de marcos existentes. Não subsistiram dúvidas ao Perito, quanto aos seus limites e caraterísticas.

4. DESCRIÇÃO LOCALIZAÇÃO

4.1. CARACTERIZAÇÃO GERAL

O prédio em avaliação localiza-se no concelho de Viseu, numa das 25 freguesias. Situa-se na periferia, em freguesia de caraterísticas urbanas.



Fig. 1 – Distrito e concelho de Viseu



Fig. 2 – Freguesias de Viseu e de Ranhados; Localização do centro de Viseu (norte)

O concelho tem registado crescimentos sucessivos da sua população residente, não sendo, no entanto, tão acentuado na última década. De acordo com resultados dos últimos censos, entre 2011 e 2021 verificou-se um crescimento de 0,29%, enquanto na década anterior se situou nos 6,17%. Evolução da população do concelho de Viseu, ao longo das décadas, conforme tabela abaixo.

População do concelho de Viseu (1864 – 2021)															
1864	1878	1890	1900	1911	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2011	2021
47 319	51 158	52 266	54 047	56 186	55 281	61 140	68 115	76 816	79 890	73 010	83 261	83 601	93 501	99 274	99 551
	8,1%	2,2%	3,4%	4,0%	-1,6%	10,6%	11,4%	12,8%	4,0%	-8,6%	14,0%	0,4%	11,8%	6,2%	0,3%

Fig. 3 – Evolução demográfica do concelho de Viseu

O centro da cidade de Viseu, que compreende a nova freguesia de Viseu, contabilizava em 2021, 25.800 habitantes (25,9% do total do concelho). A freguesia de Viseu registou um crescimento muito superior à média do concelho, fixando-se na última década, nos 10,1%.

O prédio em avaliação localiza-se como já mencionado, na freguesia de **Ranhados**, sendo considerada de expansão da cidade. De acordo com os últimos dados disponibilizados pelo INE, a freguesia de Ranhados era em 2021 habitada por 5.891 pessoas (5,9% dos habitantes no concelho).

No quadro abaixo pode observar-se a evolução da população residente da freguesia de Ranhados ao longo dos anos e percentagem que representa, relativamente ao concelho. No mesmo pode constatar-se o sistemático crescimento da mesma, desde a década de sessenta,

particularmente elevada nas duas últimas. Na última década registou um crescimento de 19% face aos 10,1% da freguesia de Viseu.

População da freguesia de RANHADOS (1864 - 2021)															
1864	1878	1890	1900	1911	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2011	2021
1 057	1 189	1 252	1 509	1 595	1 599	1 828	1 706	2 917	2 401	2 483	3 538	3 782	3 996	4 949	5 891
	12,8%	5,3%	20,6%	5,7%	0,3%	14,3%	-6,7%	71,0%	-17,7%	3,4%	42,6%	6,8%	5,7%	23,8%	18,0%

% Face ao Concelho															
2,2%	2,3%	2,4%	2,8%	2,8%	2,8%	3,0%	2,8%	3,8%	3,0%	3,4%	4,2%	4,6%	4,3%	5,8%	8,9%

Fig. 4 – Evolução demográfica da freguesia de Ranhados e percentagem face ao concelho

Nos quadros abaixo pode ver-se ainda as variações por grupos etários entre 2001 e 2021, registados no concelho de Viseu e na freguesia de Ranhados.

Distribuição da População Concelho de VISEU por Grupos Etários								
Ano	0-14 Anos	15-24 Anos	25-64 Anos	> 65 Anos	0-14 Anos	15-24 Anos	25-64 Anos	> 65 Anos
2001	15788	14589	48993	14131	16,89%	15,60%	52,40%	15,11%
2011	15159	10897	54730	18488	15,27%	10,96%	55,13%	18,62%
2021	13025	10626	52420	23480	13,08%	10,67%	52,66%	23,59%
Varição	-14,1%	-2,5%	-4,2%	27,0%	(2011-2021)			

Fig. 5 – Variação da População Residente por Grupos Etários (Censos 2011 - 2021) – Concelho

Distribuição da População de Ranhados por Grupos Etários								
Ano	0-14 Anos	15-24 Anos	25-64 Anos	> 65 Anos	0-14 Anos	15-24 Anos	25-64 Anos	> 65 Anos
2001	784	576	2 163	473	19,62%	14,41%	54,13%	11,84%
2011	799	589	2 896	665	16,14%	11,90%	58,52%	13,44%
2021	948	610	3331	1002	16,09%	10,35%	56,54%	17,01%
Varição	18,6%	3,6%	15,0%	50,7%	(2011-2021)			

Fig. 6 – Variação da População Residente por Grupos Etários (Censos 2011 - 2021) – Freguesia

A evolução da população na freguesia, por grupos etários, regista uma evolução positiva, com crescimento em todos os grupos, destacando-se entre os 0-14 anos. Pela negativa o forte aumento da população acima dos 65.

Fontes: INE, Prodata, sítio da Câmara Municipal e "Wikipédia".

4.2. CARACTERIZAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

CARATERÍSTICAS DA ZONA

Parcela localizada junto a uma das principais vias de saída / acesso da cidade de Viseu, inserida em zona caracterizada maioritariamente por unidades de atividades económicas, de particularmente de comércio e serviços e habitação multifamiliar. Junto ao acesso à principal Zona Industrial de Viseu (Parque Industrial de Coimbrões). Localizada a cerca de 2,8Km do centro Viseu / Rossio.

ENVOLVENTE

Envolvente mais próxima caracterizada por algumas unidades de atividades económicas, nomeadamente de comércio, serviços e média superfície, implantadas do mesmo lado da via com que confronta a parcela a avaliar. Junto a urbanização de edificação multifamiliar, unidade hoteleira e equipamento desportivo (piscinas e outros).

Bastantes áreas florestais e agrícolas na envolvente. Índice de ocupação ainda baixo.

TENDÊNCIAS DESENVOLVIMENTO

Expansão.

EQUIPAMENTOS

Na envolvente mais próxima encontram-se vários equipamentos nomeadamente de comércio (médias superfícies), centro comercial, algum comércio tradicional (reduzido), hotel, equipamento desportivo, entre outros.

Num raio de cerca de 3 Km, junto ao centro da cidade de Viseu, equipamentos de apoio, muito bons.

INFRAESTRUTURAS

Boas. Parcela confronta com rua pavimentada, passeio, eletricidade, telefones, água e saneamento básico.

ACESSIBILIDADES

Muito boas. Confronta com a N231, uma das principais vias de acesso/saída da cidade, com duas faixas de rodagem em cada sentido e separador central. Acesso à parcela através de rotunda junto à mesma. Estacionamento não pago, na via.

Encontra-se a cerca de 1Km da 1.ª circular de Viseu e 1,7Km da circunvalação. Nó da A25 a aproximadamente 1,6Km.

TRANSPORTES PÚBLICOS

O Concelho e a cidade de Viseu são servidos por sistema de transportes públicos municipais rodoviários, MUV – Mobilidade Urbana de Viseu, com terminal rodoviário de Viseu, em construção / remodelação, no centro da cidade - Centro de Mobilidade e Transportes (antiga central de camionagem), a cerca de 3Km da parcela.

Paragens próximas.

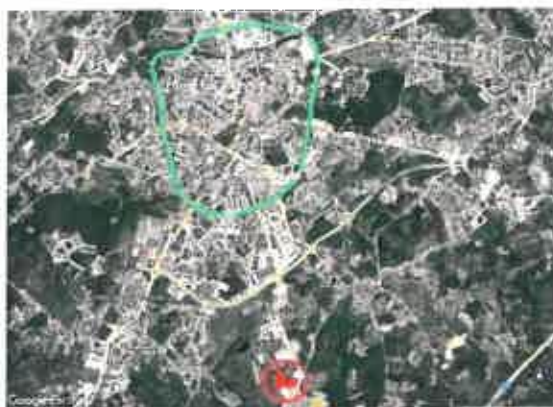


Fig. 7 – Parcela e circunvalação/cidade

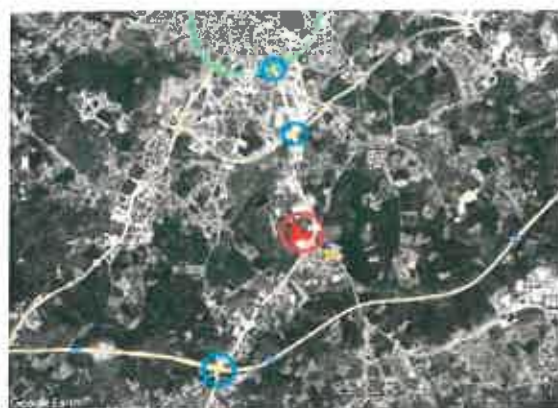


Fig. 8 – Parcela e acessos – nós A25 (sul), 1.ª circular e Circunvalação (norte)

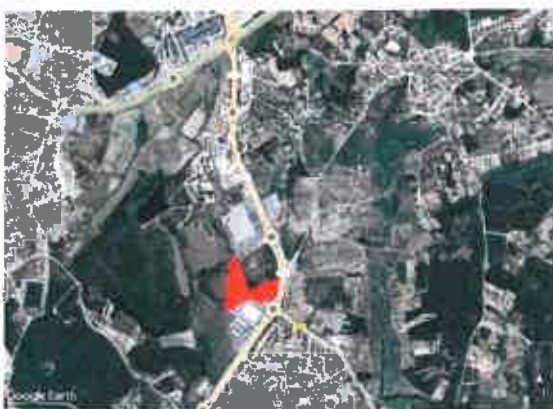


Fig. 9 – Parcela e envolvente



Fig. 10 – Parcela e envolvente mais próxima



Fig. 11 – Parcela e envolvente – N231, sentido saída de Viseu



Fig. 12 – Parcela e envolvente – N231sentido Viseu

5. DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. TIPO E NATUREZA DO IMÓVEL

De acordo com Caderneta Predial Rústica, o prédio de onde será destacada a parcela encontra-se descrito como um terreno de “Terreno de cultura”. Na Certidão da

Conservatória, o prédio é descrito como sendo de natureza Rústico, sendo a composição do mesmo descrita como “Terreno de cultivo”.

5.2. DESCRIÇÃO DA PARCELA

Com base nos elementos disponibilizados, nomeadamente levantamento topográfico, o prédio de onde será destacada a parcela em avaliação possui características predominantemente agrícolas, pontualmente com algum arvoredado, como o caso da parcela em avaliação. A parcela localiza-se no limite sudeste do prédio, o qual se desenvolve para norte desta, até à 1.ª circular, conforme abaixo esquematizado.

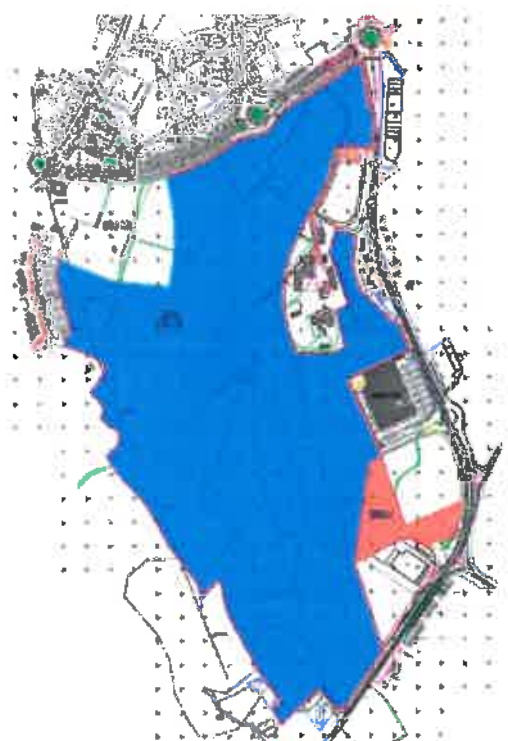


Fig. 13 – Prédio (azul) e Parcela a destacar (vermelho)



Fig. 14 – Prédio e localização da Parcela, sobre Google-Earth

Parcela possui configuração irregular, desenvolvendo-se para poente da N231, com configuração em “L”. Confronta de Nascente com a N231 e rotunda da mesma, numa extensão de aproximadamente 117m, desenvolvendo-se entre as instalações da Finiclasse a Sul e terreno da Adega Cooperativa de Viseu, este numa extensão de ≈ 128 m e largura variável, com mínimo de 26,6m a tardoz. Limites com prédio da Adega com marcos.

Na parte de tardoz desenvolve-se para norte, ao longo do terreno da Adega Cooperativa de Viseu, com que confronta de Nascente, numa extensão de cerca de 153,6m, até ao arruamento a Norte de unidade comercial. Esta área possui uma configuração

aproximadamente trapezoidal com profundidade entre 29m a 127m aproximadamente e comprimento entre 180 a 213m.



Fig. 15 – Levantamento topográfico da Parcela



Fig. 16 – Delimitação aproximada do prédio - Google-Earth

O terreno apresenta uma topografia classificada como “Plano”, exposição principal a Sul (sentido de maior declive) e declive em geral de ligeiro a moderado. Com orografia em geral suave, desenvolve-se sensivelmente à cota da estrada a nascente e a cota bastante inferior relativamente ao arruamento a norte.

Solo origem granítica, textura grosseira franco arenosa, aparentemente sem afloramentos rochosos. Prédio sob coberto de vegetação espontânea de gramíneas, mato e vegetação rasteira, com povoamento florestal misto, de baixa densidade, disperso e de origem natural.

Resumidamente, a parcela possui muito bom acesso, exposição e visibilidade a partir N231, localizando-se no sentido da saída de Viseu. Com boas características morfológicas, desenvolvendo-se a partir da cota da N231, depreciada essencialmente pela sua configuração, com condicionamento de potenciais construções.



Fig. 17 – Vista geral frente parcela para N231 – sentido saída Viseu



Fig. 18 – Vista geral frente parcela para N231 – sentido Viseu



Fig. 19 – Vista geral acesso e parcela, a partir rotunda



Fig. 20 – Características gerais da parcela, a tardoz

5.3. BENFEITORIAS

Na parcela observou-se a existência de algumas benfeitorias, relacionadas com arvoredos, algum do tipo infestivo. Povoamento misto essencialmente com espécies florestais de carvalhiços dispersos e outras, de baixa densidade e origem natural, sem ou quase sem valor comercial.

5.4. REGIME DE OCUPAÇÃO

À data da inspeção, o prédio encontrava-se devoluto, sem aproveitamento florestal, agrícola ou outro.

5.5. ÁREAS

De acordo com elementos facultados, nomeadamente levantamento topográfico e processo da parcela a destacar, a parcela objeto da presente avaliação, possui a área abaixo indicada.

Área da Parcela de Terreno = 19.852,60 m²

Obs.:

1. Área adotada deverá ser consideradas unicamente para efeitos da presente avaliação.

5.6. PRÉDIO CONFINANTE A NASCENTE

Conforme instruções do cliente, pretende-se igualmente estimar o valor da quota-parte da parcela, n pressuposto da venda conjunta com prédio propriedade da Adega Cooperativa de Viseu, com que confronta de norte e nascente, como se de um único prédio se tratasse.

Com base no observado no local e levantamento topográfico do prédio/parcela a destacar, o prédio da Adega Cooperativa desenvolver-se-á aproximadamente como abaixo esquematizado sobre levantamento topográfico e Google-Earth, assinalado a amarelo.



Fig. 21 – Vista geral acesso e parcela, a partir rotunda



Fig. 22 – Características gerais da parcela, a tardo

O prédio da Cooperativa possui características gerais similares às da parcela em avaliação. Desenvolve-se entre a N231 com que confronta de Nascente e sensivelmente a partir da cota deste. De norte confronta com arruamento, este a cota bastante superior, e parcela em avaliação, de sul e poente. Muito boa configuração, frente para N231, exposição e visibilidade. Acesso realiza-se a partir do arruamento a norte, com separador central, que serve a superfície comercial aí existente.

Com base nos elementos disponibilizados, a área medida para o prédio da Cooperativa foi de aproximadamente 21.619m².

6. SITUAÇÃO LEGAL

6.1. TITULARES DO IMÓVEL

O titular do prédio da parcela a destacar, objeto de avaliação, com base na documentação facultada é,

CONFRARIA DE SANTO ANTÓNIO DE VISEU, IPSS, NIF 500801320, com morada na Largo Mouzinho de Albuquerque, 3500-160 Viseu. Propriedade plena.

6.2. ÔNUS OU ENCARGOS

Não faz parte do âmbito do trabalho a verificação a existência de ónus ou encargos. Avaliação efetuada no pressuposto da inexistência de ónus ou encargos.

6.3. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL - PDM

Sob proposta da Câmara Municipal de Viseu, foi aprovado pela Assembleia Municipal de Viseu, em sessão ordinária realizada no dia 06 de fevereiro de 2023, a **alteração do Plano Diretor Municipal de Viseu** com adequação ao Decreto -Lei n.º 80/2015, de 14 de maio. A mesma foi publicada no Diário da República, 2.ª série, a 17 de março de 2023, através do Aviso n.º 5793/2023, plenamente eficaz à data da presente avaliação. Consultadas as plantas de ordenamento bem ainda como no indicado na resposta do Município de Viseu, ao pedido de informação simples, verifica-se que a Parcela de Terreno se encontra classificada e insere-se em,

- Planta de Ordenamento B1) – Classificação e Qualificação do Solo:
 - classificada como Solo Urbano
 - categoria de, Espaços de Atividades Económicas
 - subcategoria de, Espaços de Atividades Económica A2.
- Não integra as Redes Estruturantes previstas no Art.º 21.º A do PDMV. Não colide com áreas de proteção delimitadas.
- Planta de Ordenamento B8) — Orientações executórias e perequativas
 - UOPG-P1 – parcialmente inserida nesta UOPG – cidade alargada
 - UOPG-G311 – Área de Atividades Económicas de Ranhados 2, junto à Av.ª Dr. Alexandre Alves (N231)
 - Unidades operativas para efeitos de perequação de edificabilidade
 - UOPG B – área entre a Circunvalação e o anel de vias estruturantes (para efeitos perequativos, nomeadas no artigo 90.º-E)

Consultadas as Plantas de Condicionantes, verifica-se que a parcela não integra a Reserva Agrícola Nacional (RAN), a Reserva Ecológica Nacional (REN), ou outras.



Fig. 23 – B8 – Orientações Executórias e Perequativas



Fig. 24 – B1 – Classificação e Qualificação do Solo - Parcela



Fig. 25 – B9 – Outras Condicionantes



Fig. 26 – C1 – Condicionantes Vários

De acordo com Regulamento da alteração ao PDMV, os espaços qualificados como **Espaços de Atividades Económicas A2** “... destinam-se essencialmente a serviços, comércio, terciário em geral.” (n.º 1 art.º 77.º-F).

As condicionantes nomeadamente quanto à implantação, índice de impermeabilização, altura de fachadas, edificabilidade, entre outros, encontram-se previstas nos n.ºs 2 e seguintes do mesmo artigo. Outras disposições à edificabilidade na parcela são conforme previsto no Capítulo II – Regime económico-financeiro, art.ºs 90.º-D e seguintes, da Secção I e quanto à “Execução do Plano”, no Capítulo III, Art.º-Q e seguintes.

6.4. CAPACIDADE EDIFICATIVA – ESTUDOS URBANÍSTICOS

Como decorre da classificação e qualificação do solo, da análise do previsto no regulamento do PDMV, a Parcela de Terreno em avaliação possui **capacidade edificativa**, com as condicionantes impostas pelo mesmo e nomeadamente o indicado na Informação Simples de 12/10/2023, em anexo, do Município de Viseu.

De acordo com informação disponibilizada não existe qualquer estudo urbanístico para a parcela.

6.5. DESTINO DO PRÉDIO

Face à classificação do solo no PDMV, a parcela **destina-se a construção** de edifício destinado a atividades económicas de *serviços, comércio e terciário em geral*.

7. ABORDAGEM E METODOLOGIAS

7.1. ABORDAGEM

A abordagem seguida na presente avaliação, ponderando a finalidade da mesma e bases de mensuração adotada, do Valor de Mercado, foi a preconizada nas EVS 2020, seguindo-se as recomendações nelas aconselhadas. No caso em avaliação, as abordagens que se consideram adequadas são através do Mercado (ou comparativa) e do Custo.

Na obtenção do Valor de Mercado, ter-se-á em conta o conceito de Maior e Melhor Utilização – MMU, definido nas EVS 2020, do seguinte modo:

“4.3.4. O conceito de “maior e melhor utilização” (MMU), é parte integrante do Valor de Mercado e é o uso de um imóvel que é fisicamente possível, razoavelmente provável, legal ou suscetível de o vir a ser, e que resulta no maior valor do imóvel à data da avaliação”.

O conceito do MMU é assumido nas EVS, como integrante e um princípio para a determinação do Valor de Mercado de um imóvel, devendo este ser avaliado na perspetiva do “maior e melhor” uso possível.

Considera-se que a MMU do prédio, e que resulta no maior valor do mesmo, à presente data, é em uso alternativo ao atual (florestal), com base na capacidade edificativa conferida pelo PDM e tendo em conta as características intrínsecas da parcela.

7.2. METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

As EVS não impõem uma metodologia específica de avaliação, ficando à consideração do avaliador qual o(s) método(s) e modelo(s) a aplicar em cada avaliação, função do contexto, tipo e quantidade de informação disponível, imóvel, finalidade da avaliação, base de mensuração de valor adotada, entre outros.

Na escolha das metodologias e técnicas consideradas mais adequadas à obtenção do Valor de Mercado do bem objeto de avaliação, teve-se em conta as recomendações previstas nas EVS 2020, objetivo, características e destino, consideram-se como sendo as mais adequadas, os.

- *Método Comparativo de Mercado*
- *Método do Custo, variante do Valor Residual*

O **Método Comparativo de Mercado**, fundamenta-se no conhecimento do mercado local, na análise de preços resultantes de vendas ou arrendamentos de imóveis similares ao, em avaliação, aferido do necessário ajustamento dos valores unitários, ponderando as diferenças entre os elementos da amostra comparáveis e o imóvel em avaliação.

Método do Custo, variante do Valor Residual – um dos métodos recomendados e mais utilizados para avaliação de terrenos com potencial edificativo, objeto de promoção imobiliária ou de imóveis destinados a reabilitação urbana.

Na variante do “**Valor Residual**”, o valor atual de mercado é estimado deduzindo ao provável Valor de Mercado do imóvel construído ou reabilitado, na sequência de operação urbanística adequada, todos os custos diretos e indiretos associados ao desenvolvimento do processo de promoção imobiliária ajustado aos casos em análise, bem como margem do negócio, associada. A diferença entre os proveitos e custos traduz-se num valor residual, correspondente ao valor atual do imóvel.

O **Método Comparativo** é, conforme preconizado nas EVS2020, o método preferencial para chegar ao Valor de Mercado, uma vez que permite uma associação mais direta às transações de mercado efetivas ou valores de oferta, na ausência das primeiras.

Considera-se assim que, ponderando as características do imóvel, objetivo da avaliação, bases de valor adotada e nomeadamente face à ausência de um projeto concreto, a metodologia que melhor traduz o Valor de Mercado do prédio, será a do **Método Comparativo de Mercado**.

7.3. MODELOS DE CÁLCULO

Para obtenção do valor de mercado da parcela (Cenário 1) e no pressuposto especial indicado pelo cliente de considerar o conjunto constituído pela mesma e prédio confinante (Cenário 2), com base no Método Comparativo, recorreu-se a amostra constituída por elementos o mais similares possível ao tipo de imóvel em avaliação, resultante da prospeção efetuada e conhecimento do mercado.

Da amostra, ponderando as principais variáveis que se considera influenciarem a formação do valor dos elementos que a constituem, por comparação com o bem em avaliação e com recurso a modelos de homogeneização e de regressão linear, obtiveram-se os valores de mercado estimados para a parcela, pressupondo cada um dos cenários indicados pelo cliente como pressuposto de análise.

8. MERCADO

8.1. PROSPEÇÃO DE MERCADO

Foram efetuadas diversas diligências no sentido de apoiar a determinação do valor prégio objeto da presente avaliação, nomeadamente com recurso a imobiliárias, promotores imobiliários, sítios imobiliários, particulares e base de dados pessoal. A prospeção de mercado incidu sobre terrenos, particularmente destinados a atividades económicas, no concelho, para venda ou transacionados, à presente data.

8.2. CARATERIZAÇÃO DO MERCADO

Pese os constrangimentos causados pela guerra da Ucrânia, expetáveis no cenário pós crise Covid-19, em 2022 o mercado imobiliário manteve-se dinâmico tendo-se registado um crescimento das transações e valores imobiliários, com os preços de venda das casas em Portugal a registar uma subida de 18,7%, a valorização anual mais elevada dos últimos 30 anos, de acordo com empresas da especialidade, comprovando a resiliência do setor, mesmo no cenário de incerteza que se tem vivido.

Pese a subida média indicada, registou-se alguma desaceleração na segunda metade de 2022, com perda de intensidade particularmente no final do ano, face nomeadamente à subida acentuada da inflação e taxas de juro.

As expetativas para 2023 eram de alguma desaceleração dos preços ou mesmo estabilização e ajustamento dos valores. Com base em estudos de empresas de especialidade, no 3º trimestre de 2023, confirma-se a tendência do final de 2022, com o mercado imobiliário a ter um desempenho, contudo, a dois ritmos. De um lado, o investimento, a habitação e os escritórios, onde os níveis de transação desaceleraram. De outro lado, o imobiliário associado à logística, retalho e os hotéis, nos quais a atividade superou os padrões dos últimos dois anos.

No segmento da logística e atividades económicas, o mesmo tem apresentado forte dinâmica, com retoma da tendência de crescimento e um aumento homólogo de 54% da atividade de industrial e logística, a nível nacional. Regiões de Lisboa e Porto mantiveram o domínio geográfico, responsáveis respetivamente por 43% e 34% da absorção.

Em Viseu, a previsão para 2023 enquadra-se no descrito para o mercado português em geral, particularmente no que à cidade se refere, onde o setor do imobiliário apresenta ainda forte dinâmica, como observado da prospeção e análise do mercado imobiliário, efetuada.

8.3. PROCURA E COLOCAÇÃO DA PARCELA NO MERCADO

A procura de terrenos para construção, no segmento das atividades económicas, em Viseu, é boa. Existe alguma oferta, particularmente junta a vias principais, com relação oferta / procura equilibrada, verificando-se alguma estabilização dos valores nos últimos anos.

A parcela de terreno apresenta muito boa localização e exposição para o fim a que se destina, concretamente para atividades económicas.

Esta é contudo depreciada pela configuração da mesma e consequentes condicionantes a uma potencial edificação. Pese o referido, considera-se que a parcela possuirá boa procura, com prazo de colocação no mercado normal. Conjuntamente com o prédio confinante, da Adega Cooperativa, na globalidade apresentam boas características, com boa procura e prazo de colocação no mercado, presumivelmente inferior.

9. AVALIAÇÃO

Com base na abordagem, metodologia, modelos e pressupostos adotados, obtiveram-se os valores abaixo indicados, para a parcela em avaliação nos Cenários 1 e 2.

9.1. MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO – CENÁRIO 1

Neste cenário, pretende-se estimar o Valor de Mercado da parcela, em condições normais de mercado.

Da amostra constituída e análise efetuada, ponderando as principais variáveis que se considera influenciarem a formação do valor dos elementos que a constituem, obtiveram-se os valores unitários e parâmetros abaixo para valor de mercado da parcela, com base no Método Comparativo.

- Valor Unitário (Média) = 68,70 €/m²
- Valor Unitário (Mediana) = 70,60 €/m²
- Valor Unitário (Provável) = 68,70 €/m²
- Desvio Padrão = 3,64 €/m²
- Ponderando os valores, elementos da amostra, desvio padrão e percentil para distribuição “t-Student”, resultou da análise a amplitude do intervalo de confiança abaixo indicado, provável valor Mínimo e Máximo de transação expectável (IC).

$$IC = [65,30 \text{ €/m}^2; 72,20 \text{ €/m}^2]$$

Da análise efetuada e valores unitários obtidos, estima-se para **Valor de Mercado da parcela**, com base no Método Comparativo de Mercado, à presente data, nas atuais e normais condições de mercado, o abaixo indicado (valor arredondado à unidade de milhar).

Descrição	Área Terreno (m ²)	Valor Unitário (€/m ²)	Valor Mercado (€)
Parcela (A destacar do art.º 1602)	19 852,60	68,70 €	1 363 874,00 €
VALOR MERCADO (Método Comparativo)			1 364 000,00 €

VALOR MERCADO (MÉTODO COMPARATIVO) ≈ 1.364.000 €

Ponderando os valores unitários mínimos e máximos resultantes da análise, estima-se o Valor de Mercado dentro do intervalo de confiança abaixo.

$$IC = [1.296.000 \text{ €}; 1.433.000 \text{ €}]$$

9.2. MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO – CENÁRIO 2 (PRESSUPOSTO ESPECIAL)

Neste cenário, considera-se o pressuposto especial indicado pelo cliente, de análise no pressuposto da venda da parcela conjuntamente com prédio com que confronta de norte e nascente, propriedade da Adega Cooperativa de Viseu, considerando não as características intrínsecas individuais de cada parcela/prédio, mas as do conjunto, como se de um único prédio se tratasse.

Considerou-se assim na análise a área total de 19.852,60m² (parcela) + 21.619m² (prédio da Adega) = 41.471,60m², considerando as características intrínsecas, localização e condicionantes, do conjunto e não dos prédios individualmente.

Da amostra constituída e análise efetuada, ponderando as principais variáveis que se considera influenciarem a formação do valor dos elementos que a constituem, obtiveram-se os valores unitários e parâmetros abaixo para valor de mercado do conjunto da parcela + prédio confinante, com base no Método Comparativo.

- Valor Unitário (Média) = 80,50 €/m²
- Valor Unitário (Mediana) = 82,90 €/m²
- Valor Unitário (Provável) = 80,40 €/m²
- Desvio Padrão = 6,47 €/m²

- Ponderando os valores, elementos da amostra, desvio padrão e percentil para distribuição “t-Student”, resultou da análise a amplitude do intervalo de confiança.

$$IC = [77,00 \text{ €/m}^2; 83,90 \text{ €/m}^2]$$

Com base na análise efetuada e valores unitários obtidos, estima-se para **Valor de Mercado da quota-parte correspondente à parcela em avaliação**, com base no Método Comparativo de Mercado, à presente data e nas atuais condições, o abaixo indicado (valor arredondado à unidade de milhar).

Descrição	Área Terreno (m ²)	Valor Unitário (€/m ²)	Valor Mercado (€)
Parcela (A destacar do art.º 1602)	19 852,60	80,40 €	1 596 149,00 €
VALOR MERCADO (Método Comparativo)			1 596 000,00 €

$$\text{VALOR MERCADO (MÉTODO COMPARATIVO)} \approx 1.596.000 \text{ €}$$

Ponderando os valores unitários mínimos e máximos resultantes da análise, estima-se o Valor de Mercado dentro do intervalo de confiança abaixo.

$$IC = [1.529.000 \text{ €}; 1.666.000 \text{ €}]$$

10. CONCLUSÃO

Com base na análise efetuada, metodologias, considerações, condicionantes e pressupostos, considera-se razoável e prudente estimar para **Valor de Mercado da parcela em avaliação**, conforme definido nas EVS 2020, no estado e condições existentes, à **presente data**, os abaixo indicados, para cada um dos cenários descritos, arredondado à unidade de milhar.

- **Cenário 1** – situação normal de mercado.
- **Cenário 2** – pressuposto especial da análise juntamente com prédio confinante, propriedade da Adega Cooperativa de Viseu, considerando não as características intrínsecas individuais de cada parcela/prédio, mas as do conjunto, como se de um único prédio se tratasse.

Indica-se igualmente os respetivos valores unitários e intervalos de confiança da análise (IC), que traduz o provável valor mínimo e máximo expectável de transação.

CENÁRIO 1 – VALOR DE MERCADO DA PARCELA

VALOR DE MERCADO (À PRESENTE DATA) **1.364.000 €**
(Um milhão trezentos e sessenta e quatro mil euros) **[68,70€/m²]**

IC = [1.296.000 €; 1.433.000 €]

IC = [65,30 €/m²; 72,20 €/m²]

CENÁRIO 2 - VALOR DE MERCADO DA QUOTA-PARTE DA PARCELA - Pressuposto Especial da análise conjunta com prédio confinante, como se de um único se tratasse.

VALOR DE MERCADO (À PRESENTE DATA) **1.596.000 €**
(Um milhão quinhentos e noventa e seis mil euros) **[80,40€/m²]**

IC = [1.529.000 €; 1.666.000 €]

IC = [77,00 €/m²; 83,90 €/m²]

11. OBSERVAÇÕES

- O valor da avaliação pressupõe os imóveis livres de quaisquer ónus ou encargos e na situação de devoluto;
- O presente relatório é confidencial e elaborado para uso exclusivo dos seus destinatários ou seus consultores profissionais, servindo apenas para o fim a que se refere, não aceitando a Júlio Melo – Avaliações e Engenharia, Lda qualquer responsabilidade perante terceiros.
- O relatório de avaliação não poderá ser reproduzido no seu todo ou em parte nem transmitido a terceiros, sem que autorização para tal nos seja formalmente solicitada, indicando a entidade a quem se pretendem transmitir.

Viseu, 14 de novembro de 2023

Perito Avaliador

Assinado por: José Júlio Antunes Cardoso de Melo
Num. de identificação: 05661785
Data: 2023.11.15 10:04:41+00'00'

José Júlio A. C. de Melo, Eng. Civil
Perito Registo na CEFVIA, N.º PAJ2016/0304
Perito da Lista Oficial do Ministério da Justiça

12. ANEXOS

1.1. FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL E ENVOLVENTE

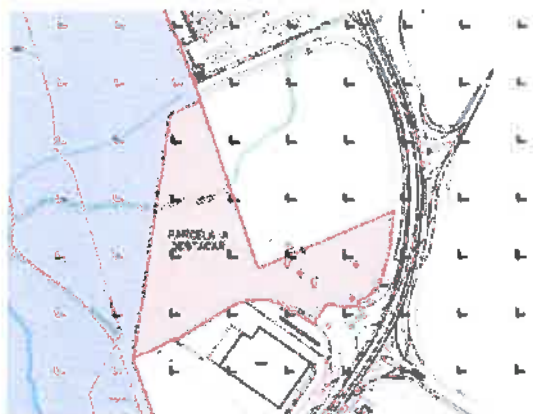


Fig. 27 – Extrato de levantamento topográfico da parcela em avaliação



Fig. 28 – Delimitação aproximada da Parcela em avaliação, sobre Google-Earth



Fig. 29 – Parcela em avaliação e prédio confinante da Adega Cooperativa – Cenário 2



Fig. 30 – Parcela em avaliação e prédio confinante da Adega Cooperativa – Cenário 2



Fig. 31 – Frente da Parcela para a Av.ª DR. Alexandre Alves / N231 e envolvente



Fig. 32 – Frente da Parcela para a Av.ª DR. Alexandre Alves / N231 e limite norte com prédio da Adega (marco)



Fig. 33 – Vista geral caraterísticas parcela, frente à EN231



Fig. 34 – Vista geral caraterísticas parcela, frente EN231 e rotunda



Fig. 35 – Vista parcial da parcela junto à rotunda, acesso à parcela e Finiclasse



Fig. 36 – Vista da parcela a partir da rotunda / acesso



Fig. 37 – Vista parcial Parcela junto à rotunda, para tardoz



Fig. 38 – Vista da parcela para a rotunda e envolvente



Fig. 39 – Frente da parcela junto acesso na rotunda



Fig. 40 – Frente da parcela para N231 e rotunda, vista a partir desta



Fig. 41 – Arruamento a norte do prédio da Adega Cooperativa e junto parcela. Acesso ao prédio da Adega e superfície comercial



Fig. 42 – Vista geral do prédio de onde será destacada a parcela, e desnível para a rua a norte da parcela e prédio da Adega



Fig. 43 – Características gerais da área da parcela a tardoz, vista do arruamento norte



Fig. 44 – Características gerais da área da parcela a tardoz, vista do arruamento norte e confrontação de nascente com prédio da Adega

1.2. DOCUMENTOS ANEXOS

- * CÓPIA CADERNETA PREDIAL URBANA ART.º 1602
- * CÓPIA DA CERTIDÃO DA CONSERVATÓRIA PRÉDIO N.º 2445/20191216
- * PEDIDO INFORMAÇÃO SIMPLES À CMV (CONDICIONALISMOS PARA EDIFICAÇÃO DE UMA UNIDADE DE ATIVIDADE ECONÓMICA)
- * PROCESSO PEDIDO CERTIDÃO DE DESTAQUE, NOMEADAMENTE:
 - * REQUERIMENTO CERTIDÃO PEDIDO DE DESTAQUE DA PARCELA
 - * EXTRATO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PRÉDIO E PARCELA – DES. 01
 - * EXTRATO PLANTA PARCELA A DESTACAR – DES. 02
 - * RELATÓRIO ENQUADRAMENTO PDM