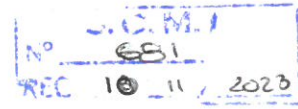


TERRENO MISTO



Pinheiral – Chinicato - LAGOS

# RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO



**Solicitante:** SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DE LAGOS

Novembro 2023

Joaquim José da Encarnação Gonçalves  
Engenheiro Civil

## ÍNDICE

1	RESUMO .....	2
2	INTRODUÇÃO.....	3
3	OBJETO DE AVALIAÇÃO.....	3
4	INSPEÇÃO AOS LOCAL.....	3
4.1	CONTAMINAÇÃO DOS SOLOS.....	3
5	METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO .....	4
5.1	MÉTODO DO CUSTO OU DO INVESTIMENTO .....	4
5.2	MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO .....	4
5.3	MÉTODO DO RENDIMENTO .....	5
5.4	MÉTODO DO VALOR RESIDUAL .....	5
6	AVALIAÇÃO .....	6
	PVT DO IMÓVEL.....	6
7	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL .....	7
7.1	LOCALIZAÇÃO .....	7
7.2	EQUIPAMENTO URBANO.....	7
7.3	INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL.....	7
7.4	ÁREAS.....	7
8	SITUAÇÃO DO MERCADO.....	8
9	OBSERVAÇÕES FINAIS .....	9

ANEXOS – Fichas Técnicas

## 1 RESUMO

---

PERITO AVALIADOR	Joaquim José da Encarnação Gonçalves  Engenheiro Civil (IST) – Membro da Ordem dos Engenheiros - n.º 26980. – Perito Avaliador do Ministério da Justiça do Concelho de Lagos.
DATA DA AVALIAÇÃO	9 de Novembro de 2023
PROPRIETÁRIO	Santa Casa da Misericórdia de Lagos
LOCAL	Pinheiral – Chinicato - Lagos
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Terreno Rústico Urbanizável
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	Esta avaliação destina-se à determinação do valor para informação dos proprietários
VALOR DE AVALIAÇÃO	Valor atual do imóvel – 1.800.000 € (Urbanizável em 9 Lotes)
CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	A presente avaliação foi efetuada no cumprimento do estabelecido pela CMVM (Regulamento n.º 1/2017), bem como da legislação aplicável (Lei nº 153/2015, de 14 de setembro), e ainda, genericamente, com os critérios definidos pelos organismos internacionais (IVSC e TEGoVA).

## **2 INTRODUÇÃO**

O conteúdo do presente relatório tratará de determinar o Valor de Mercado que poderá alcançar o imóvel em referência, tendo em vista as suas características intrínsecas, o seu estado atual, os condicionalismos da sua utilização e bem assim os devidos à sua localização.

### **Valor de Mercado**

*Definido como o montante estimado pelo qual, à data da avaliação, uma propriedade poderá ser transacionada entre um potencial comprador e um potencial vendedor, numa negociação livre, após uma comercialização adequada e em que cada uma das partes atua com conhecimento, prudência e sem coação.*

## **3 OBJETO DE AVALIAÇÃO**

Terreno misto com 24.760 m<sup>2</sup> urbanizável de acordo com o PDM de Lagos, em 3 Lotes destinados a Comércio/Serviços e 6 Lotes a Indústria com a área de construção permitida indicada nos respetivos quadros juntos, e conforme o Plano de Pormenor do Chinicato – localizado em Pinheiral - Chinicato - Lagos.

## **4 INSPEÇÃO AOS LOCAL**

O imóvel foi visitado em Novembro de 2023, tendo-se verificado a sua situação tal como se descreve e a envolvente.

### **4.1 CONTAMINAÇÃO DOS SOLOS**

No âmbito da presente avaliação, e por tal não ter sido solicitado, não foram investigadas as condições ou a estabilidade dos solos. Também não nos foi fornecida qualquer informação, que permita concluir sobre a presença ou ausência de qualquer tipo de contaminação nos terrenos em análise.

Deste modo, o relatório foi elaborado na assunção de que não existem quaisquer circunstâncias daquela natureza que possam afetar a valorização dos imóveis.

## **5 METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO**

A avaliação de um imóvel é feita com base na aplicação de três métodos distintos – o método do custo de reposição (ou do investimento), o método do rendimento e o método comparativo de mercado, conforme definido internacionalmente e particularmente, em Portugal, pela CMVM. Consoante as características do imóvel assim se poderão aplicar cada um dos métodos referidos.

Para além destes, temos o método do valor residual, utilizado na avaliação de terrenos para construção e que se baseia nos dois métodos acima.

Deverá sempre que possível utilizar-se, pelo menos, dois destes métodos para podermos obter valores com maior rigor. No caso presente irão utilizar-se o método do custo, o método de mercado e o método do valor residual.

No caso de propriedades rústicas utilizam-se habitualmente dois tipos de métodos – um método sintético, que poderemos denominar de método comparativo de mercado, tal como aplicado em prédios urbanos, pois baseia-se em informações sobre valores de transação de propriedades semelhantes, e um método analítico que resulta do estudo dos rendimentos da propriedade, ao longo de um período de tempo significativo (5 a 10 anos), bem como uma projeção de rendimentos futuros.

Não existindo informação atualizada sobre o rendimento do prédio rústico em avaliação, apenas se aplicará, na sua parte não urbanizável, o método comparativo

### **5.1 MÉTODO DO CUSTO OU DO INVESTIMENTO**

Com a aplicação deste método procura determinar-se o valor do investimento ou do custo de reposição do bem em apreciação.

Para o efeito consideram-se, para além do valor do terreno, os custos de construção, à data de hoje, de imóveis com características semelhantes, acrescidos de percentagens respeitantes aos encargos associados quer à atividade, ou custos indiretos (projetos, taxas e licenças, encargos financeiros, etc.), quer à comercialização e ainda o lucro estimado. Ao valor encontrado e, atendendo à idade, à localização, ao estado de conservação e às suas características tipológicas, deduz-se uma parcela correspondente à depreciação do imóvel.

### **5.2 MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO**

Permite, através da comparação com imóveis de características semelhantes existentes no mercado, determinar o valor que, de acordo com todas as suas características, tem ou pode alcançar no mercado o imóvel, livre de contratos de arrendamento ou de qualquer outro encargo que agrave ou limite a propriedade.

De maneira geral, a avaliação segundo este método, é precedida da realização de um estudo representativo do parque imobiliário existente. Posteriormente identificam-se imóveis, semelhantes vendidos há pouco tempo ou atualmente em venda e são analisados e comparados com o imóvel em estudo, com ajustamentos, tendo em vista as suas características específicas, nomeadamente localização, dimensões, características dos acabamentos, existência ou não de melhoramentos, adaptação à procura, condições de oferta, etc. A estas características imputam-se índices quantitativos,

o que, após a homogeneização dos valores encontrados, permitem determinar um valor unitário para cada tipo de imóvel em avaliação.

Neste caso vão considerar-se valores de imóveis em venda, devidamente ponderados, atendendo a que não existe informação fidedigna sobre as transações efetuadas.

### **5.3 MÉTODO DO RENDIMENTO**

Este método aplica-se essencialmente a imóveis arrendados ou quando existe suficiente informação sobre a situação do mercado de arrendamento e das possibilidades de locação dos imóveis.

O valor de capitalização da renda efetiva é determinado pela razão entre a renda anual e uma taxa de capitalização (*cap rate* ou *yield* bruto) que depende das condições de mercado.

Considera rendimentos constantes, pois recorre ao fluxo de caixa gerado num só ano.

### **5.4 MÉTODO DO VALOR RESIDUAL**

Com a aplicação deste método procura determinar-se o valor atual do imóvel/terreno considerando o rendimento que o mesmo irá gerar com a existência de um eventual empreendimento a desenvolver no mesmo.

Para efeito considera-se o custo total do investimento, incluindo todos os encargos diretos e indiretos, que será deduzido ao valor final de mercado após a sua conclusão.

A partir destas premissas determina-se o valor do terreno através do método DCF – *Discounted Cash Flows*, ou Fluxos de Caixa Atualizados. Utilizar-se-ão os cálculos considerando preços correntes, com as variáveis que se indicam no respetivo quadro apresentado em anexo.

Este método tem como premissa a aplicação dos dois métodos anteriores, quer para a determinação dos custos do investimento, quer para o valor admissível de retorno do mesmo.

## 6 AVALIAÇÃO

Atendendo ao exposto no presente relatório e seus anexos, considera-se que o presumível valor de transação do imóvel, livre de quaisquer ónus ou encargos, é:

---

### PVT DO IMÓVEL

- Parte do Terreno destinado a Comércio/Serviços – 900.000 €
- Parte do Terreno destinado a Indústria - 900.000 €

TOTAL - 1.800.000 €

UM MILHÃO E OITOCENTOS MIL EUROS

---



## **7 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel objeto da presente avaliação, encontra-se devidamente descrito em anexo.

### **7.1 LOCALIZAÇÃO**

O imóvel em avaliação situa-se em Pinheiral – Chinicato - Lagos, estando identificado na ficha anexa e anexo á zona Comercial do Continente - Chinicato.

### **7.2 EQUIPAMENTO URBANO**

Como se encontra a cerca de 4Km de Lagos, considerou-se o equipamento principal desta urbe

Na cidade de Lagos, o grau de equipamento urbano disponível é característico de uma urbe desenvolvida – estabelecimentos de ensino (do pré-escolar ao secundário), hospital (público e privado), centro de saúde, tribunal, forças de segurança, equipamentos culturais e desportivos, diversificada oferta comercial e de serviços, bem como numerosos equipamentos turísticos (hotelaria, restauração e bebidas, etc.).

Para além destes, salienta-se a Marina de Lagos e os campos de golfe da Boavista, Palmares e Espiche.

A atividade económica da cidade assenta principalmente no turismo, cuja procura tem mantido um constante crescimento, para além do comércio e serviços, apresentando ainda alguma relevância na agricultura e na pesca.

### **7.3 INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL**

De acordo com o estabelecido no Plano Diretor de Lagos o terreno está integrado no Plano de Pormenor do Chinicato devidamente aprovado e em vigor.

Serão edificados edifícios destinados a Indústria e Comércio/Serviços nos lotes com as áreas dos lotes e de construção permitidas apresentadas nos anexos.

### **7.4 ÁREAS**

Para efeitos de avaliação consideraram-se as áreas definidas no Plano de Pormenor do Chinicato que se encontra em vigor.



## **8 SITUAÇÃO DO MERCADO**

A avaliação de património imobiliário é naturalmente resultante da situação do mercado.

Depois dos anos, em que a crise financeira global, a situação verificada na Europa, e o quadro económico em Portugal, penalizaram fortemente o mercado imobiliário, assistiu-se a uma boa dinâmica do mercado, nomeadamente nas zonas mais nobres, e em particular no Algarve. Ultrapassado o período da pandemia da Covid-19, que acabou por não ter repercussões negativas na atividade, a instabilidade provocada pela guerra no leste europeu e Médio Oriente, e a crise económica, que se avizinha, vêm acrescentar um novo fator de incerteza no mercado imobiliário.

No entanto em Portugal continua a verificar-se um bom ritmo nas vendas de imóveis habitacionais e de outras afetações, complementada com uma certa subida dos preços.

No caso da cidade de Lagos e da sua envolvente, a procura mantém-se ligeiramente superior à oferta, estando os promotores com um certo otimismo relativamente aos próximos anos, se não houver uma degradação da economia devido aos fatores atrás mencionados e à crise política atual em Portugal, atendendo ao cada vez maior interesse por parte de investidores estrangeiros.

A informação referente a transações recentes de imóveis é escassa, pelo que o levantamento do mercado foi feito do lado da oferta, isto é, da recolha de informações por parte dos promotores e mediadores, com as devidas adaptações.

## 9 OBSERVAÇÕES FINAIS

No modelo considerado na avaliação foi o de um loteamento de acordo com o Plano de Pormenor do Chinicato por ser o que oferece uma maior potencialidade e logo um maior valor. Poderíamos também considerar o estado atual do terreno com a sua parte rústica e as construções existentes, mas neste caso o seu valor seria significativamente menor.

Foram consultados:

- Cadernetas e registos prediais
- Plano Diretor de Lagos
- Plano de Pormenor do Chinicato

O valor de avaliação corresponde ao imóvel devoluto e livre de quaisquer ónus ou encargos.

O texto constante deste relatório e as afirmações nele contidas são corretas e traduzem a verdade de acordo com os conhecimentos do perito e conforme consta nas considerações atrás expostas.

De acordo com o conhecimento do perito não foi omitida ou deturpada qualquer informação que possa ser relevante para determinação do valor da avaliação.

O perito declara não ter qualquer interesse presente ou futuro em qualquer dos itens avaliados.

O perito não recebeu qualquer compensação resultante da análise, opiniões, conclusões ou utilização deste relatório.

Ninguém prestou auxílio profissional relevante à pessoa que assina este relatório.

O signatário declara ainda não existir qualquer conflito de interesses com o cliente e com o proprietário do imóvel.

O presente relatório é um documento confidencial e de uso exclusivo dos seus destinatários, servindo apenas para o fim a que se destina, não se aceitando qualquer responsabilidade em relação a terceiros. Deste modo a reprodução total ou parcial do mesmo, ou a sua inclusão em qualquer documento, apenas poderá ter lugar após autorização expressa do seu autor.

Lagos, 9 de Novembro de 2023

Joaquim José da Encarnação Gonçalves