

CLIENTE:



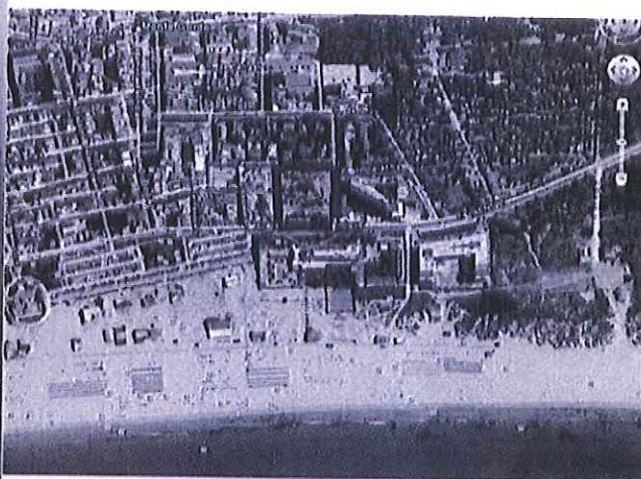
VILAREALSTºANTONIO

IMÓVEL:

Terreno na Av. Infante Dom Henrique - Monte  
Gordo - Vila Real de Santo António

Nº DE PROCESSO:

Trab. Benege 2513/14



Sede : Av. Infante Santo, n.º 42 - 2.º  
1350-179 Lisboa

Del. Norte : Av. de França, n.º 256 - Edif. Capitólio  
2.º Andar - sala 2.7  
4050-276 Porto

Del. Sul : Rua D. Carlos I, n.º 40  
8500-607 Portimão

Tel. : 213 931 140  
Fax : 213 829 594  
E-mail : [benege@benege.com](mailto:benege@benege.com)  
Site : [www.benege.com](http://www.benege.com)

B e n e g e

ESTÚDIO DE ARQUITECTURA E ENGENHARIA, S.A.



VILAREALSTºANTONIO

## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

<b>Cliente:</b>	Câmara Municipal de Vila Real de Santo António
<b>Bens a avaliar:</b>	Terreno na Av. Infante Dom Henrique - Monte Gordo - Vila Real de Santo António
<b>Trabalho n.º:</b>	Trab. Benege 2513/14
<b>Data:</b>	28-05-2014

### 1. Âmbito da Avaliação

Em Maio de 2014 a BENEGE - Serviços de Engenharia e Avaliações, SA foi incumbida pela Câmara Municipal de Vila Real de Santo António de proceder à avaliação de um terreno situado na Av. Infante Dom Henrique, freguesia de Monte Gordo, concelho de Vila Real de Santo António, com o objectivo de determinar o seu valor de mercado à data actual.

O presente relatório deverá ser utilizado apenas pelo seu destinatário e com o fim para o qual foi elaborado, não sendo aceite qualquer responsabilidade pela BENEGE, SA quando todo ou parte deste relatório for utilizado por terceiros sem o seu prévio consentimento.

### 2. Definições

Entende-se por Valor de Mercado, "a estimativa do montante mais provável em termos monetários pelo qual, à data da avaliação, o imóvel poderá ser trocado num mercado livre aberto e competitivo e após adequada exposição, que reúna todas as condições para uma venda normal entre um vendedor e um comprador que actuem de livre vontade, com prudência, plena informação e interesse equivalente e assumindo que o preço não é afectado por estímulos específicos ou indevidos".

O conceito de Valor de Mercado, frequentemente referido como "Presumível Valor de Transacção em Mercado Aberto" (Open Market Value) atende às condições específicas de mercado e da conjuntura do momento em que ocorre a avaliação e ao conhecimento dos comportamentos dos compradores e vendedores que actuam no mercado nesse momento.

Na estimação do Valor de Mercado não foram considerados eventuais custos, impostos ou outros encargos decorrentes da concretização da venda.

### 3. Elementos de Identificação

#### 3.1. Empresa Avaliadora

Benege - Serviços de Engenharia e Avaliações, SA

Registo na CMVM nº AVFII/03/006/004

Apólice de Seguro de Responsabilidade Civil nº 9249194 - Fidelidade Mundial Seguros, válida até 31/12/2014

#### 3.2. Imóvel

Terreno com 5.279,70 m2 situado na Av. Infante Dom Henrique (em frente ao Hotel Vasco da Gama), zona nascente de Monte Gordo, freguesia de Monte Gordo e concelho de Vila Real de Santo António, identificadas em planta anexa.

Não tivemos acesso a outros elementos de identificação (caderneta predial, descrição da Conservatória do Registo Predial).

A avaliação foi efectuada no pressuposto de que os elementos fornecidos pelo cliente estavam correctos, ficando condicionada a posterior confirmação dos mesmos, bem como à apresentação de documentação actualizada (descrição da Conservatória e caderneta predial) que comprove a titularidade do imóvel e as suas características principais (localização, limites, área, etc).

## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

<b>Cliente:</b>	Câmara Municipal de Vila Real de Santo António
<b>Bens a avaliar:</b>	Terreno na Av. Infante Dom Henrique - Monte Gordo - Vila Real de Santo António
<b>Trabalho n.º:</b>	Trab. Benego 2513/14
<b>Data:</b>	28-05-2014

### 4. Elementos de Avaliação

#### 4.1. Características do Imóvel

##### 4.1.1. Localização

A parcela de terreno localiza-se no lado poente da Avenida Infante D. Henrique (entrada de Monte Gordo, vindo de Vila Real de Santo António), ao lado do Yellow Monte Gordo Beach Hotel e perto do Parque de Campismo **(1ª linha junto à praia)**.



Situada a cerca de 3 Kms de Vila Real de Santo António, Monte Gordo constitui um dos mais importantes e conhecidos destinos turísticos de veraneio da região algarvia, devido essencialmente a:

- uma extensa e bem cuidada praia
- zonas de lazer bem infraestruturadas (p.ex. Mata Nacional das Dunas Litorais de Vila Real de Santo António)
- clima ameno (temperatura média anual de 17°C e nível de pluviosidade dos mais baixos do país)
- oferta diversificada de comércio e animação (bares, restaurantes, casino, etc)
- proximidade e facilidade de acesso a Espanha

A zona possui boa acessibilidade (está perto da E.N.125 e da Via do Infante), sendo de difícil estacionamento, principalmente nas épocas de maior movimento turístico (Páscoa e meses de Verão).

A zona onde se situa a parcela em avaliação é composta por edifícios de cêrcea variável (desde 4 até 16 pisos), com usos predominantes de habitação (1ª e 2ª residência) e unidades hoteleiras.



VILAREALSTºANTONIO

## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

<b>Cliente:</b>	Câmara Municipal de Vila Real de Santo António
<b>Bens a avaliar:</b>	Terreno na Av. Infante Dom Henrique - Monte Gordo - Vila Real de Santo António
<b>Trabalho n.º:</b>	Trab. Benega 2513/14
<b>Data:</b>	28-05-2014

### 4.1.2. Descrição Geral do Imóvel

#### 4.1.2.1 Estado Actual

Trata-se de uma parcela de terreno com frente para a Avenida Infante D. Henrique, plano e configuração aproximadamente rectangular.

#### 4.1.2.2. Potencialidade de Ocupação

De acordo com informação do cliente:

A possibilidade edificatória é definida no respectivo plano de cêrceas, aprovado pela Câmara Municipal de Vila Real de Santo António, em respeito pelo disposto no Plano Director Municipal, arts 55.º e 56.º (Zonas de Habitação Consolidadas), na sua redacção actual, a qual é resultante da alteração aprovada, por maioria, pela Assembleia Municipal na sua sessão ordinária de 16 de Junho de 2010, publicada no *Diário da República, II Série n.º 147*, sob o Aviso n.º 15233/2010, em 30 de Julho de 2010 – do qual resultam os seguintes parâmetros-base de ocupação:

Área bruta de construção:

Acima do solo – 22.565,00 m<sup>2</sup> (habitação e comércio);

Abaixo do solo - 8.400,00 m<sup>2</sup> (estacionamento);

N.º de lugares de estacionamento (mínimo):

Cave – 240 lugares;

Superfície – 16 lugares.

Face ao exposto anteriormente, foram consideradas as áreas de construção indicadas pelo cliente, sendo este um pressuposto da presente avaliação.

## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

<b>Cliente:</b>	<b>Câmara Municipal de Vila Real de Santo António</b>
<b>Bens a avaliar:</b>	<b>Terreno na Av. Infante Dom Henrique - Monte Gordo - Vila Real de Santo António</b>
<b>Trabalho n.º:</b>	<b>Trab. Benego 2513/14</b>
<b>Data:</b>	<b>28-05-2014</b>

### 4.2. Considerações, Pressupostos e Diligências

Com vista a verificar as características do imóvel e da envolvente foi efectuada recentemente uma visita ao local.

As áreas consideradas na avaliação foram indicadas pelo cliente e consideradas como correctas.

A avaliação fica condicionada a posterior confirmação das mesmas, bem como à apresentação de documentação actualizada (descrição da Conservatória e caderneta predial) que comprove a titularidade do imóvel e as suas características principais (localização, limites, área, etc).

Considerou-se que o imóvel não possui quaisquer ónus ou encargos.

### 4.3. Avaliação

Na presente avaliação, uma vez que se trata de avaliar uma parcela de terreno que irá ser preparada para dar lugar a um empreendimento imobiliário em alternativa ao uso actual, vamos utilizar o Método do Valor Residual para determinar o valor do terreno.

#### 4.3.1. Método do Valor Residual

O método normalmente utilizado para determinação do valor de um terreno é o denominado Método do Valor Residual do Solo, o qual tem por base o pressuposto da utilização mais intensiva e racional do solo, segundo as premissas aprovadas pelas entidades com jurisdição sobre o imóvel e considerando que o mesmo se encontra expectante (livre de construções, salvaguardas e compromissos urbanísticos de carácter público).

O Método do Valor Residual conduz à determinação do valor do solo urbano, deduzindo do conjunto das receitas potencialmente geradas no empreendimento, os custos necessários à execução física dos edifícios, infraestruturas e obras de urbanização necessárias, bem como os custos indirectos e uma margem de lucro e risco da operação (% sobre o investimento realizado).

O valor do terreno é, desta forma, o resultado de uma diferença de valores em que as receitas são obtidas por comparação de mercado e os custos aferidos segundo os praticados em empreendimentos imobiliários de dimensão e qualidade semelhantes.

Uma vez que a componente temporal é muito importante numa promoção imobiliária, pois é uma das variáveis que lhe confere um maior grau de incerteza e risco, é usual utilizar a denominada técnica dos fluxos de caixa ("Discounted Cash Flows"): o valor do terreno é equivalente ao Valor Actual Líquido (VAL), ou seja, o somatório dos saldos resultantes do mapa de fluxos de caixa elaborado (faseamento temporal previsível dos custos e receitas do projecto) actualizados ao momento presente por uma taxa apropriada (composta por uma componente sem risco, por ex. obrigações da Dívida Pública de longo prazo, e um prémio que traduz o retorno que o promotor deseja obter em função do risco do negócio).

Os pressupostos da análise efectuada por este método podem ser observados nos quadros em anexo, nomeadamente quanto a valores unitários de construção e venda, outros custos indirectos, faseamento dos projectos e taxa de actualização dos cash-flow, salientando-se os seguintes:

- área bruta de construção potencial acima do solo para habitação - 22.565 m<sup>2</sup>
- área bruta de construção abaixo do solo - 8.400 m<sup>2</sup>
- 1 ano para aprovar projectos (comunicação prévia)
- 3 anos para construção
- 5 anos para venda



VILAREALSTºANTONIO

## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Cliente:	Câmara Municipal de Vila Real de Santo António
Bens a avaliar:	Terreno na Av. Infante Dom Henrique - Monte Gordo - Vila Real de Santo António
Trabalho n.º:	Trab. Benege 2513/14
Data:	28-05-2014

### 4.4. Valor do Imóvel

Assim, de acordo com as condicionantes expostas e o critério anteriormente especificado e adoptado, conforme quadros de avaliação respectivos apresentados em anexo, atribui-se ao imóvel tal como se encontra à data de 28 de Maio de 2014:

*Estimativa de Valor de Mercado do Imóvel no Estado Actual*  
(sem dedução do Imposto Municipal de Transacção - IMT)

**7.056.200 Euros**

Avaliador

\_\_\_\_\_  
(BENEGE, SA)



VILAREALSTºANTONIO

## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

<b>Cliente:</b>	Câmara Municipal de Vila Real de Santo António
<b>Bens a avaliar:</b>	Terreno na Av. Infante Dom Henrique - Monte Gordo - Vila Real de Santo António
<b>Trabalho n.º:</b>	Trab. Benega 2513/14
<b>Data:</b>	28-05-2014

### 5. Certificado do Técnico Responsável

Certificamos que:

1. Em Maio de 2014 visitámos o imóvel avaliado.
2. O texto constante deste relatório e as afirmações nele contidas são correctas e traduzem a verdade de acordo com o nosso conhecimento e conforme consta nas considerações atrás expostas.
3. De acordo com o nosso conhecimento não foi omitida ou deturpada qualquer informação que possa ser relevante para determinação do valor da avaliação.
4. Não temos qualquer interesse presente ou futuro em nenhum dos itens avaliados.
5. Não recebemos nenhuma compensação resultado da análise, opiniões, conclusões ou utilização deste relatório.
6. As opiniões, conclusões e análise constantes deste relatório foram desenvolvidas de acordo com as exigências em vigor.
7. Ninguém prestou auxílio profissional relevante às pessoas que assinam este relatório.
8. Não estamos ligados a nenhuma empresa pertencente ao grupo onde se insere a empresa proprietária do imóvel.
9. Apólice n.º 9249194 - Fidelidade Mundial Seguros, válida até 31/12/2014.

Avaliador  
**Carlos  
Alves**  
Assinado de forma  
digital por Carlos Alves  
DN: cn=Carlos Alves,  
o=PT, ou=Benega  
Data: 2014.05.28  
10:30:57 +01'00'

(BENEGE, SA)

**Cliente:** Câmara Municipal de Vila Real de Santo António  
**Bens a avaliar:** Terreno na Av. Infante Dom Henrique - Monte Gordo - Vila Real de Santo António  
**Trabalho n.º:** Trab. Benege 2513/14  
**Data:** 28-05-2014

(Valores em Euros, Maio de 2014)

CUSTOS DE CONSTRUÇÃO E INFRAESTRUTURAS					
Designação e Tipologia	Área de Terreno  (m2)	Área Bruta de construção potencial Ab (m2)	Área bruta privativa de construção potencial Abp (m2)	Custos de Construção e Infraestruturas	
				Valor Unit. € / m2 Ab	Total €
CONSTRUÇÃO					
Construção potencial acima do solo - Habitação		22.565		700	15.795.500
Construção potencial abaixo do solo (*)		8.400		250	2.100.000
TOTAL	5.280	22.565			17.895.500
INFRAESTRUTURAS					
TOTAL - Infraestruturas					563.995

Cliente: Câmara Municipal de Vila Real de Santo António  
Bens a avaliar: Terreno na Av. Infante Dom Henrique - Monte Gordo - Vila Real de Santo António  
Trabalho n.º: Trab. Bonego 2513/14  
Data: 28-05-2014

(Valores em Euros, Maio de 2014)

Valores Potenciais de Venda							
Designação	Área do terreno (m2) At	Nº de Lugares Estacion. Le	Área Bruta de construção potencial Ab (m2)	Área Bruta privativa de construção potencial (**) Abp (m2)	Valor Potencial de Venda		
					Valor Unit.	Valor Unit.	Total
					€/ Le	€/m2 Abp	€
Construção potencial acima do solo - Habitação			22.565	19.180		2.000	38.360.500
Construção potencial abaixo do solo (*)		240	8.400		7.500		1.800.000
<b>TOTAL</b>	<b>5.280</b>	<b>240</b>	<b>22.565</b>				<b>40.160.500</b>

(\*\*) Considerou-se 85% da área bruta



Câmara Municipal de Vila Real de Santo António

Trab. Benege 25/3/14

Terreno na Av. Infante Dom Henrique - Monte Gordo - Vila Real de Santo António

Quadro de Avaliação baseado no Critério do Rendimento - Método do "Discounted Cash Flow"

FLUXOS DE PROJECTO	SEMESTRES													TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Fluxamento - Construção - Investimento - Construção - Infraestruturas - Projecto, Gestão e Realização	100%													
	5%	60%	10%	15%	15%	20%	20%	20,0%						100%
			5%	6%	6%	6%	6%	6%						100%
														100%
Custos - Taxas - Construção - Infraestruturas - Projecto, Gestão e Realização 5%	379.325	1.780.550	1.780.550	2.684.325	2.684.325	3.578.100	3.578.100	3.578.100						415.339
	13.760.650	56.400	56.400	84.599	84.599	112.799	112.799	112.799						17.895.500
	433.651	46.149	46.149	55.378	55.378	55.378	55.378	55.378						563.995
	801.445	553.785	553.785	55.378	55.378	55.378	55.378	55.378						922.975
Total dos custos	15.375.032	969.124	1.892.099	2.824.302	2.824.302	3.747.277	3.747.277	3.747.277						19.797.807
Fluxamento - Receitas - Habitação Comércio					2%	4%	6%	8%	10%	15%	15%	20%		100%
Receitas - Habitação Comércio - Comércio de Comercialização 3,3%	25.117.845				803.210	1.606.420	2.409.630	3.212.840	4.016.050	8.024.075	8.024.075	8.032.100		40.160.500
	(753.535)				(24.096)	(48.193)	(72.289)	(96.385)	(120.482)	(180.722)	(180.722)	(240.963)		(1.204.815)
	24.364.309				779.114	1.558.227	2.337.341	3.116.455	3.895.569	5.843.353	5.843.353	7.791.137		38.955.685
FLUXO DO PROJECTO	8.989.227	(969.124)	(1.892.099)	(2.824.302)	(2.045.188)	(2.189.050)	(1.409.936)	(530.822)	3.895.569	5.843.353	5.843.353	7.791.137	7.791.137	19.157.878

(Valores em Euros, Maio 2014)

Câmara Municipal de Vila Real de Santo António

Terreno na Av. Infante Dom Henrique - Monte Gordo - Vila Real de Santo António  
 Quadro de Avaliação baseado no Critério do Rendimento - Método do "Discounted Cash Flow"

Trab. Benege 2513/14

PLANO FINANCEIRO

FLUXOS DA CAIXA DO PROMOTOR	Momento 0 (VAL.)	SEMESTRES													TOTAL
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
FLUXOS DO PROJECTO	8.568.227	(46.149)	(569.124)	(1.392.099)	(2.824.302)	(2.045.189)	(2.189.050)	(1.409.936)	(630.822)	3.895.569	5.843.353	5.843.353	7.791.137	7.791.137	19.157.878
CUSTO BRUTO DO TERRENO	7.056.224														
A - CAPITAL ALHEIO	(1.933.003)	0	(1.810)	(39.901)	(115.694)	(231.031)	(320.329)	(418.773)	(490.514)	(534.504)	(402.648)	(189.207)	0	0	(2.744.411)
Juros do período		46.149	1.017.083	2.949.083	5.689.079	8.165.298	10.674.677	12.503.386	13.624.722	10.263.658	4.822.953	0	0	0	69.966.087
Divida final do ano															
B - CAPITAL PRÓPRIO (1)										0	0	0	0	0	

Terreno, % Cap. Próprio: 100,00% Taxa Juros Bancários: 3,52%  
 Projecto, % Cap. Próprio: 0,00% Taxa Fluxos Projecto: 4,64%

VALOR DO TERRENO (sem dedução de IUT)	7.056.200
Área bruta de construção potencial acima do solo Valor máximo por m2 de área bruta de construção potencial acima do solo (6m2):	22.585 313

(Valores em Euros, Maio 2014)

**Ciente:** Câmara Municipal de Vila Real de Santo António  
**Bens a avaliar:** Terreno na Av. Infante Dom Henrique - Monte Gordo - Vila Real de Santo António  
**Trabalho n.º:** Trab. Benege 2513/14  
**Data:** 28-05-2014

Prospecção de Mercado												
Região	Tipo	Tp.	LOCALIZAÇÃO / DESCRIÇÃO/OUTROS DADOS	Ano	Conservação	Acabamentos	ASP m2	Área Área/ Var (m2/As)	Área Var (m2/As)	Área Terreno/ Lote m2	Estac./Box Unidade	Valor Global
Venda	Apartamento	T1	Em construção, zona Nascente, R. D Francisco Almeida, 2ª linha, a 130 m da praia - Parqueamento vendido à parte (20.000€)			Similar	40					85.000
Venda	Apartamento	T1	Em construção, zona Nascente, R. D Francisco Almeida, 2ª linha, a 130 m da praia - Parqueamento vendido à parte (20.000€)			Similar	50					120.000
Venda	Apartamento	T1	Em construção, zona Nascente, R. D Francisco Almeida, 2ª linha, a 130 m da praia - Parqueamento vendido à parte (20.000€)			Similar	50					120.000
Venda	Apartamento	T2	Algarve Beach Residence - 1ª linha	2012	Novo	Similar	62					145.000
Venda	Apartamento	T1	Em construção, zona Poente, R. João de Lisboa, próximo do Largo da Igreja, a 250 m da praia Parqueamento vendido à parte (15.000€)			Similar	70					120.000
Venda	Apartamento	T1	Zona Poente, R. Pedro Vaz de Caminha, 2011, próximo do Largo da Igreja, a 250 m da praia	2011	Novo	Similar	40					80.000
Venda	Apartamento	T2	Em construção, próximo da ruína de entrada de Monte Gordo, perto da rua Novo de Lisboa com a rua Pedro Alenquer Box vendida à parte (30.000€)			Similar	80					180.000
Venda	Apartamento	T2	Zona central, 2011, R. D Fias Roupinho	2011	Novo	Similar	75					119.500
Venda	Apartamento	T2	Zona central, 2011, R. D Fias Roupinho	2011	Novo	Similar	72					125.000
Venda	Apartamento	T1	Zona Nascente, Apartotel Calema, Av. Catalunha, 2000, com piscina (próximo da habitação social nova)	2000	Razoável	Similar	40					125.000
Venda	Apartamento	T1	Zona Nascente, Apartotel Calema, Av. Catalunha, 2000, com piscina (próximo da habitação social nova)- vista mar	2000	Razoável	Similar	40					129.500
Venda	Apartamento	T1	Zona Nascente, Alameda do Índia, Ed. Kitavento, 2010, piscina interior e jacuzzi - mobiliado	2010	Novo	Similar	67					145.000
Venda	Apartamento	T1	Zona Nascente, Apartotel Duna Mar, 2003, 1ª linha, junto areal, vista lateral de mar, piscina	2003	Razoável/Bom	Similar	58					160.000
Venda	Loja		Zona Nascente, R. D Francisco Almeida, 2ª linha, 2012	2012	Novo	Similar	40					139.000
Venda	Loja		Rua Diogo Cão, zona Nascente, junto a CTT, 1984,	1984	Razoável	Similar	53					115.000

**Cliente:** Câmara Municipal de Vila Real de Santo António  
**Bens a avaliar:** Terreno na Av. Infante Dom Henrique - Monte Gordo - Vila Real de Santo António  
**Trabalho n.º:** Trab. Benege 2513/14  
**Data:** 28-05-2014

### FOTOGRAFIAS

