



MUNICÍPIO DE PAÇOS DE FERREIRA  
CÂMARA MUNICIPAL

**ACTA**

**Nº 3/2024**

**REUNIÃO ORDINÁRIA**

**DO EXECUTIVO DE**

**02-02-2024**



**MUNICÍPIO DE PAÇOS DE FERREIRA**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

**ACTA**  
**DA**  
**REUNIÃO ORDINÁRIA**  
**DA**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE PAÇOS DE FERREIRA**

**LOCAL: Sala de Reuniões da Câmara Municipal de Paços de Ferreira**

**DATA: 02-02-2024**

**Hora de abertura da Reunião: 11:00 horas**

A reunião iniciou-se com a presença do Senhor Presidente da Câmara Municipal, HUBERTO FERNANDO LEÃO PACHECO DE BRITO e os seguintes Vereadores:

PAULO JORGE RODRIGUES FERREIRA;  
ARTUR ALEXANDRE SOARES COSTA;  
LUÍS MIGUEL DOS SANTOS MARTINS;  
JOAQUIM ADELINO MOREIRA DE SOUSA;  
SILVIA MARIA COSTA FERREIRA; e  
JÚLIO MIGUEL TEIXEIRA MORAIS.

Participaram na reunião, o Diretor do Departamento de Administração Geral do Território, Eng.º Manuel Abreu, a Chefe de Divisão de Auditoria, Fiscalização e Controlo Interno, Dra. Susana Alves, a Chefe de Divisão de Ação Social, Dra. Mariana Cunha, a Chefe de Divisão da Educação, Dra. Fernanda Mendes, a Chefe de Divisão da Inovação Social, Infância e Juventude, Dra. Mónica Cardoso, a Chefe de



**MUNICÍPIO DE PAÇOS DE FERREIRA**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

Divisão de Contabilidade, Património e Tesouraria, Dra. Célia Castro, a Chefe de Divisão dos Recursos Humanos e Modernização Administrativa, Dra. Ana Leal, a Chefe de Divisão de Engenharia e Desenvolvimento da Estrutura Municipal, Eng<sup>a</sup> Rute Freitas, o Chefe da Unidade de Comunicação e Imagem, Dr. José Vinha, o Chefe de Gabinete de Desporto, Dr. Luís Barros, a Coordenadora do Serviço Municipal de Proteção Civil, Eng<sup>a</sup> Andreia Carvalho e o Chefe da Unidade de Planeamento, Arqt.<sup>o</sup> Fernando Santos. -----

===== **ANTES DA ORDEM DO DIA** =====

**Os Senhores Vereadores do Partido Social Democrata** questionaram sobre a existência de algum plano de sensibilização para a escassez de água e a poupança da mesma, que se tem vindo a constatar a nível nacional, sugerindo que, caso ainda não exista, deverá ser uma questão a ter em consideração. -----

**O Senhor Presidente da Câmara** tomou boa nota do assunto. -----

===== **ORDEM DO DIA** =====

**4. EXECUTIVO**

**Ponto 1 – Diretiva aos Serviços - Orientação para marcação de férias para o ano de 2024;** -----

Sobre o assunto referido em epígrafe, foi presente à consideração da Câmara Municipal a proposta registada sob o n<sup>o</sup> 970, em 29 janeiro de 2024, proveniente da Vereação. -----

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, concordar com a proposta nos seus precisos termos. -----



## MUNICÍPIO DE PAÇOS DE FERREIRA

### CÂMARA MUNICIPAL

**Ponto 2 - Aquisição de três prédios rústicos, sitos na Rua de Pigeiros, Modelos, para construção de 18 fogos no âmbito do Programa 1.º Direito: retificação; -----**

Sobre o assunto referido em epígrafe, foi presente à consideração da Câmara Municipal o ofício registado sob o nº 1746, em 30 janeiro de 2024, subscrito por João Paulo Gomes Barbosa, Arménio Brandão Barbosa e Maria Luísa Ferreira Leão. -----

Sobre este ponto o Senhor Presidente da Câmara solicitou que os serviços prestassem esclarecimentos. -----

**O Senhor Vereador do Partido Social Democrata, Miguel Martins**, informou que, a manutenção do voto contra, deve-se ao facto de continuar a não perceber os valores atribuídos aos prédios. -----

**O Senhor Presidente da Câmara** lamentou a posição do PSD nesta matéria, uma vez que, apesar dos serviços terem explicado os esclarecimentos solicitados, o PSD manteve o voto contra. -----

**O Senhor Presidente da Câmara**, ainda, sobre este assunto, apresentou uma nova avaliação, efetuada por uma Imobiliária, que se anexa e faz parte integrante da presente ata. -----

A Câmara Municipal deliberou, por maioria, com os votos contra dos Senhores Vereadores do Partido Social Democrata, concordar com a proposta nos seus precisos termos. -----

**Ponto 3 – Caducidade dos procedimentos de dinâmica de PDM em curso, para adaptação às regras de Classificação e Qualificação do Solo: ofício da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte; -----**

Sobre o assunto referido em epígrafe, foi presente à consideração da Câmara Municipal o ofício registado sob o nº 1092, em 18 de janeiro de 2024, subscrito pela Vice-Presidente da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte.



**MUNICÍPIO DE PAÇOS DE FERREIRA**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

A Câmara Municipal tomou conhecimento. -----  
-----

**Ponto 4 – Proposta de Regulamento Municipal de fornecimento de refeições escolares gratuitas às crianças da Educação Pré-Escolar e aos alunos do ensino básico e ensino secundário da rede pública - Proposta de novo regulamento e revogação do anterior;** -----

Sobre o assunto referido em epígrafe, foi presente à consideração da Câmara Municipal a proposta registada sob o n.º 631, em 19 janeiro de 2024, proveniente da Vereação. -----

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, concordar com a proposta nos seus precisos termos. -----

A Câmara Municipal deliberou, ainda, por unanimidade, remeter o assunto à Assembleia Municipal nos termos legais. -----

**41. DEPARTAMENTO DE AÇÃO E COESÃO SOCIAL, SAÚDE,  
EDUCAÇÃO, JUVENTUDE e DESPORTO**  
**412. DIVISÃO DE EDUCAÇÃO**

**Ponto 5 – Ação Social Escolar 2023/2024 - Proposta de concessão de subsídio aos Agrupamentos de Escolas do Concelho de Paços de Ferreira: Apoio ao funcionamento e visitas de estudo na Educação Pré-Escolar e 1.º Ciclo;** -----

Sobre o assunto referido em epígrafe, foi presente à consideração da Câmara Municipal a informação interna registada sob o n.º 618, em 19 de janeiro de 2024, proveniente da Divisão de Educação. -----

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, concordar com a proposta nos seus precisos termos. -----  
-----



**MUNICÍPIO DE PAÇOS DE FERREIRA**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

**Ponto 6 - Ação Social Escolar 2024/2025. Proposta de aquisição de material escolar para o 1.º Ciclo do Ensino Básico; -----**

Sobre o assunto referido em epígrafe, foi presente à consideração da Câmara Municipal a informação interna registada sob o n.º 773, em 24 de janeiro de 2024, proveniente da Divisão de Educação. -----

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, concordar com a proposta nos seus precisos termos. -----

**Ponto 7 - Educação Pré-Escolar: Ação Social Escolar e AAAF - Atividades de Animação e Apoio à Família 2023-2024. Proposta de concessão de Ação Social Escolar, refeições escolares e frequência do Serviço de Acolhimento e Prolongamento de Horário, candidaturas de 17 a 29 janeiro de 2024; -----**

Sobre o assunto referido em epígrafe, foi presente à consideração da Câmara Municipal a informação interna registada sob o n.º 1010, em 29 de janeiro de 2024, proveniente da Divisão de Educação. -----

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, concordar com a proposta nos seus precisos termos. -----

**Ponto 8 - Ação Social Escolar 2023-2024. Proposta de concessão de Ação Social Escolar/Auxílios económicos e refeições escolares no 1º ciclo do ensino básico, candidaturas de 17 a 29 de janeiro de 2024; -----**

Sobre o assunto referido em epígrafe, foi presente à consideração da Câmara Municipal a informação interna registada sob o n.º 1011, em 29 de janeiro de 2024, proveniente da Divisão de Educação. -----

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, concordar com a proposta nos seus



7

**MUNICÍPIO DE PAÇOS DE FERREIRA**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

precisos termos. -----

**42. DEP. ADM., JURÍDICO E FINANCEIRO**

**422. DIVISÃO DE GESTÃO ADMINISTRATIVA**

**Ponto 9 – Aprovação da Minuta do 2º. Contrato Adicional da Empreitada: Requalificação da Praça da República e ruas envolventes - Av. dos Templários, Lote 1: PROC. 19/E/2022;** -----

Sobre o assunto referido em epígrafe, foi presente à consideração da Câmara Municipal a informação interna registada sob o n.º 10063, em 15 de dezembro de 2023, proveniente da Divisão de Gestão Administrativa. -----

A Câmara Municipal deliberou, por maioria, com a abstenção dos Senhores Vereadores do Partido Social Democrata, concordar com a proposta nos seus precisos termos. -----

**Ponto 10 - Resolução do Contrato de Arrendamento Apoiado. Processo nº 2023/650.10.105/18;** -----

Sobre o assunto referido em epígrafe, foi presente à consideração da Câmara Municipal a informação interna registada sob o n.º 694, em 23 de janeiro de 2024, proveniente da Divisão de Gestão Administrativa. -----

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, concordar com a proposta nos seus precisos termos. -----

**Ponto 11 - Pedido de averbamento de contrato de arrendamento. Processo nº 2024/650.10.105/2;** -----



MUNICÍPIO DE PAÇOS DE FERREIRA  
CÂMARA MUNICIPAL

Sobre o assunto referido em epígrafe, foi presente à consideração da Câmara Municipal a informação interna registada sob o n.º 562, em 18 de janeiro de 2024, proveniente da Divisão de Gestão Administrativa. -----

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, concordar com a proposta nos seus precisos termos. -----

**Ponto 12 - Emissão de parecer favorável à constituição de compropriedade de prédio rústico (AUGI) - Processo: 2024/450.30.003/17 - para deliberação;** -----

Sobre o assunto referido em epígrafe, foi presente à consideração da Câmara Municipal a informação interna registada sob o n.º 809, em 24 de janeiro de 2024, proveniente da Divisão de Gestão Administrativa. -----

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, emitir parecer favorável ao requerido. -----

**Ponto 13 – Emissão de parecer favorável à constituição de compropriedade de prédio rústico (AUGI) - Processo: 2024/450.30.003/18 – para deliberação;** -----

Sobre o assunto referido em epígrafe, foi presente à consideração da Câmara Municipal a informação interna registada sob o n.º 814, em 24 de janeiro de 2024, proveniente da Divisão de Gestão Administrativa. -----

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, emitir parecer favorável ao requerido. -----

**Ponto 14 - Emissão de parecer favorável à constituição de compropriedade de prédio rústico. Processo: 2024/450.30.003/27;** -----

Sobre o assunto referido em epígrafe, foi presente à consideração da Câmara Municipal a informação interna registada sob o n.º 1023, em 30 de janeiro de 2024,





MUNICÍPIO DE PAÇOS DE FERREIRA  
CÂMARA MUNICIPAL

proveniente da Divisão de Gestão Administrativa. -----

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, emitir parecer favorável ao requerido. -----

**Ponto 15 - Emissão de parecer favorável à constituição de compropriedade de prédio rústico. Processo: 2024/450.30.003/24; -----**

Sobre o assunto referido em epígrafe, foi presente à consideração da Câmara Municipal a informação interna registada sob o n.º 949, em 27 de janeiro de 2024, proveniente da Divisão de Gestão Administrativa. -----

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, emitir parecer favorável ao requerido. -----

**Ponto 16 - Emissão de parecer favorável à constituição de compropriedade de 4 prédios rústicos. Processo: 2024/450.30.003/21; -----**

Sobre o assunto referido em epígrafe, foi presente à consideração da Câmara Municipal a informação interna registada sob o n.º 1102, em 31 de janeiro de 2024, proveniente da Divisão de Gestão Administrativa. -----

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, emitir parecer favorável ao requerido. -----

**Ponto 17 - Proposta de declaração definitiva da caducidade da adjudicação do contrato de Empreitada de “Requalificação do Conjunto Habitacional de Arreigada: lote 2 - interior” e, em consequência, adjudicação do contrato à proposta ordenada em segundo lugar; -----**



**MUNICÍPIO DE PAÇOS DE FERREIRA**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

Sobre o assunto referido em epígrafe, foi presente à consideração da Câmara Municipal a informação interna registada sob o n.º 1126, em 31 de janeiro de 2024, proveniente da Divisão de Gestão Administrativa. -----

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, concordar com a proposta nos seus precisos termos. -----

**4223. SERVIÇOS TAXAS E LICENÇAS**

**Ponto 18 – Pedido de licenciamento de exercício da atividade de realização de divertimentos públicos: arraial e festejos religiosos com corte de trânsito, em Honra da Sra. das Candeias e de S. Brás, freguesia de Frazão Arreigada; -----**

Sobre o assunto referido em epígrafe, foi presente à consideração da Câmara Municipal a informação interna registada sob o n.º 609, em 19 de janeiro de 2024, proveniente dos Serviços de Taxas e Licenças. -----

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, ratificar o despacho do Senhor Presidente. -----

**Ponto 19 - Pedido de autorização para corte de trânsito para realização de uma marcha de Carnaval apresentado pela Junta de Freguesia de Seroa; -----**

Sobre o assunto referido em epígrafe, foi presente à consideração da Câmara Municipal a informação interna registada sob o n.º 892, em 25 de janeiro de 2024, proveniente dos Serviços de Taxas e Licenças. -----

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, concordar com a proposta nos seus precisos termos. -----



**MUNICÍPIO DE PAÇOS DE FERREIRA**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

**Ponto 20 - Pedido de autorização para corte de trânsito para realização de uma marcha de Carnaval, na freguesia de Freamunde, apresentado pela AOFS - Associação Organizadora Festas de Freamunde;** -----

Sobre o assunto referido em epígrafe, foi presente à consideração da Câmara Municipal a informação interna registada sob o n.º 1072, em 31 de janeiro de 2024, proveniente dos Serviços de Taxas e Licenças. -----

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, ratificar o despacho do Senhor Vice-Presidente. -----

**Ponto 21 - Pedido de autorização para corte de trânsito para realização de uma marcha de Carnaval, na freguesia de Sanfins Lamoso Codessos, apresentado pela Comissão Organizadora da Marcha de Carnaval de Sanfins;** -----

Sobre o assunto referido em epígrafe, foi presente à consideração da Câmara Municipal a informação interna registada sob o n.º 1074, em 31 de janeiro de 2024, proveniente dos Serviços de Taxas e Licenças. -----

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, ratificar o despacho do Senhor Vice-Presidente. -----

**43. DEPARTAMENTO ADMINISTRAÇÃO GERAL TERRITÓRIO**

**432. DIVISÃO OBRAS MUNICIPAIS**

**Ponto 22 – Pedido de autorização de condicionamento de trânsito para a realização do Passeio Aventura 2024, apresentado pela Junta de freguesia de Lordelo, Concelho de Paredes;** -----

Sobre o assunto referido em epígrafe, foi presente à consideração da Câmara Municipal a informação interna registada sob o nº 765, em 24 de janeiro de 2024, proveniente da Divisão Obras Municipais. -----



**MUNICÍPIO DE PAÇOS DE FERREIRA**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, ratificar o despacho do Senhor Vice-Presidente. -----

**Ponto 23 - Sinalização do entroncamento da Rua Nova de Sistos com Rua Alto das Quintãs, freguesia de Paços de Ferreira;** -----

Sobre o assunto referido em epígrafe, foi presente à consideração da Câmara Municipal a informação interna registada sob o nº 868, em 25 de janeiro de 2024, proveniente da Divisão Obras Municipais. -----

A Câmara deliberou, por unanimidade, concordar com a proposta nos seus precisos termos.-----

**Ponto 24 – Colocação de sinalização no entroncamento da Rua do Recanto com a Rua Sport Clube Freamunde, freguesia de Freamunde;** -----

Sobre o assunto referido em epígrafe, foi presente à consideração da Câmara Municipal a informação interna registada sob o nº 870, em 25 de janeiro de 2024, proveniente da Divisão Obras Municipais. -----

A Câmara deliberou, por unanimidade, concordar com a proposta nos seus precisos termos.-----

**4337. UNIDADE DE PLANEAMENTO**

**Ponto 25 - Requalificação EB 2 e 3 de Paços de Ferreira: aprovação de projeto de execução;** -----

Sobre o assunto referido em epígrafe, foi presente à consideração da Câmara Municipal a informação interna registada sob o nº 1096, em 31 de janeiro de 2024, proveniente da Unidade de Planeamento. -----





**MUNICÍPIO DE PAÇOS DE FERREIRA**  
**CÂMARA MUNICIPAL**  
**ENCERRAMENTO**

Terminada a ordem de trabalhos, foi lavrada a presente ata sob a responsabilidade da  
Chefe da Divisão Gestão Administrativa. -----  
Submetida a discussão e votação, foi, por unanimidade, aprovada. -----  
O Senhor Presidente da Câmara declarou encerrada a reunião pelas 11:55 horas. -----  
-----

O Presidente da Câmara Municipal

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Humberto Fernando Leão Pacheco de Brito', written over a horizontal line.

*(Humberto Fernando Leão Pacheco de Brito)*

A Chefe de Divisão Gestão Administrativa

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Maria Fernanda Ribeiro Monteiro', written over a horizontal line.

*(Maria Fernanda Ribeiro Monteiro)*

7

## **Avaliação Imobiliária**

Requerente:

**MUNICÍPIO DE PAÇOS DE  
FERREIRA**

Objecto da Avaliação:

**Terreno composto por 3 artigos**

Data de Avaliação

**29 de Janeiro de 2024**



## Índice

0. Introdução .....	2
1. Objectivo .....	3
2. Caracterização do Imóvel .....	3
2.1 Identificação Cadastral .....	3
2.2 Localização e Enquadramento Urbano .....	3
2.3 Características do Imóvel .....	3
2.4 Situação Atual de Mercado Imobiliário .....	4
2.5 Planta de PDM e Mapa de Localização .....	4
3. Classificação do Terreno em sede de PDM .....	5
4. Avaliação do Valor dos Imóveis .....	5
4.1 Descrição dos Métodos Utilizados .....	5
4.2 Pressupostos .....	7
4.3 Documentos de Consulta .....	7
4.4 Critérios de Avaliação .....	7
4.5 Parâmetros de Cálculo – Avaliação .....	8
5. Conclusão .....	12
6. Certificado do Técnico Responsável .....	13
7. Responsável pela Avaliação .....	14
8. Reportagem Fotográfica .....	15



## 0. Introdução

O relatório de avaliação de um bem imóvel tem o objectivo de determinar o valor de um determinado imóvel. Saber o que o imóvel vale e o que poderá influenciar esse valor, é o que o avaliador terá que determinar. O objectivo do imóvel é encontrar o valor de mercado desse imóvel, neste caso para uma possível venda. O valor de mercado é o valor mais provável que um imóvel poderá ser transaccionado num mercado competitivo e aberto, no qual o comprador e o vendedor têm acesso a todas as informações de mercado. Para que se realize uma transacção é necessário: (1) comprador e vendedor estejam motivados para o fazerem; (2) ambas as partes estão informadas e bem aconselhadas e no qual cada um considera os seus próprios interesses; (3) a avaliação é elaborada para que a transacção se efectue num espaço de tempo razoável; (4) o pagamento é feito em moeda, euros (€); (5) o preço representa o valor normal da propriedade, estando afectado pelo preço de comissões de venda.

A avaliação é uma opinião de valor, sendo portanto na sua essência um processo de análise, reflexão e cálculo, em que o avaliador, na posse de todos os dados relevantes, atribui um valor ao imóvel objecto de avaliação.

O trabalho realizado pretende ser o mais objectivo possível, limitando-se a ser um espelho reflector do comportamento do mercado imobiliário. 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.

## 1. Objectivo

O presente relatório de avaliação, solicitado pela empresa João Paulo Carneiro Machado, tem como objectivo a determinação do VALOR ACTUAL DE MERCADO, de um terreno composto por 3 artigos, abaixo identificado, situado no concelho de Paços de Ferreira.

## 2. Caracterização do Imóvel

### 2.1 Identificação Cadastral

Descrição	Localização	Freguesia Concelho	Art. Conservatório	Matr. Predial	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	Área Potencial Construtiva (m <sup>2</sup> )	Área Sem Potencial Construtiva (m <sup>2</sup> )
Imóvel I - Terreno	Rua de Pigeiros Modelos, Paços de Ferreira	Paços de Ferreira Paços de Ferreira	607/20090311	464	4.120,00	2.915,00	1.205,00
Imóvel II - Terreno	Rua de Pigeiros Modelos, Paços de Ferreira	Paços de Ferreira Paços de Ferreira	608/20090311	465	6.320,00	2.542,00	3.778,00
Imóvel III - Terreno	Rua de Pigeiros Modelos, Paços de Ferreira	Paços de Ferreira Paços de Ferreira	609/20090311	311	9.180,00	1.123,00	8.057,00

### 2.2 Localização e Enquadramento Urbano

O imóvel está localizado na freguesia e concelho de Paços de Ferreira. O imóvel está inserido numa zona urbanizada com infra-estruturas básicas e já consolidada.

Da inspeção realizada ao local do imóvel e sua envolvente, verifica-se que se trata de uma zona periférica de Paços de Ferreira, e onde se verifica a existência de alguns prédios multifamiliares, mas maioritariamente composto por prédios unifamiliares. A zona pode ser caracterizada como razoável, com bons acessos, com facilidade de estacionamento, próxima de equipamentos públicos.

Relativamente à envolvente, verifica-se que o prédio dispõe de infraestruturas básicas.

### 2.3 Características do Imóvel

O imóvel é um terreno com capacidade construtiva em parte da área e florestal na restante área. Tem característica para florestar com eucaliptos de média dimensão.



## 2.4 Situação Atual de Mercado Imobiliário

A oferta e procura de terrenos em Paços de Ferreira, nos últimos três anos sofreu um aumento muito significativo, sendo a pressão por parte da procura superior à oferta. Como consequência, houve um aumento dos valores pedidos.

## 2.5 Planta de PDM e Mapa de Localização



Mapa de Localização - Imóvel



Fotografia Área - Imóvel



### 3. Classificação do Terreno em sede de PDM

#### Comentários à Edificação

Confrontando a capacidade construtiva potencial do mesmo, à luz do PDM, verificamos que o mesmo tem potencial construtivo.

Não nós foi apresentada a licença de construção.

### 4. Avaliação do Valor dos Imóveis

#### 4.1 Descrição dos Métodos Utilizados

O **Método do Custo** compreende estimativa do presumível valor de mercado (PVT) do imóvel através da soma de todos os custos. Os custos estão divididos em custos diretos de construção e terreno e custos indiretos como taxas, financiamento, mediação, terreno, licenças, fiscalização, administrativos e marketing.

Depois do cálculo dos custos de construção e do terreno calcula-se os outros custos dependentes do primeiro que são: os custos de projeto, taxas e licenças, fiscalização e mediação.

O método dos custos:

CT - Custo do Terreno  
CC - Custo de Construção  
OC - Outros Custos  
EM - Encargos de Mediação  
PVT - Presumível Valor de Venda  
L - Lucro

$$\begin{aligned}PVT &= CT + CC + OC + EM + L \\PVT &= CT + CC + OC + 0.03*PVT + 0.08*PVT \\0.11*PVT &= CT + CC + OC \\PVT &= CT + CC + OC / 0.11\end{aligned}$$

O **Método de Mercado** é o mais utilizado nas avaliações, sendo um método que exige uma pesquisa do mercado para a recolha de dados sobre os valores das transações praticadas no tipo de imóvel que se se pretende avaliar.

Este processo de avaliação é composto por quatro fases distintas:

- Pesquisa do mercado e Constituição da base de dados

## AVALIADOR

- Homogeneização da amostra
- Tratamento estatístico da amostra homogeneizada
- Cálculo do valor do edifício

Na primeira fase pesquisa-se o mercado e procura-se as rendas praticadas em imóveis com propriedades idênticas. Nesta fase é preciso reconhecer características como a localização, idade/conservação, qualidade de acabamentos, funcionalidade.

Os quadros que se seguem são reflexo da pesquisa efetuada e que se pretendeu homogeneizar as características distintas dos diferentes imóveis em amostra.

Os coeficientes de homogeneização são aplicados tendo em conta o imóvel a que se estão a comparar (ex.: se um imóvel a que se está a comparar tem uma idade inferior, o coeficiente será superior a 1).

Para que este método seja o mais fiável possível é preciso ter alguns cuidados, como a fiabilidade da amostra, na normalização das variáveis, homogeneização da amostra e exclusão dos valores com grande desvio padrão.

O **Método do Rendimento** avalia a capacidade que o (income approach to valuation) baseiam-se na regra do valor atualizado líquido e calculam os valores de um imóvel como o valor atualizado de uma corrente de fluxos de rendimento futuro.

Assim, o valor de um imóvel vem dado pela expressão:

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{Ft}{(1+r)^t} + \frac{V_n}{(1+r)^n}$$

onde  $Ft$  representa o fluxo de rendimento esperado no período  $t$ ,  $r$  é a taxa de atualização ou desconto,  $n$  simboliza o número de períodos de previsão explícita dos fluxos de rendimento e  $V_n$  é o valor residual, estimado para o período  $n$ . Os modelos de avaliação a partir do rendimento variam em função da medida apropriada de fluxo de rendimento  $F$ . Assim, consoante o fluxo for definido como lucros, dividendos ou cash flows, denominam-se modelos de avaliação a partir dos lucros, modelos de avaliação a partir dos dividendos e modelos de *discounted cash flow*.

Esta avaliação do valor do imóvel permite chegar a uma renda através da rentabilização anual.

Valor Residual do Imóvel =  $RemdaAnual / Yield$

#### 4.2 Pressupostos

A presente avaliação foi realizada com base numa visita ao imóvel em Janeiro de 2024.

As áreas foram obtidas pelos registos matriciais fornecidos pelo Cliente e levantamento topográfico.

Na obtenção do Valor de Mercado do Imóvel, tiveram-se em atenção os principais fatores determinantes como sejam a localização, os acessos, as dimensões do imóvel e a sua capacidade de produção florestal.

Não foram detetados quaisquer ónus ou encargos sobre o imóvel pelo que a presente avaliação foi realizada sob o pressuposto da sua inexistência.

#### 4.3 Documentos de Consulta

Foram-nos fornecidos os seguintes elementos:

- Caderneta Predial;
- Certidão Predial

#### 4.4 Critérios de Avaliação

Para efeitos de avaliação consideramos, à luz da caracterização que foi feita anteriormente.

O imóvel foi avaliado em duas óticas, a ótica do mercado e uma ótica do método residual para a área com potencial construtivo e para a área florestal foram utilizadas a ótica de mercado e a ótica do rendimento.

AVALIADOR

4.5 Parâmetros de Cálculo - Avaliação

Método de Mercado

Terreno Com Potencial Construtivo

Descrição da comparação					
Observação Nº	Localização	Tamanho	Área do Terreno	Valor Unitário /m2	Valor Unitário /m2
Imóvel 1 - Terreno Paços de Ferreira	Boa	Pequeno	500	80.000,00 €	160,00 €
Imóvel 2 - Terreno Paços de Ferreira	Razoável	Grande	10.209	540.000,00 €	52,89 €
Imóvel 3 - Terreno Paços de Ferreira	Razoável	Grande	13.878	400.000,00 €	28,82 €
Imóvel 4 - Terreno Paços de Ferreira	Razoável	Grande	12.893	690.000,00 €	53,52 €
Imóvel a Avaliar	Razoável	Grande			

Homogeneização				
Observação Nº	Valor Unitário/m²	CH lo	CH tam	Valor Unitário Homogenizado /m²
Imóvel 1 - Terreno Paços de Ferreira	160,00 €	0,80	0,70	89,60 €
Imóvel 2 - Terreno Paços de Ferreira	52,89 €	1,00	1,00	52,89 €
Imóvel 3 - Terreno Paços de Ferreira	28,82 €	1,00	1,00	28,82 €
Imóvel 4 - Terreno Paços de Ferreira	53,52 €	1,00	1,00	53,52 €
Imóvel a Avaliar		1	1	

Tratamento Estatístico					
Observação Nº		Valor Unitário Homogenizado/m²	Média	(Média-Xi)²	Desvio Padrão
Imóvel 1 - Terreno Paços de Ferreira	1	89,60 €	56,21 €	1.114,98 €	12,53 €
Imóvel 2 - Terreno Paços de Ferreira	2	52,89 €		10,98 €	
Imóvel 3 - Terreno Paços de Ferreira	3	28,82 €		749,99 €	
Imóvel 4 - Terreno Paços de Ferreira	4	53,52 €		7,24 €	
Total	4	224,83 €		470,80 €	
		Xmáx =	66,62 €		
		Xmin =	45,79 €		

AVALIADOR

Terreno Sem Potencial Construtivo

Descrição da comparação					
Observação Nº	Localização	Tamanho	Área do Terreno	Valor Unitário /m2	Valor Unitário /m2
Imóvel 1 - Terreno Florestal Paços de Ferreira	Razoável	Pequeno	1.250	8.600,00 €	6,88 €
Imóvel 2 - Terreno Florestal Paços de Ferreira	Razoável	Grande	3.370	27.600,00 €	8,16 €
Imóvel 3 - Terreno Florestal Paços de Ferreira	Razoável	Grande	13.000	160.000,00 €	11,54 €
Imóvel 4 - Terreno Florestal Paços de Ferreira	Razoável	Grande	2.497	38.000,00 €	14,02 €
<b>Imóvel a Avaliar</b>					
	Razoável	Grande			

Homogenização				
Observação Nº	Valor Unitário/m <sup>2</sup>	CH lo	CH tam	Valor Unitário Homogenizado /m <sup>2</sup>
Imóvel 1 - Terreno Florestal Paços de Ferreira	6,88 €	1,00	0,85	5,85 €
Imóvel 2 - Terreno Florestal Paços de Ferreira	8,16 €	1,00	1,00	8,16 €
Imóvel 3 - Terreno Florestal Paços de Ferreira	11,54 €	1,00	1,00	11,54 €
Imóvel 4 - Terreno Florestal Paços de Ferreira	14,02 €	1,00	0,85	11,91 €
<b>Imóvel a Avaliar</b>				
		1	1	

Tratamento Estatístico					
Observação Nº		Valor Unitário Homogenizado/m <sup>2</sup>	Média	(Média-Xi) <sup>2</sup>	Desvio Padrão
Imóvel 1 - Terreno Florestal Paços de Ferreira	1	5,85 €	9,37 €	12,37 €	1,44 €
Imóvel 2 - Terreno Florestal Paços de Ferreira	2	8,16 €		1,45 €	
Imóvel 3 - Terreno Florestal Paços de Ferreira	3	11,54 €		4,72 €	
Imóvel 4 - Terreno Florestal Paços de Ferreira	4	11,91 €		6,50 €	
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>37,46 €</b>		<b>6,26 €</b>	
<p>Xmáx = 10,57 €</p> <p>Xmin = 8,16 €</p>					



AVALIADOR

Método do Residual

MÉTODO RESIDUAL	
<b>Áreas</b>	
Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	6600
Área de Habitação (m <sup>2</sup> )	5280
Área de Garagem (m <sup>2</sup> )	1760
Área de Arranjos exteriores (m <sup>2</sup> )	4840
<b>Custos</b>	
Custo de Construção - Habitação (/m <sup>2</sup> )	1.100,00 €
Custo de Construção - Garagem (/m <sup>2</sup> )	375,00 €
Custo de Construção - Arranjos Exteriores (/m <sup>2</sup> )	15,00 €
Custo de Construção Total	6.540.600,00 €
Custo de Projecto, Taxas, Licenças (3% C.C.)	196.218,00 €
Custo de Fiscalização (2% C.C.)	130.812,00 €
Custo Administrativos (1,5% C.C.)	98.109,00 €
<b>Encargos Financeiros</b>	<b>147.163,5 €</b>
<b>Margem de Lucro (15% V.V.)</b>	<b>386.100,0 €</b>
<b>PVT- Habitação / m2</b>	<b>1.625,0 €</b>
<b>PVT - Total</b>	<b>7.722.000,0 €</b>
<b>Valor do Terreno</b>	<b>222.997,5 €</b>
<b>Valor do Terreno / m2</b>	<b>33,8 €</b>

Encargos Financeiros	
s/metade do custo de construção durante o período de construção	3.270.300,00 €
juros	3,00%
Período	6 meses
	49.054,50 €
o total do custo de construção durante o período de construção	6.540.600,00 €
juros	3,00%
Período	6 meses
	98.109,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>147.163,50 €</b>

AVALIADOR

Método do Rendimento

	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Investimento	-1.500,00 €										
Provelto (Eucaliptos)											24.000,00 €
	-1.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	19.688,36 €

Método de Mercado e Custo de Construção									
(Valores em Euros)									
Terreno - 3 Frações									
Natureza de Ocupação + Designação	Áreas Consideradas		Método de Mercado		Método Residual		Valor dos Imóveis		
	Área de Terreno (m2) At	Área Bruta Construção Acima do Solo (m2) Abc	Valor de Mercado		Valor de Rendimento		Valor do Imóvel (média dos métodos)		
			un./m2 At	Cc Euros	un./m2 At	Cc Euros	un./m2 At	Cc Euros	
Terreno Com Potencial Construtivo	6.600,0	4770	56,2	370.977	33,8	222.998	62,3	297.000	
<b>TOTAL</b>	<b>6.600</b>	<b>4770,0</b>	<b>56,2</b>	<b>370.977</b>	<b>33,8</b>	<b>222.998</b>	<b>68,0</b>	<b>297.000</b>	
Valor do Imóvel no Estado Actual			371.000 €		223.000 €		297.000 €		
Método do Mercado									371.000 €
Método do Custo									223.000 €
<b>Valor do Imóvel no Estado Actual (Média dos 2 Métodos)</b>									<b>300.000 €</b>

Método de Mercado e Método de Rendimento									
(Valores em Euros)									
Terreno - 3 Frações									
Natureza de Ocupação + Designação	Áreas Consideradas		Método de Mercado		Método do Rendimento		Valor dos Imóveis		
	Área de Terreno (m2) At	Área Bruta Construção Acima do Solo (m2) Abc	Valor de Mercado		Valor de Rendimento		Valor do Imóvel (média dos métodos)		
			un./m2 At	Cc Euros	un./m2 At	Cc Euros	un./m2 At	Cc Euros	
Terreno Agrícola	13.020,0	0,0	9,4	121.936	1,8	23.436	#DEV/01	72.700	
<b>TOTAL</b>	<b>13.020</b>	<b>0,0</b>	<b>9,4</b>	<b>121.936</b>	<b>1,8</b>	<b>23.436</b>	<b>8,6</b>	<b>72.700</b>	
Valor do Imóvel no Estado Actual			121.900 €		23.400 €		72.650 €		
Método do Mercado									121.900 €
Método do Custo									23.400 €
<b>Valor do Imóvel no Estado Actual (Média dos 2 Métodos)</b>									<b>70.000 €</b>



## 5. Conclusão

Assim, somos da opinião que à data de 29 de Janeiro de 2024, o valor do imóvel no estado atual, será de:

**Valor dos Imóveis no Estado Atual (Valor da Propriedade Total) 370 000,00€**

Trezentos e Setenta Mil Euros.

Artº	Área Terreno (m2)	Área Potencial Construtivo (m2)	Área Florestal (m2)	% Valor	Valor por Artigo
Imóvel I	4.120,00	2.915,00	1.205,00	37,56%	138.972,00
Imóvel II	6.320,00	2.562,00	3.758,00	36,94%	136.678,00
Imóvel III	9.180,00	1.123,00	8.057,00	25,50%	94.350,00

## 6. Certificado do Técnico Responsável

Certificamos que:

1. Em Janeiro de 2024 visitámos o imóvel industrial ora avaliado.
2. O texto constante deste relatório e as afirmações nele contidas são corretas 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. O relatório executado foi solicitado pelo Município de Paços de Ferreira, tendo esta uma relação não privilegiada com Pedro Manuel Machado Monteiro. A faturação desta em relação à Município de Paços de Ferreira é inferior a 5% da sua faturação.

### Seguro de Responsabilidade Profissional

Apólice Seguro n.º 0001828667, de 14/02/2023, com validade até 14/02/2024.

---

Pedro Manuel Machado Monteiro

## 7. Responsável pela Avaliação

Nome: Pedro Manuel Machado Monteiro  
Data de nascimento: 17/11/1977  
Nacionalidade: Portuguesa  
Morada: Rua das Escolas, Frazão, 4590 Paços de Ferreira  
Contacto: 255866005 / 916649213  
E-mail: pedromanuel@anaepedro.pt  
Bilhete de Identidade: n° 13926138  
Contribuinte: n° 194599230-1830

### FORMAÇÃO ACADÉMICA:

A frequentar Mestrado em Gestão e Avaliação Imobiliária pelo ISEG (Instituto Superior de Economia e Gestão, Universidade Técnica de Lisboa), em fase de apresentação da tese;  
Pós-Graduado em Auditoria e Controlo de Gestão (Universidade Católica – Porto), 2007;  
Pós-Graduado em Gestão e Avaliação Imobiliária pelo ISEG (Instituto Superior de Economia e Gestão, Universidade Técnica de Lisboa), 2003;  
Engenheiro Civil pela UTAD (Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro), 2000.

### FORMAÇÃO EXTRA CURRICULAR (ligada a esta atividade):

Seminário - “Situação Atual do Mercado Imobiliário e Perspetivas de Evolução” - 2002, ISEG;  
Conferência - “Racionalizar os Custos de Ocupação das Empresas”, organizado Vida Imobiliária, Cushman & Wakefield, 2003.

05 / 02 / 2003 até à presente data

Colaboração com diversas instituições financeiras (Santander e BCP) sendo parceiro da Caixa Geral Depósitos na avaliação de imóveis.

## 8. Reportagem Fotográfica



PEDRO  
MANUEL  
MACHADO  
MONTEIRO

Assinado de  
forma digital por  
PEDRO MANUEL  
MACHADO  
MONTEIRO  
Dados:  
2024.02.02  
09:24:49 Z