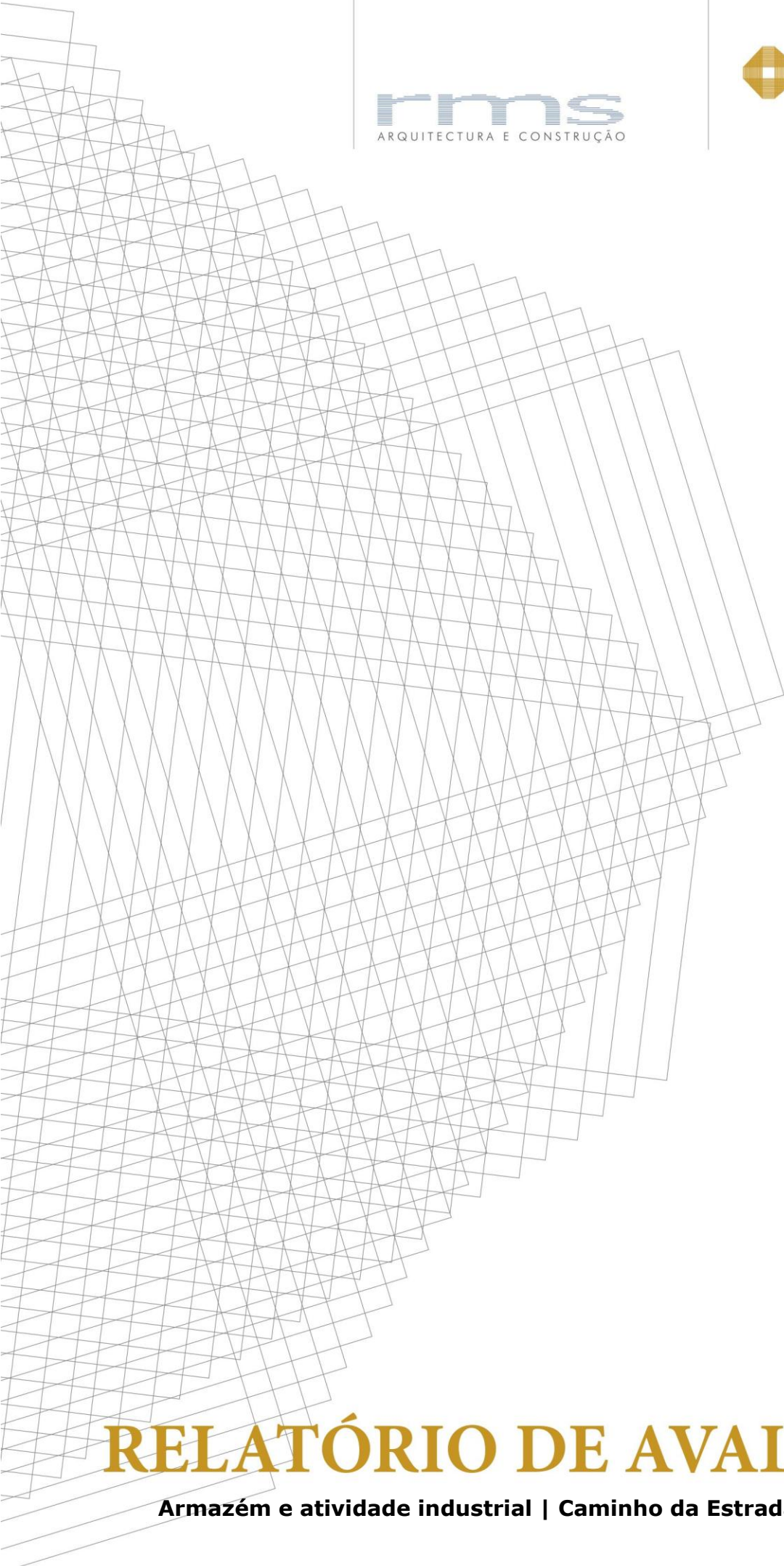




RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Armazém e atividade industrial | Caminho da Estrada Velha, S/N, Perre

1. IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE

Nome Junta de Freguesia de Outeiro
Endereço Rua Padre José Luís Alves Pereira 150, 4925-555 Outeiro
Contacto (s) Exmo. Vitor Rego
Email: geral@jf-outeiro-viana.pt e regovictor70@gmail.com
NIF N/D

2. OBJETO DE AVALIAÇÃO

Objecto de Avaliação Este relatório de avaliação diz respeito a um armazém
Localização Freguesia – Perre
Concelho – Viana do Castelo
Distrito – Viana do Castelo
GPS – 41°43'51.36"N, 8°47'41.95"W)
Descrição da Conservatória Não facultada
Caderneta Predial Matriz Urbana do serviço de Finanças 2348 Viana do Castelo com o número matricial 1198

	Tipo/afectação	CPU	CRP	Tipo de prédio/ uso	Distrito	Concelho	Freguesia	Descrição	A. Bruta Privativa	A. Bruta Dependente	A. Terreno
1	Prédio urbano	1198	-	Prédio em Propriedade Total sem Andares nem Divisões Suscetíveis de Utilização Independente	Viana do Castelo	Viana do Castelo	Perre	Prédio urbano composto de cave, 2 pisos, sótão e logradouro. A cave é destinada a garagem, o r/c tem 3 dependências amplas, 4 l. sanitárias, 1 corredor e 1 arrecadação; o 1.º andar tem 2 assolhadas, 1 cozinha, 2 l. sanitárias e 1 corredor.	1 588,20	387,00	1 121,00

3. OBJECTIVO DE AVALIAÇÃO

Objectivo de Avaliação O presente relatório de avaliação tem como objectivo emitir uma estimativa do Presumível Valor de Transacção do Prédio em análise.
Pressupostos Todos os pressupostos assumidos no presente relatório estão descritos em documentos Anexos, e conteúdo do mesmo.

4. AVALIADOR

Avaliador Rui Manuel Alves Gonçalves da Silva
Data de Avaliação 11 de fevereiro de 2026
Identificação Profissional – CMVM PAI/2013/0005

5. ASSUNÇÕES, RESERVAS E PRESSUPOSIÇÕES

Pressupostos assumidos a) Na presente Avaliação considerou-se o imóvel isento de qualquer tipo de contaminação.

- b) Os factores considerados na formação de valor, são no entender do Perito Avaliador, e tendo como princípios a sua responsabilidade Profissional: isentos, fiáveis, acertados e fundamentados.
- c) No cálculo do Valor presumível de transacção do imóvel iremos recorrer ao Método Comparativo de Mercado, Método de Custo e Método de Rendimento.
- d) Inexistência de ónus/ encargos sobre o prédio, nomeadamente os relativos à sua alienabilidade e respetivos prazos.
- e) As áreas que serviram de base à Avaliação foram retiradas de documentos legais facultados (CPU).
- f) Não foi apresentada Licença de Utilização e CRP, pelo que se assume que as áreas existentes no local e assumidas no presente relatório se encontram legalizadas ou são possíveis de legalizar.

6. CONCLUSÃO DO ESTUDO DE AVALIAÇÃO

Conclusão	De acordo com o exposto no relatório anexo, atribuímos ao prédio objecto de avaliação, nesta data, e livre de quaisquer ónus ou encargos, o Presumível Valor de Transacção de:
Valores	Armazém e atividade industrial – Artigo n.º 1198 484.000,00€ (quatrocentos e oitenta e quatro mil euros)
Técnico Autor	



Perito Avaliador – Rui Manuel Alves Gonçalves da Silva

ÍNDICE SISTEMÁTICO

	Pág.
1 INTRODUÇÃO	
1.1 Intróito, Avaliação Imobiliária	06
1.2 Identificação do prédio	07
1.3 Identificação da entidade detentora do imóvel	07
1.4 Identificação da entidade que solicitou a Avaliação	07
1.5 Identificação do Avaliador	08
1.6 Datas da Avaliação	08
2 ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO	
2.1 Descrição e caracterização do(s) prédio(s)	
2.1.1 Localização – Concelho/ Distrito	09
2.1.2 Localização Geográfica	10
2.1.3 Resenha Histórica – Social, Económica e Cultural	10
2.1.4 Acessibilidades	11
2.2 Inspeção efetuada ao imóvel	12
2.3 Critérios de Avaliação - Fundamentação da escolha dos critérios	12
2.4 Valor de Renda À data da Avaliação	14
2.5 Estimativa das despesas de conservação, manutenção e outros encargos	14
2.6 Enquadramento Urbano e Infraestruturas	15
2.7 Diligências, estudos, dados setoriais e outros	15
2.8 Justificação da Taxa de Capitalização e outros critérios adotados	15
2.9 Identificação de eventuais transações	16
2.10 Outras variáveis adotadas	17
2.11 Valor de Avaliação por fração	17
2.12 Valor de mercado atribuído ao imóvel	17
2.13 Documentação do(s) prédio (s)	17
2.14 Análise dos instrumentos de gestão do território	18
3 AVALIAÇÃO	
3.1 Documentação de identificação do prédio	19
3.2 Ónus ou encargos sobre o prédio	19
3.3 Estado do prédio e condições ambientais	19
3.4 Limitações ao valor determinado	20
3.5 Declaração perito avaliador, não incompatibilidade	20

3.6	Cláusulas de publicidade	20
3.7	Declaração cumprimento exigências legais	21
3.8	Seguro de Responsabilidade Civil	21
3.9	Validade da Avaliação	22
3.10	Assinatura e data de entrega do Relatório de Avaliação	22
4	AVALIAÇÃO	
4.1	Prédio Urbano n.º1316	23
5	ANEXOS	
	ANEXO I	31
	ANEXO IV Elementos de Identificação Pessoal e Profissional do Avaliador	34

1

INTRODUÇÃO

1.1 – INTRÓITO, AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

"A avaliação de um imóvel deve ser efectuada com o intuito de fornecer informação objectiva e rigorosa relativamente ao melhor preço que poderia ser obtido, caso o imóvel fosse alienado no momento da avaliação, em condições normais de mercado." (CMVM)

A avaliação de património imobiliário é uma actividade exercida por peritos avaliadores, que consiste na atribuição do valor justo e idóneo a determinado bem imóvel ou conjunto de bens imóveis, à data actual ou futura.

Avaliar **é atribuir valor a um bem**, determinar tecnicamente o seu valor, benefícios e custos de reprodução. Por sua vez, a avaliação imobiliária é a atribuição de valor a bens fixos como sejam os terrenos, os edifícios ou quaisquer outras construções.

Os métodos de avaliação serão mais ou menos eficazes em função da sua escolha para cada situação, do fim ou óptica sob a qual se pretende a análise, e também do tipo de propriedade, nível de precisão exigido e quantidade de transacções análogas efectuadas. A escolha dos métodos de avaliação apresenta-se ligada à óptica sob a qual o proprietário ou um potencial comprador deseja ver o imóvel avaliado.

As mudanças incrementadas com a volatilidade da economia desafiam a abordagem técnica e profissional muitas vezes desajustada às exigências do **Mercado Imobiliário**, é desta necessidade de antecipação e adaptação que o trabalho de **Perito Avaliador Imobiliário**, é hoje, cada vez mais uma obrigação na transparência e verdade do mercado imobiliário. Surge então uma nova forma de interpretação dos valores, introduzindo técnicas avaliatórias e mecanismos de resposta às necessidades cada vez mais exigentes. Abandonando a ideia que muitas vezes nos deparávamos de avaliações sustentadas em critérios intuitivos, baseadas no "bom senso" e na experiência ou no "conhecimento do mercado".

O principal objectivo de uma avaliação é estabelecer uma estimativa de valor credível e sustentada, a partir da qual as partes envolvidas num negócio o possam efectuar com um elevado grau de segurança.

Operações de crédito (compra/ construção)

Operações de expropriação por utilidade pública (cálculo indemnização)

Operações de transacção (compra ou venda de imóveis)

Operações de investimento (estudo económico-financeiro de projectos)

Estudo patrimoniais de particulares ou empresas

Operações no âmbito do processo civil

Operações no âmbito da actividade seguradora

Partilha de bens de herança

Tributação fiscal (IMI)

1.2 – IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO(S)¹

"c) Identificação completa e rigorosa do imóvel objeto da avaliação, designadamente se é um prédio urbano, rústico ou misto;", anexo à Lei n.º153/2015 de 14 de Setembro, artigo 20.º - Conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação.

O presente relatório de avaliação tem como objetivo a determinação do presumível valor potencial de mercado, do prédio adiante descrito

	Tipo/ afectação	CPU	CRP	Tipo de prédio/ uso	Distrito	Concelho	Freguesia	Descrição	A. Bruta Privativa	A. Bruta Dependente	A. Terreno
1	Prédio urbano	1198	-	Prédio em Propriedade Total sem Andares nem Divisões Susceptíveis de Utilização Independente	Viana do Castelo	Viana do Castelo	Perre	Prédio urbano composto de cave, 2 pisos, sótão e logradouro. A cave é destinada a garagem, o r/c tem 3 dependências amplas, 4 i. sanitárias, 1 corredor e 1 arrecadação; o 1.º andar tem 2 assolhadas, 1 cozinha, 2 i. sanitárias e 1 corredor.	1 588,20	387,00	1 121,00

1.3 – IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE DETENTORA DO IMÓVEL

"a) Identificação da entidade detentora do imóvel;", anexo à Lei n.º153/2015 de 14 de Setembro, artigo 20.º - Conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação.

O prédio pertence a José Vieites Afonso Branco – cabeça de casal da herança de.

1.4 – IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE QUE SOLICITOU A AVALIAÇÃO

"d) Identificação da entidade que solicitou a avaliação;", anexo à Lei n.º153/2015 de 14 de Setembro, artigo 20.º - Conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação.

Nome Junta de Freguesia de Outeiro

Endereço Rua Padre José Luís Alves Pereira 150, 4925-555 Outeiro

Contacto (s) Exmo. Vitor Rego

Email: geral@jf-outeiro-viana.pt e regovictor70@gmail.com

NIF N/D

1.5 – IDENTIFICAÇÃO DO AVALIADOR

O juízo de Valor, do Perito Avaliador, será sempre: isento; fiável; acertado e fundamentado.

A RMS conta com a colaboração de técnicos devidamente credenciados para o exercício da avaliação imobiliária, com formação superior em arquitetura e engenharia e com formação específica em avaliação imobiliária, reconhecida pela **Comissão do Mercado de valores Mobiliários** (CMVM).

A avaliação que se segue é da autoria de **Rui Manuel Alves Gonçalves da Silva**, Arquiteto inscrito na Ordem dos Arquitetos com o número de membro 16108, e com formação pela Escola Superior de Atividades Imobiliárias (ESAI) em Avaliação Imobiliária (curso certificado pela CMVM), conforme determinação da diretiva nº 2006/48/CE do Parlamento Europeu, que o Banco de Portugal, ao abrigo do Decreto-Lei nº 59/2006, emitiu o aviso nº 5/2006 com as alterações da obrigatoriedade de os Peritos Avaliadores serem certificados.

O perito Avaliador encontra-se registado na CMVM, sob o nr. PAI/2013/0005 referente ao exercício da atividade de perito Avaliador de Imóveis de Fundo de Investimento Imobiliário, atividade coberta por seguro de responsabilidade civil profissional, apólise 1531005067, garantindo até 500.000,00€ por sinistro e anuidade, junto da companhia Tranquilidade, com validade até 13/12/2026.

Rui Manuel Alves Gonçalves da Silva é sócio da Associação Nacional dos Avaliadores Imobiliários, sob o número 541.

1.6 – DATA DA AVALIAÇÃO

"e) Identificação das seguintes datas: (...)", anexo à Lei n.º153/2015 de 14 de Setembro, artigo 20.º - Conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação.

Resumo das datas da avaliação:

Da solicitação pela entidade para avaliação do imóvel:	14/01/2026
Do término do trabalho de avaliação do imóvel (visita ao imóvel):	27/01/2026
Da conclusão da avaliação do imóvel e do relatório de avaliação:	11/02/2026
Da anterior avaliação efetuada ao imóvel, se aplicável:	Não de aplica

2

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

2.1 – DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO(S) PRÉDIO(S)

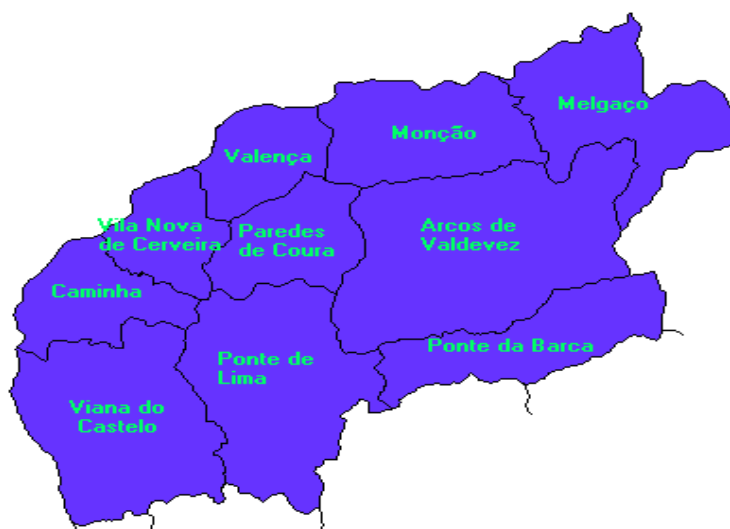
"a) Descrição do imóvel, com as características de localização, estado de conservação, tipo de construção, tipo de construção e utilização, e outras circunstâncias ou factos que sejam determinantes e justificativos do valor de avaliação;", anexo à Lei n.º153/2015 de 14 de Setembro, artigo 20.º - Conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação.

Pretende-se no presente ponto descrever de uma forma pormenorizada todos os aspectos relevantes no que concerne à metodologia adoptada de Avaliação do prédio em análise, resultante da visita efectuada ao prédio onde se verificaram as suas características construtivas e tipológicas, e a realidade urbana envolvente.

2.1.1 LOCALIZAÇÃO – CONCELHO/ DISTRITO

Localização Distrito e Concelho do Viana do Castelo, freguesia de Perre.

Distrito: VIANA DO CASTELO



Municípios:

Arcos de Valdevez
Caminha
Melgaço
Monção
Paredes de Coura
Ponte da Barca
Ponte de Lima
Valença
Viana do Castelo
Vila Nova de Cerveira



LOCALIZAÇÃO

(ORIGEM GOOGLE EARTH)

2.1.2 LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA

Perre é uma povoação portuguesa sede da Freguesia de Perre do Município de Viana do Castelo, situada na margem direita do rio Lima, a cerca de 5 Km da cidade de Viana do Castelo, confronta com Outeiro a norte, a nascente com Nogueira e Santa Marta de Portuzelo, a sul com Santa Marta de Portuzelo e Meadela e a poente com Meadela e Areosa, todas estas também freguesias do Município de Viana do Castelo.

2.1.3 RESENHA HISTÓRICA – SOCIAL, ECONÓMICA E CULTURAL

O conhecimento da história do local e das pessoas que o habitam permite estabelecer uma relação mais íntima com os valores dos espaços.

Perre tem raízes profundas que remontam a tempos ancestrais, com vestígios arqueológicos que sugerem ocupação humana desde a Idade do Ferro (como o Castro de S. João de Arga, nas proximidades).

Paróquia antiga: É uma das freguesias mais antigas do concelho, aparecendo já documentada em inquirições reais do século XIII.

Património: O seu centro histórico é marcado pela Igreja Matriz e por várias quintas brasonadas que atestam a importância da pequena nobreza rural na gestão do território ao longo dos séculos.

2. Contexto Social e Cultural

Socialmente, Perre é conhecida pelo seu forte associativismo e pela preservação do folclore.

Identidade: É considerada uma das "capitais" do folclore vianense. O Grupo Folclórico de Perre é um dos embaixadores mais prestigiados da cultura do Alto Minho, mantendo vivos os trajes, as danças e os cantares.

Festividades: As festas em honra de São Miguel (o padroeiro) e as festas de verão são momentos de grande coesão social, onde a comunidade se une para manter vivas as tradições dos tapetes de flores e das mordomas.

Perfil da População: Embora mantenha um espírito comunitário de aldeia, a proximidade à cidade atraiu muitos jovens casais, tornando-a uma freguesia dinâmica e com uma pirâmide etária equilibrada.

3. Dinâmica Económica

A economia de Perre sofreu uma transformação profunda nas últimas décadas:

Do Campo à Indústria: Antigamente dominada pela agricultura de subsistência e pequena produção de milho e vinho, a freguesia transitou para uma economia de serviços e indústria.

Proximidade Estratégica: A sua localização junto aos principais eixos rodoviários (A28 e A27) e a proximidade aos parques industriais de Viana do Castelo fazem dela uma zona residencial de eleição e um polo de pequenas e médias empresas.

Turismo Rural: Tem surgido um interesse crescente no alojamento local e turismo de habitação, aproveitando a paisagem verdejante e a tranquilidade, sem abdicar do acesso rápido à praia e ao centro urbano.

2.1.4 ACESSIBILIDADES (rodoviárias e rede transportes públicos)



INFRA-ESTRUTURAS FERROVIÁRIAS – COMBOIO
- Centro de Viana do Castelo a aproximadamente 6km



INFRA-ESTRUTURAS AEROPORTUÁRIAS
- Aeroporto Do Porto, 68km e Aeroporto de Vigo 78km



TRANSPORTES PÚBLICOS
- Serviços de Autocarros próximos



INFRA-ESTRUTURAS PORTUÁRIAS
- APDL, S.A. – Administração dos Portos do Douro Leixões e Viana do Castelo 12km



INFRA-ESTRUTURAS RODOVIÁRIAS AUTOESTRADAS
- IC28, A27 e A3



DISTÂNCIAS A OUTROS LOCAIS DE INTERESSE;
- Centro histórico de Viana do Castelo



ESPAÇOS DE LAZER/ JOGGING
- vários percursos para práticas de BTT e Trekking

2.2 – INSPEÇÃO EFETUADA AO IMÓVEL

"b) Identificação clara do âmbito da inspeção efetuada ao imóvel avaliado.

Foi efetuada uma visita ao imóvel, com o intuito de permitir uma melhor observação das características gerais e do seu meio envolvente, bem como de eventuais singularidades, que nos permitissem uma melhor leitura dos aspetos, que pudessem vir a ser determinantes, na estimativa dos valores a apresentar. Para melhor ilustrar os aspetos referidos, realizou-se um registo fotográfico do imóvel e zona envolvente anexo ao presente Relatório de Avaliação.

2.3 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO - FUNDAMENTAÇÃO DA ESCOLHA DOS CRITÉRIOS

"c) Fundamentação da escolha do ou dos métodos de avaliação e descrição pormenorizada da sua aplicação;", anexo à Lei n.º153/2015 de 14 de Setembro, artigo 20.º - Conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação.

A metodologia de avaliação compreendeu a análise dos dados fornecidos pelo cliente e o levantamento das características do(s) prédio(s) e da sua envolvente pelo Perito Avaliador de Imóveis, de forma a caracterizar o mercado existente.

Pretende-se desta forma, estimar o valor de mercado que um potencial comprador estaria disposto a oferecer pelo prédio em análise.

O valor estimado para os artigos urbanos resulta da aplicação do Método Comparativo de Mercado aferido através da aplicação do Método de Custos e de Rendimento.

DESCRIÇÃO DO(S) MÉTODO(S)

O **Método Comparativo** (Método do Mercado) consiste no cálculo comparativo do valor de um imóvel em função dos dados relativos à transação de imóveis com características semelhantes ou comparáveis. O uso deste método, após uma homogeneização cuidada dos dados diretamente recolhidos do mercado, indicam uma tendência quantificável dos valores de mercado para bens imobiliários com características semelhantes durante um determinado intervalo de tempo e condições homogêneas.

O Valor Comparativo será calculado através da fórmula: **Vc = Im x A.**

O **Método do Rendimento** permite estimar o Valor Locativo do Imóvel (VL), com base no valor das Rendas, atualmente em vigor, ou representativas do Mercado da zona, e ainda de uma Taxa de Capitalização (TC). Esta Taxa de Capitalização procura traduzir a relação entre o Mercado de Arrendamento e o Mercado de Venda, para a zona do Imóvel, assim como o nível de risco do investimento.

O Valor Locativo do Imóvel será obtido através da fórmula: **VL = RL: TC**

O **Método de Custo de Substituição**, este método permite obter o Valor de Mercado do imóvel, através da estimativa de todos os custos necessários para o desenvolvimento de um Projeto de Investimento, com características semelhantes, nomeadamente a aquisição do Terreno, custos com Projetos, Licenciamento, Taxas, Construção e Encargos Financeiros.

Com base no somatório de todos os custos, aplica-se uma percentagem, denominada "margem do negócio", que visa simular o risco e lucro, de uma operação idêntica, que um possível investidor pudesse desenvolver.

O valor do Terreno obtém-se através do Método Comparativo, com base numa Prospeção efetuada na zona do Imóvel, para produtos com as mesmas características, nomeadamente em termos de Classificação de Uso e Localização, ou neste caso, com base no valor real de aquisição.

O valor do Imóvel, no seu estado atual, será calculado com base na seguinte fórmula:

$$PC = T + C + E + K + L$$

Onde as variáveis representam:

PC = Presumível Valor do Projeto Concluído

T = Valor estimado para o Terreno

C = Custos diretos de construção

E = Somatório dos diferentes encargos

K = Comissão de Comercialização e Marketing

L = Lucro esperado pelo Promotor

2.4 – VALOR DA RENDA À DATA DA AVALIAÇÃO

"d) Valor da renda à data de avaliação e identificação dos respetivos arrendatários, se o imóvel se encontrar arrendado ou, caso contrário, uma estimativa das rendas que previsivelmente possa gerar, se aplicável;", anexo à Lei n.º153/2015 de 14 de Setembro, artigo 20.º - Conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação.

O método do rendimento é utilizado na determinação do valor de mercado do imóvel a partir do quociente entre a renda anual efetiva ou potencial, líquida de encargos de conservação e manutenção, com uma taxa de capitalização que procura traduzir a relação entre o Mercado de Arrendamento e o Mercado de Venda, para a zona do Imóvel, assim como o nível de risco do investimento.

Tipo de ocupação: Devoluto		Tipo de Renda: Potencial	
Descrição:	Áreas	Renda	
		€/m2	€/mês
Área Bruta Privativa	1 588 m2	2,06 €	3 300,00 €
Taxa de encargos		3,25%	
Taxa de capitalização		7,90%	
Valor Baseado no Rendimento:			485 000,00 €

2.5 – ESTIMATIVA DAS DESPESAS DE CONSERVAÇÃO, MANUTENÇÃO E OUTROS ENCARGOS

"e) Estimativa das despesas de conservação, manutenção e outros encargos indispensáveis à adequada exploração económica do imóvel;", anexo à Lei n.º153/2015 de 14 de Setembro, artigo 20.º - Conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação.

A margem de lucro do promotor estimada tem em consideração índices históricos para este tipo de bens segmento e localização.

A depreciação assumida tem por base o cálculo de reconstrução do imóvel (a novo) a preços correntes, tendo em conta o seu estado de conservação à data da visita.

Os custos de construção são definidos de acordo com as diferentes construções existentes e traduzem os valores que de acordo com a consulta efetuada e experiência do Avaliador melhor traduzem os valores praticados nos dias de hoje, reportados à localização do prédio.

A estes valores são deduzidos os custos de conservação, manutenção e outros encargos, de forma a "repor" o estado de conservação ao imóvel conforme as amostras recolhidas no mercado em que se insere. São deduzidos custos de conservação e manutenção regular, encargos com serviços e funcionamento e encargos legais e fiscais. Os valores apresentados são estimativas baseadas em práticas do mercado e podem variar em função da localização, tipologia e estado de conservação atual do imóvel.

Os custos assumidos para o prédio no presente trabalho de Avaliação estão imputados na depreciação atribuída aos edifícios na análise efetuada pela aplicação do método de custos e nos custos de manutenção e imponderáveis que compõem a análise pelo Método do Custo.

2.6 – ENQUADRAMENTO URBANO E INFRAESTRUTURAS

"f) Análise da envolvente de mercado do imóvel, designadamente em termos de inserção geográfica e da existência de infraestruturas circundantes que possam influenciar o seu valor;", anexo à Lei n.º153/2015 de 14 de Setembro, artigo 20.º - Conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação.

Trata-se de uma zona de transição entre o urbano e rural na periferia de Viana do Castelo, infraestruturada com razoáveis/ bons acessos e fraca oferta de comércio e serviços. A zona é servida de todas as infraestruturas, nomeadamente rede de abastecimento de água, saneamento básico, eletricidade e telecomunicações.

2.7 – DILIGÊNCIAS, ESTUDOS, DADOS SETORIAIS E OUTROS

"g) Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados e de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel;", anexo à Lei n.º153/2015 de 14 de Setembro, artigo 20.º - Conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação.

Não efetuamos qualquer tipo de análise estrutural aos imóveis, nem testamos redes.

Foi efetuada prospeção de mercado tendo como base os fatores que no entender do Avaliador têm mais influência na atribuição do seu valor. A prospeção incidiu sob imóveis afetos a habitação para venda e terrenos com capacidade construtiva, o resultado deste estudo será utilizado na determinação do valor dos prédios.

Foi realizada prospeção de mercado de terrenos com capacidade construtiva de forma a obtermos dados capazes de nos facultar valores médios que sustentem uma comparação direta de valores unitários de mercado de terrenos com características idênticas/ homogeneizadas.

2.8 – JUSTIFICAÇÃO DA TAXA DE CAPITALIZAÇÃO E OUTRO CRITÉRIOS ADOTADOS

"h) Justificação da utilização de taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação e outros parâmetros utilizados, com identificação do modo como foram considerados, ou não, os efeitos de volatilidade de mercado de curto prazo ou as considerações de mercado temporárias;", anexo à Lei n.º153/2015 de 14 de Setembro, artigo 20.º - Conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação.

Para efeitos de avaliação, quando o mercado de arrendamento e de compra e venda de bens comparáveis é eficiente é utilizada uma taxa de capitalização bruta resultante da razão entre os valores de mercado de renda anual e de venda, através da fórmula: **$Tc = R. \text{anual} / P.V.T.$**

A Taxa de Capitalização (TC), ou Yield Bruta, procura traduzir a relação entre o Mercado de Arrendamento e o Mercado de Venda, para a zona do Imóvel, assim como o nível de risco do investimento. Incorpora um prémio de risco, adequado à atual situação económica e financeira, que estimamos em 4,79%, acrescido de um prémio de produtos sem risco, referenciado pela taxa anual das Obrigações do Tesouro, com maturidade a 10 anos, de 3,11%.

Tendo em consideração as condições existentes, estimamos que os encargos de seguro, manutenção e conservação, suportados pelo Senhorio, correspondem a 3,25% do valor anual de arrendamento.

2.9 – IDENTIFICAÇÃO DE EVENTUAIS TRANSAÇÕES

"i) Indicação de eventuais transações ou propostas efetivas de aquisição utilizadas na avaliação, relativas a imóveis de idênticas características;", anexo à Lei n.º153/2015 de 14 de Setembro, artigo 20.º - Conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação.

Não foram obtidos dados concretos de transações efetuadas de imóveis comparáveis com o imóvel em estudo.

A avaliação consiste na determinação analítica de todos os fatores relacionadas com um imóvel, suportada em princípios claros e utilizando critérios definidos e sucintamente mencionados no presente relatório. O processo de avaliação do Valor/ Qualidade deverá, então, ser um processo metódico, e a sua adequada aplicação depende da qualidade e quantidade da informação obtida.

A Prospeção da Oferta de Mercado foi efetuada na zona do Imóvel e ainda num anel envolvente com características similares.

Seguidamente foi efetuado um trabalho de homogeneização dos dados, de forma a torná-los comparáveis, atenuando algum desfasamento encontrado nos dados de referência. No cálculo do valor médio obtido procedeu-se à homogeneização de fatores que no nosso entender melhor identificam o mercado imobiliário da localização do imóvel.

Foi realizada também prospeção de mercado a terrenos com capacidade construtiva de forma a obtermos dados capazes de nos facultar valores médios que sustentem uma comparação direta de valores unitários de mercado de terrenos com características idênticas/ homogeneizadas.

Aos valores obtidos da prospeção de mercado efetuada é aplicada uma margem de 8% relativamente ao valor de oferta (asking-price) para as amostras de venda e arrendamento de Armazéns e de 10% para as amostras de terrenos urbanos, de forma a descontar eventuais margens de comercialização/ negociação.

Os dados obtidos do trabalho de prospeção correspondem a imóveis no mercado, ou seja, a valores pedidos. Não considerámos nem tivemos acesso a transações ou propostas efetivas.

O trabalho de prospeção, encontra-se em dossier Anexos.

2.10 – OUTRAS VARIÁVEIS ADOTADAS

"j) Identificação e justificação de outras variáveis utilizadas no método de avaliação e que contribuam para o resultado;", anexo à Lei n.º153/2015 de 14 de Setembro, artigo 20.º - Conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação.

Todas as variáveis assumidas na avaliação estão descritas ao longo do relatório.

2.11 – VALOR DE AVALIAÇÃO POR FRAÇÃO

"k) Identificação do(s) valor(es) de avaliação para cada uma das frações autónomas do imóvel, se aplicável;", anexo à Lei n.º153/2015 de 14 de Setembro, artigo 20.º - Conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação

Não aplicável ao presente trabalho de Avaliação.

2.12 – VALOR DE MERCADO ATRIBUÍDO AO IMÓVEL

"l) Indicação inequívoca do valor final atribuído ao imóvel;", anexo à Lei n.º153/2015 de 14 de Setembro, artigo 20.º - Conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação.

Pelo exposto anteriormente, atribui-se ao ben em avaliação o valor:

Artigo n.º 1198

484.000,00€ (quatrocentos e oitenta e quatro mil euros)

O valor de avaliação estimado corresponde ao valor do imóvel à data do presente relatório de avaliação, sendo a sua validade não superior a 12 meses.

Assumindo a inexistência de restrições onerosas, encargos ou direitos de uso dos quais nós não tenhamos conhecimento, e sujeito aos pressupostos gerais e aos comentários específicos e descritos neste relatório.

2.13 – DOCUMENTAÇÃO DO(S) PRÉDIO(S)

Com o objetivo de obter a melhor informação disponível sobre os imóveis e assim assegurar o maior rigor possível da análise efetuada, foi formalmente solicitado ao proprietário (ou seu representante) o fornecimento de um conjunto de documentos úteis para efeitos da avaliação

realizada. Todos os elementos fornecidos e analisados pelo Perito Avaliador encontram-se em separador “anexos”.

Cadernetas Prediais

2.14 – ANÁLISE DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO

Trata-se de um prédio edificado, e na presente Avaliação assume-se que se encontra devidamente legalizado para o fim que se assumiu – Armazém e atividade Industrial.

Não aplicável ao presente trabalho de Avaliação.

3

ELEMENTOS DE RESPONSABILIZAÇÃO

Regulamento da CMVM n.º 97/11 Critérios de Avaliação e Peritos Avaliadores dos Imóveis dos Fundos de Investimento Imobiliário, artigo 5.º, n.º3 – elementos de Responsabilização.

3.1 – DOCUMENTAÇÃO DE IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

Com o objetivo de obter a melhor informação disponível sobre o imóvel e assim assegurar o maior rigor possível da análise efetuada, foi formalmente solicitado ao proprietário (ou seu representante) o fornecimento de um conjunto de documentos úteis para efeitos da Avaliação realizada. No Anexo I consta a listagem dos documentos obtidos, bem como a indicação se os mesmos foram ou não considerados na análise, justificando eventuais limitações à respetiva utilização.

Não foi apresentada a Licença de utilização/ Projeto aprovado, no presente relatório assume-se que os bens em análise se encontram devidamente legalizados para o fim que se destina e as suas áreas descritas nos documentos legais encontram-se corretas.

3.2 – ÓNUS OU ENCARGOS SOBRE O PRÉDIO

Considerou-se que o imóvel está livre de ónus e encargos e que o proprietário não está obrigado à sua venda por razões legais ou outras.

3.3 – ESTADO DO PRÉDIO E CONDIÇÕES AMBIENTAIS

No presente trabalho considerou-se que o prédio está isento de qualquer tipo de contaminação.

Não foi efetuado ou fornecido qualquer ensaio estrutural, sendo impossível exprimir qualquer opinião vinculativa sobre o estado das estruturas.

3.4 – LIMITAÇÕES AO VALOR DETERMINADO

"a) Identificação de eventuais limitações ao valor determinado para o imóvel;”, anexo à Lei n.º153/2015 de 14 de Setembro, artigo 20.º - Conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação.

A presente Avaliação foi efetuada tendo em consideração que o imóvel se encontra devidamente legalizado para o fim que se assume e devoluto.

A documentação facultada pelo cliente e que serviu de base à presente avaliação foi considerada correta e correspondente aos imóveis avaliados.

Na presente avaliação considera-se o imóvel isento de qualquer tipo de contaminação, livre de ónus e encargos e que o proprietário não está obrigado à sua venda por razões legais ou outras.

3.5 – DECLARAÇÃO PERITO AVALIADOR, NÃO INCOMPATIBILIDADE

"b) Declaração expressa do perito avaliador de imóveis de que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artigo 19.º da presente lei;”, anexo à Lei n.º153/2015 de 14 de Setembro, artigo 20.º - Conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação.

De acordo com artigo 19º (Incompatibilidades) da Lei nº153/2015, de 14 de Setembro, o Perito Avaliador declara que não está abrangido por qualquer tipo de incompatibilidade constante no referido regulamento.

Não existe qualquer tipo de interesse do perito Avaliador, presente ou futuro, nos imóveis avaliados.

O perito Avaliador exerce a sua atividade de forma independente e externa ao cliente, com total isenção, integridade e objetividade. Pautando a sua postura profissional de Avaliador Imobiliário alicerçada nos conhecimentos adquiridos e conhecimento do mercado.

3.6 – CLÁUSULAS DE PUBLICIDADE

A reprodução do presente relatório está de todo interdita, sendo, no entanto, a apresentação a terceiros permitida.

Quer a totalidade, quer a parte deste relatório ou referência ao mesmo não podem ser incluídas em qualquer tipo de publicação, circular ou declaração nem publicada de maneira alguma sem a nossa autorização por escrito da forma e do conteúdo.

3.7 – DECLARAÇÃO CUMPRIMENTO EXIGÊNCIAS LEGAIS

"c) Declaração de que efetuou a avaliação de acordo com as exigências legais;”, anexo à Lei n.º153/2015 de 14 de Setembro, artigo 20.º - Conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação.

O Perito Avaliador, Rui Manuel Alves Gonçalves Silva, portador do Cartão de Cidadão nº11467436-1ZY6, Arquiteto, encontra-se registado na CMVM como perito avaliador, sob o n.º PAI/2013/0005, declara que a presente avaliação elaborada no âmbito da atividade de avaliação imobiliária que exerce foi executada de acordo com as exigências definidas na seguinte legislação, e demais legislação nacional e internacional que seja necessária:

Lei n.º 153/2015 de 14 de Setembro que regula o acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestam serviços de avaliação a entidades do sistema financeiro;

Lei n.º 16/2015 de 24 de Fevereiro transpõe parcialmente as Diretivas n.ºs 2011/61/UE e 2013/14/UE, procedendo à revisão do regime jurídico dos organismos de investimento coletivo e à alteração ao Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras e ao Código dos Valores Mobiliários, e diz respeito ao regime geral dos organismos de investimento coletivo;

Regulamento da CMVM n.º 2/2015 de 17 de Julho que estabelece as regras técnicas sobre os critérios de avaliação dos imóveis dos fundos de investimento imobiliário e define os requisitos exigíveis aos respetivos peritos avaliadores. Vem regular os Organismos de Investimento Coletivo (Mobiliários e Imobiliários) e Comercialização de Fundos de Pensões Abertos de Adesão Individual (Revoga os Regulamentos da CMVM n.os 8/2002 e 5/2013).

3.8 – SEGURO DE RESPONSABILIDADE CIVIL

"d) Indicação da apólice de seguro de responsabilidade civil, da respetiva empresa de seguros e duração do contrato de seguro;”, anexo à Lei n.º153/2015 de 14 de Setembro, artigo 20.º - Conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação.

O perito Avaliador encontra-se registado na CMVM, sob o n.º PAI/2013/0005 referente ao exercício da atividade de perito Avaliador de Imóveis de Fundo de Investimento Imobiliário, atividade coberta por seguro de responsabilidade civil profissional efetuado junto da Tranquilidade, apólice n.º 1531005067 com capital seguro de 500.000,00€ por sinistro e anuidade, a responsabilidade civil emergente da atividade do segurado, período de validade 13/12/2025 a 13/12/2026.

3.9 – VALIDADE DA AVALIAÇÃO

Adotando os critérios definidos pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) em relação as entidades de gestão de fundos imobiliários, no que respeita à validade das avaliações de imóveis, o presente trabalho tem a validade de 12 meses a contar da data que é realizado o presente trabalho.

Rui Manuel Alves Gonçalves da Silva considera-se ainda, alheio a fatores de influência de valor inerentes ao estado de conservação do prédio e políticas inerentes ao uso do solo durante este prazo.

3.10 – ASSINATURA E DATA DE ENTREGA DO RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

"e) Assinatura do perito avaliador de imóveis e data de entrega do relatório de avaliação à entidade contratante;", anexo à Lei n.º153/2015 de 14 de Setembro, artigo 20.º - Conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação.

Técnico Autor,

11 de fevereiro de 2026, conclusão da avaliação dos imóveis e do relatório de avaliação.



Perito Avaliador – Rui Manuel Alves Gonçalves da Silva

4

AVALIAÇÃO

O presente relatório de avaliação tem como objetivo a determinação do presumível valor potencial de mercado, dos prédios adiante descritos, compostos por prédios urbanos e terrenos rústicos.

Neste ponto vamos caracterizar cada um dos prédios em avaliação em termos de localização, acessibilidades, características da envolvente, composição, características físicas, áreas e classificação no PDM respetivo (apenas para os terrenos rústicos).

4.1_ PRÉDIO URBANO N.º1198



CERTIDÃO DO REGISTO PREDIAL	
Conservatória de:	Não facultado
N.º do Registo:	-
Data Documento:	-

CADERNETA PREDIAL URBANA/ RÚSTICA			
Matriz:	1198	Tipo:	Urbano
Freguesia:	Perre		
Data Documento:	05/02/2024		

IMPLANTAÇÃO DO PRÉDIO

Trata-se de uma propriedade composta de artigo urbano n.º 1198, localizada na freguesia de Perre, no lugar de Madorra, Caminho da Estrada Velha, S/N, composta por edifício afeto a Armazém e atividade Industrial com 3 pisos implantada em terreno com 1.121,00m².



IMPLANTAÇÃO

(ORIGEM GOOGLE EARTH)

ESTADO DE CONSERVAÇÃO - RESTRIÇÕES DE USO

"e) Estimativa das despesas de conservação, manutenção e outros encargos indispensáveis à adequada exploração económica do imóvel;”, anexo à Lei n.º153/2015 de 14 de Setembro, artigo 20.º - Conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação.

O imóvel encontra-se afeto a Armazém e atividade Industrial, tendo sido efetuada visita interior. Da visita efetuada foi possível verificar que o imóvel se encontra em razoável/ fraco estado de conservação. O imóvel à data de visita possuía condições de habitabilidade, embora as mínimas. O interior encontrava-se em fraco estado de conservação.

TIPO DE CONSTRUÇÃO

"g) Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados e de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel;”, anexo à Lei n.º153/2015 de 14 de Setembro, artigo 20.º - Conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação.

O edifício é caracterizado por estrutura em betão, cobertura em telha cerâmica e caixilharia em alumínio com vidros simples.

FIM A QUE SE DESTINA O PRÉDIO – RESTRIÇÕES DE USO

"b) Identificação clara do âmbito da inspeção efetuada ao imóvel avaliado;"; anexo à Lei n.º153/2015 de 14 de Setembro, artigo 20.º - Conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação.

Não efetuamos qualquer tipo de análise estrutural ao imóvel, nem testamos redes.

O imóvel em análise encontra-se afeto a Armazém e atividade Industrial.

Da visita efetuada e da análise ao edifício resulta a depreciação assumida tendo em consideração a idade, estado de conservação, funcionalidade e situação do mercado local.

ENQUADRAMENTO NO MERCADO ENVOLVENTE

Após consulta do mercado envolvente, efetuada na visita ao local, junto das imobiliárias, construtores, promotores, agências bancárias e particulares, foi possível verificar que estamos na presença de uma zona ativa entre oferta e procura de imóveis com características idênticas à do imóvel em análise.

TRABALHO DE PROSPECÇÃO

A avaliação consiste na determinação analítica de todos os fatores relacionadas com um imóvel, suportada em princípios claros e utilizando critérios definidos e sucintamente mencionados no presente relatório. O processo de avaliação do Valor/ Qualidade deverá, então, ser um processo metódico, e a sua adequada aplicação depende da qualidade e quantidade da informação obtida.

A prospeção de mercado foi feita com recurso a entidades mediadoras a operar na zona e a visitas a vários imóveis com vista a determinar quais as características/ variáveis mais relevantes que influenciam o respetivo valor, e sustentada na capacidade técnico/ profissional, assim como sua experiência como Perito Avaliador.

De acordo com a visita feita ao local e com as características da zona e do prédio, são então realizados os devidos ajustamentos dos fatores de Homogeneização dos dados obtidos em comparação com as características do bem em análise.

Prospecção Armazéns - Venda

QUADRO DE PROSPECÇÃO - ARMAZÉM (VENDA)																						
Amostra N.º	Tipo	Tipol.	ABP (m²)	Asking Price (€)	Áreas acessórias (Var./Terr./Arrec.,etc)			Valor Exposto (€)	Asking Price (€/m²)	Ano de construção	Localização	Estado conservação/ Acabamentos	Observações (Descrever)	Fonte / Contacto	Referência	Matriz dos Factores					Total	Valor Corrigido (€/m²)
					Pond.	Área (m²)	Valor (€)									A	B	C	D	E		
1	Armazém	N/A	720	120 000	0,25	0	0	120 000	167	1992	Muito Inferior	Semelhante	Travessa da Esquina, Barrocal e Carveiro, Viana do Castelo, armazém ex garagem	ZOME Grupo Business 923 382 489	ZMPT573396	-8%	20%	0%	0%	-15%	-3%	162
2	Armazém	N/A	211	109 000	0,22	0	0	109 000	517	1976	Semelhante	Ligeiramente Inferior	Monseñal, Viana do Castelo, logradouro, cave	Entrepotas 268 800 850	VCC14377	-8%	0%	5%	0%	-13%	-36%	330
3	Armazém	N/A	1887	680 000	0,25	0	0	680 000	360	2025	Semelhante	Semelhante	Atala, Esporão, cave, rés-do-chão e andar	Zome Viana do Castelo 308 804 906	ZMPT584240	-8%	0%	0%	0%	4%	-4%	344
4	Armazém	N/A	840	380 000	0,25	0	0	380 000	452	1991	Moderadamente Inferior	Semelhante	Avda. Ponte de Lima, dois armazéns, terreno cerca de 2.000m²	Hedra 308 804 902	S154467	-8%	10%	0%	0%	-12%	-10%	407
5	Armazém	N/A	3000	800 000	0,25	0	0	800 000	267	1988	Semelhante	Semelhante	Travessa das Falas, Seixas, Caminha, Piso 0, Piso 1	AS Imobiliária 919 092 092	ASP25095	-8%	0%	0%	0%	14%	6%	282

Letra	Fórmula de Cálculo	Nome	Intervalo	Resultados:	Asking Price	Valores Corrigidos
A	Asking Price*(1+A)	Taxa de Desconto / Negociação	-20%/ 0%	Média (M)	353	305
B	Asking Price*(1+B)	Localização	-20%/+20%	Mediana (Med)	360	330
C	Asking Price*(1+C)	Estado conservação/ Acabamentos	-20%/+20%	Desvio Padrão (DP)	140	92
D	Asking Price*(1+D)	Descrever	-20%/+20%	Valor mínimo (Vmin)	167	162
E	Asking Price*(1+E)	Área	-20%/+20%	Valor máximo (Vmax)	517	407
A percentagem calculada corresponde a mais/ menos valia do imóvel da Prospeção versus o imóvel avaliado				Área Média	1 332	1 332
				DP/Med	39,0%	27,8%

Prospeção Armazéns - Renda

QUADRO DE PROSPECÇÃO - APARTAMENTOS (RENDA)																				
Amostra N.º	Tipo	Tipol.	ABP (m²) ▼	Asking Price (€)	Áreas acessórias (Var./Terr./Arrec.,etc)		Asking Price (€/m²)	Ano de construção	Localização	Estado conservação/ Acabamentos	Observações (Descrever)	Fonte / Contacto	Referência	Matriz dos Factores					Total	Valor Corrigido (€/m²)
					Pond.	Valor (€)								A	B	C	D	E		
1	Armazém	N/A	600	2 500	0,2	0	4,2	1992	Semelhante	Moderadamente Superior	Santa Maria de Portugal, Viana do Castelo, distribuição dos vários espaços, com zona administrativa e instalações sanitárias.	EL Imobiliária 258 824 015	MAG_1429	-8%	0%	-10%	0%	-18%	-36%	2,68
2	Armazém	N/A	450	850	0,2	0	1,9	2016	Semelhante	Superior	Zona industrial do Nelas, acesso condicionado a veículos pesados	Habilux 308 804 562	18821212	-8%	0%	-15%	0%	-22%	-45%	1,03
3	Armazém	N/A	1150	3 750	0,2	0	3,3	2012	Semelhante	Moderadamente Superior	Darque, Viana do Castelo, escritórios, wc, privada e um amplo espaço de alojamento	UNIJ Fox River 258 117 036	UNIJF3-04-47	-8%	0%	-10%	0%	-6%	-24%	2,47

Prospeção Terrenos

QUADRO DE PROSPECÇÃO - TERRENOS (VENDA)																			
Amostra N.º	Tipo	AT (m²) ▼	Asking Price (€)	Potencialidade de Edificação		Asking Price (€/m²)	Localização		Potencialidade Edificativa	Observações (Descrever)	Fonte / Contacto	Referência	Matriz dos Factores					Total	Valor Corrigido (€/m²)
				Índice	Área máxima (m²)		Morada	Obs. Qualitativa					A	B	C	D	E		
1	Lote de Terreno Urbano	1103	78 000	0,25	276	71	Outeiro, Viana do Castelo	Ligeiramente Superior	Semelhante	Terreno para construção.	Unium 923 218 840	R5462	-10%	-5%	0%	0%	0%	-15%	60
2	Lote de Terreno Urbano	1035	67 000	0,25	259	65	Camelho do Vilarinho Freixo, Perre, Viana do Castelo	Semelhante	Semelhante	Terreno para construção.	Zome Viana do Castelo 308 804 506	ZMPT582692	-10%	0%	0%	0%	-2%	-12%	57
3	Lote de Terreno Urbano	1663	110 000	0,25	416	66	Cardelos e Semelheis, Viana do Castelo	Semelhante	Semelhante	Terreno para construção.	Entrepontas 258 839 070	VCC14483	-10%	0%	0%	0%	8%	-2%	65
4	Lote de Terreno Urbano	1375	110 000	0,25	344	80	Perre, Viana do Castelo	Ligeiramente Superior	Semelhante	Terreno para construção.	Unium 923 218 840	R4928	-10%	-5%	0%	0%	4%	-11%	71
5	Lote de Terreno Urbano	807	55 000	0,25	202	68	Perre, Viana do Castelo	Semelhante	Semelhante	Terreno para construção.	Entrepontas 258 839 070	VCC09169	-10%	0%	0%	0%	-6%	-16%	57

ANÁLISE DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO

"f) Análise da envolvente de mercado do imóvel, designadamente em termos de inserção geográfica e da existência de infraestruturas circundantes que possam influenciar o seu valor;"; anexo à Lei n.º153/2015 de 14 de Setembro, artigo 20.º - Conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação.

Não aplicável.

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO - FUNDAMENTAÇÃO DA ESCOLHA DOS CRITÉRIOS

"c) Fundamentação da escolha do ou dos métodos de avaliação e descrição pormenorizada da sua aplicação;"; anexo à Lei n.º153/2015 de 14 de Setembro, artigo 20.º - Conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação.

A metodologia de avaliação compreendeu a análise dos dados fornecidos pelo cliente e o levantamento das características do(s) prédio(s) e da sua envolvente pelo Perito Avaliador de Imóveis, de forma a caracterizar o mercado existente.

Pretende-se desta forma, estimar o valor de mercado que um potencial comprador estaria disposto a oferecer pelo prédio em análise.

O valor estimado para o artigo urbano resulta da aplicação do Método Comparativo de Mercado aferido através da aplicação do Método de Custos, dado serem os métodos que melhor se adequam, tendo em consideração as características específicas do imóvel.

CÁLCULO(S) DA AVALIAÇÃO – MÉTODO(S)

Método Comparativo:

Descrição	Área (m2)	Área Bruta de Construção	Método Comparativo	
			Valor Unit (€/m2)	Valor Total (Euros)
Armazém e atividade industrial	1 588,0 m2	-	305,00 €	484 300,00 €
Arrumo	387,0 m2	-	0,00 €	0,00 €
(...)	0,0 m2	-	0,00 €	0,00 €
			Valor Método Comparativo	484 000,00 €

Método de Custo de Substituição:

	Área de Terreno (m2)	Área de Construção (m2)	Custos de Substituição em Novo	
			Unitário (euros/un)	Total (Euros)
A. Encargos Terreno (IMT, Escritura, Registos)			7,50 %	74 700,00 €
Custo do Terreno (urbano)	1121,00 m2	x	62,0 € / m2 =	69 502,00 €
Custo do Terreno (rústico)	0,00 m2	x	0,0 € / m2 =	0,00 €
			7,50 %	5 200,00 €
B. Total do Custo de Construção ou de Reposição a Novo				584 800,00 €
Armazém e atividade industrial	1588,00 m2	x	350 € / m2 =	555 800,00 €
Arrumo	387,00 m2	x	75 € / m2 =	29 025,00 €
(...)	0,00 m2	x	0 € / m2 =	0,00 €
C. Custos Indirectos (Projectos, Licenças e Taxas)			10,0% C.	58 500,00 €
D. Custos de comercialização, administrativos e outros			3,7% H.	21 600,00 €
E. Margem de Lucro de Promotor			9,0% H.	66 600,00 €
F. Presumível Valor de Construção a Novo (A + B + C + D + E)				806 200,00 €
G. Depreciação Física		44,00 %	C. Auxiliares	321 900,00 €
Depreciação (Física, Funcional e Económica)				
H. Trabalhos Realizados de Construção		100,00 %	C. Auxiliares	
(De acordo com mapa de obra anexo)				
I. Presumível Valor de Mercado Estado Atual				484 000,00 €
J. Valor de Seguro (a novo)				643 300,00 €

VALOR DE MERCADO ATRIBUÍDO AO IMÓVEL

"I) Indicação inequívoca do valor final atribuído ao imóvel;”, anexo à Lei n.º153/2015 de 14 de Setembro, artigo 20.º - Conteúdo e estrutura dos relatórios de avaliação.

Pelo exposto, anteriormente, atendendo à localização e características do imóvel em análise e em virtude dos cálculos efetuados, determinámos para o imóvel, à data atual, os seguintes valores:

484.000,00€ (quatrocentos e oitenta e quatro mil euros) corresponde ao valor obtido pela aplicação do Método Comparativo de Mercado, dado sere o método que melhor se adequa, tendo em consideração as características específicas do imóvel.

O valor de avaliação estimado corresponde ao valor do imóvel à data do presente relatório de avaliação, sendo a sua validade não superior a 12 meses.

Assumindo a inexistência de restrições onerosas, encargos ou direitos de uso dos quais nós não tenhamos conhecimento, e sujeito aos pressupostos gerais e aos comentários específicos e descritos neste relatório.

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO





5

ANEXOS

ANEXO I

Documentação sobre os imóveis obtida e analisada pelo Avaliador

[Caderneta predial] É um documento atribuído pela Repartição de Finanças onde deve constar a descrição e registos de imóveis.	Documento analisado e anexo
[Certidão de registo na conservatória/ Certidão de Teor] Trata-se de um documento emitido pela Conservatória do Registo Predial, onde estão incluídos todos os registos efectuados sobre um imóvel, por exemplo, a localização, transferências de propriedade ou ónus que tenham recaído sobre o bem.	[(<i>descrição</i>)] [Nada a assinalar]
[Licença de Utilização] É um documento emitido pela Câmara Municipal da área de localização do imóvel, comprovativo de que a construção está conforme o projecto apresentado, podendo desde logo o imóvel ser habitado.	[(<i>descrição</i>)] [Nada a assinalar]
[Projecto de arquitectura (aprovado)]	[(<i>descrição</i>)] [Nada a assinalar]
[Estudo de Viabilidade (edificabilidade potencial do terreno, em PDM)]	[(<i>descrição</i>)] [Nada a assinalar]
[Levantamento Topográfico]	[(<i>descrição</i>)] [Nada a assinalar]
[Alvará de Licença de Construção] Autorização emitida pela Câmara Municipal da área onde se deseja construir, que permite de facto a construção.	[(<i>descrição</i>)] [Nada a assinalar]
[Ficha técnica da habitação]	[(<i>descrição</i>)] [Nada a assinalar]
[Modelo 1 do Imposto Municipal sobre Imóveis, IMI] O IMI é um imposto que incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios (rústicos, urbanos ou mistos)	[(<i>descrição</i>)] [Nada a assinalar]
[Contracto de arrendamento (ou Recibo da actual renda)]	[(<i>descrição</i>)] [Nada a assinalar]
[Certificação Energética] A partir de 1 Janeiro de 2009, todas as habitações existentes, sempre que sejam alvo de transacção (venda) ou de alteração do contrato de arrendamento, é necessária a realização de análise de Certificação Energética, sendo responsabilidade do proprietário promover a sua elaboração por entidades competentes.	[(<i>descrição</i>)] [Nada a assinalar]
[Certidão de (in)existência de ónus/ encargos sobre o imóvel, nomeadamente os relativos à sua alienabilidade e respectivos prazos]	[(<i>descrição</i>)] [Nada a assinalar]
Plantas	[(<i>descrição</i>)] [Nada a assinalar]

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL URBANA SERVIÇO DE FINANÇAS: 2348 - VIANA DO CASTELO
---	---

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO
DISTRITO: 16 - VIANA DO CASTELO CONCELHO: 09 - VIANA DO CASTELO FREGUESIA: 26 - PERRE ARTIGO MATRICIAL: 1198 NIP:

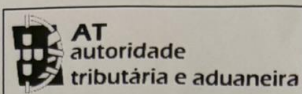
TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS
DISTRITO: 16 - VIANA DO CASTELO CONCELHO: 09 - VIANA DO CASTELO FREGUESIA: 26 - PERRE Tipo: URBANO Artigo: 767

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO
Av./Rua/Praça: - Lugar: MADORRA Av./Rua/Praça: CAMINHO DA ESTRADA VELHA Lugar: MADORRA Código Postal: 4925-570 PERRE

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO
Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente Descrição: PREDIO URBANO, COMPOSTO DE CAVE, 2 PISOS, SOTÃO E LOGRADOURO; A CAVE E DESTINADA A GARAGEM; O R/C TEM 3 DEPENDENCIAS AMPLAS, 4 INSTALAÇÕES SANITARIAS, 1 CORREDOR E 1 ARRECADAÇÃO; O 1º ANDAR TEM 2 ASSOALHADAS, 1 COZINHA, 2 INSTALAÇÕES SANITARIAS E 1 CORREDOR. Afectação: Armazéns e actividade industrial Nº de pisos: 3 Tipologia/Divisões: 16

ÁREAS (em m²)
Área total do terreno: 1.121,0000 m² Área de implantação do edifício: 874,2000 m² Área bruta de construção: 1.975,2000 m² Área bruta dependente: 387,0000 m² Área bruta privativa: 1.588,2000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO
Ano de inscrição na matriz: 1995 Valor patrimonial actual (CIMI): €201.311,36 Determinado no ano: 2022 Tipo de coeficiente de localização: Indústria Coordenada X: 145.566,00 Coordenada Y: 529.269,00


CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2348 - VIANA DO CASTELO

Justificativo:

O PRÉDIO FOI ALVO DE VARIAS AMPLIAÇÕES.

Demonstração do Cálculo:

FÓRMULA : V02

$$Vt = Vc \times [(Aa + Ab \times 0,3) \times Caj + Ac \times 0,025 + Ad \times 0,005] \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv$$

1. Cálculo do Vt consid. a área do prédio original e a idade da 1ª ampliação

$$Vt1 = 603 \times (283,2 + 566,4 \times 0,025 + 271,4 \times 0,005) \times 0,6 \times 0,7 \times 1 \times 0,75$$

$$Vt1 = 56739,80$$

2. Cálculo do Vt consid. a área orig. mais a da 1ª ampliação e a idade da 1ª ampliação

$$Vt2 = 603 \times (407,2 + 408 \times 0,025 + 509 \times 0,005) \times 0,6 \times 0,7 \times 1 \times 0,75$$

$$Vt2 = 79766,45$$

3. Cálculo do Vt consid. a área e a idade original.

$$Vt3 = 603 \times (283,2 + 566,4 \times 0,025 + 271,4 \times 0,005) \times 0,6 \times 0,7 \times 1 \times 0,75$$

$$Vt3 = 56739,80$$

4. Cálculo do Vt da 1ª ampliação

$$Vt4 = Vt2 - Vt1$$

$$Vt4 = 23026,65$$

5. Cálculo do Vt consid. a área original mais a da 1ª ampliação e a idade da 2ª ampliação

$$Vt5 = 603 \times (407,2 + 0 \times 0,025 + 408 \times 0,025 + 509 \times 0,005) \times 0,6 \times 0,7 \times 1 \times 0,8$$

$$Vt5 = 85084,22$$

6. Cálculo do Vt consid. a área total (orig. + 1ª ampl. + 2ª ampl.) e a idade da 2ª ampliação

$$Vt6 = 603 \times (951,135 + 387 \times 0,3 + 734 \times 0,025 + 0 \times 0,005) \times 0,6 \times 0,7 \times 1 \times 0,8$$

$$Vt6 = 196425,42$$

7. Cálculo do Vt da 2ª ampliação

$$Vt7 = Vt6 - Vt5$$

$$Vt7 = 111341,20$$

8. Valor Patrimonial Tributário

$$Vt = Vt3 + Vt4 + Vt7$$

$$Vt = 191107,65$$

Valor Patrimonial

€ 191.110,00

Tributário:

Mod 1 do IMI nº: 5724069 Entregue em : 2012/12/11 Ficha de avaliação nº: 9526210 Avaliada em : 2013/04/09

TITULARES

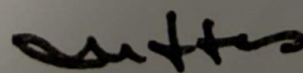
Identificação fiscal: 747281769 Nome: JOSE VIEITES AFONSO BRANCO - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE

Morada: CAM FONTENÁRIO DA ROCHA, Nº 32, OUTEIRO, 4925-553 OUTEIRO VCT

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: IMPOSTO DE SELO Entidade: MODELO 1 DO ISTG Nº 2539868

Emitido via internet em 2024-02-05

O Chefe de Finanças



(Maria Filomena Miranda Costa Gomes)

Comprovativos de Identificação Pessoal e Profissional do Avaliador

CARTÃO DE CIDADÃO CITIZEN CARD		PORTUGAL REPÚBLICA PORTUGUESA / PORTUGUESE REPUBLIC	
APELIDO(S) / SURNAME ALVES GONÇALVES DA SILVA			
NOME(S) / GIVEN NAME RUI MANUEL			
SEXO SEX	ALTURA HEIGHT	NACIONALIDADE NATIONALITY	DATA DE NASCIMENTO DATE OF BIRTH
M	1,78	PRT	14 12 1979
N.º DOCUMENTO / DOCUMENT No. N.º ID CIVIL / CIVIL ID No.		DATA DE VALIDADE EXPIRY DATE	
11467436		1 ZX8 05 01 2021	
ASSINATURA DO TITULAR / HOLDER'S SIGNATURE 			

005.004.2Z

PORTUGAL CARTÃO DE CIDADÃO CITIZEN CARD		
FILIACIÃO / PARENTS MANUEL DE JESUS GONÇALVES SILVA * MARIA IRENE COSTA ALVES		
N.º IDENTIFICAÇÃO FISCAL TAX No.	N.º SEGURANÇA SOCIAL SOCIAL SECURITY No.	N.º TITENTE DE SAÚDE HEALTH No.
207379343	12026655137	166047276

I<PRT114674361<ZX85<<<<<<<<<<<<<<<<<<<
7912148M2101059PRT<<<<<<<<<<<<<<<<<<<0
ALVES<GONCALVES<DA<SILVA<<RU<M

ESAI	
CERTIFICADO DE FORMAÇÃO	
A Escola Superior de Actividades Imobiliárias, certifica que, <u>Rui Manuel Alves Gonçalves da Silva</u> titular do B.I. Nº <u>11467436</u> emitido aos <u>02/10/03</u> em <u>Viana Castelo</u> frequentou com aproveitamento e classificação final de <u>14 (catorze)</u>, o Curso <u>de Formação em Avaliação Imobiliária</u> que decorreu entre <u>14/10/06</u> e <u>17/03/07</u>, num total de <u>90</u> horas. Por ser verdade passa-se o presente certificado que vai ser assinado e autenticado pelos timbres em uso nesta instituição Signatária.	
ESAI <u>06</u> de <u>Outubro</u> de <u>2008</u>	Curso certificado pela CMVM - Comissão de Mercado de Valores Mobiliários
Director(a)  Nelson Rento Raimundo, dr.	Secretário-Geral  Áurea Maria da Silva Matos, arq.ª

Comprovativo Curso de Avaliação de Máquinas, Equipamentos, Instalações Técnicas e Industriais



ASSOCIAÇÃO NACIONAL
DOS
AVALIADORES
IMOBILIÁRIOS

VALOR RIGOR IMPARCIALIDADE

CERTIFICADO

DE FREQUÊNCIA DE FORMAÇÃO PROFISSIONAL

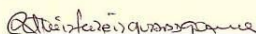
Certifica-se que **Rui Manuel Alves Gonçalves Silva**, portador do Cartão de Cidadão nº 11467436, frequentou de 9 a 30 de Novembro de 2013, com a duração total de 28 horas, o Curso de Formação Profissional, **Curso de Avaliação de Máquinas, Equipamentos, Instalações Técnicas e Industriais** com a classificação de: **16 valores**.

Lisboa, 27 de Dezembro de 2013

CERTIFICADO Nº ME21354121



Eng. Mecânico Responsável



O Presidente da ANAI



ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADO DE FREQUÊNCIA

Certifica-se que **Rui Manuel Alves Gonçalves Silva** Membro Associado Singular da ANAI nº 541 portador do documento de identificação cartão de cidadão nº11467436 frequentou o curso de Formação Profissional de

Avaliação de Ativos Imobiliários

que decorreu de 12/05/2017 a 27/05/2017 com a duração total de 30 horas lecionadas pelo Formador Eng.º António Lepierre Tinoco.

Lisboa, 12 de Julho de 2017

O Presidente da Direção

Certificado Nº 2017/01/11



ASSOCIAÇÃO NACIONAL
DE
AVALIADORES
IMOBILIÁRIOS

DIPLOMA

Face aos respetivos registos, certifica-se que o(a) estudante abaixo identificado(a), obteve aprovação nas unidades curriculares referidas, nas datas e com as classificações indicadas.

Estudante: 1151927 - **RUI MANUEL ALVES GONÇALVES DA SILVA**

Data de nascimento: 14 de dezembro de 1979 País de nacionalidade: Portugal

Documento de identificação nº: 11467436 Válido até: 5 de janeiro de 2021

Curso: **Pós-Graduação em Avaliação e Análise do Investimento Imobiliário**

Unidade Curricular	Ano Curricular	Data	Classificação ECTS	Obs.
Custos e Legislação da Urbanização e Construção	1º	2016/07/22	16	3
Deontologia e Normalização na Avaliação Imobiliária	1º	2016/07/22	13	1
Fundos de Investimento Imobiliário, Fiscalidade e Financiamento	1º	2016/07/22	17	3
Matemática Financeira e Análise de Investimentos	1º	2016/07/22	18	2
Métodos Avançados em Avaliação Imobiliária	1º	2016/07/22	12	2
Métodos de Avaliação em Expropriações	1º	2016/07/22	14	1
Métodos de Avaliação Imobiliária	1º	2016/07/22	12	4
Projeto - Avaliação e Análise de um Investimento	1º	2016/07/22	13	1

Mais se certifica que o(a) estudante **RUI MANUEL ALVES GONÇALVES DA SILVA** concluiu a **Pós-Graduação em Avaliação e Análise do Investimento Imobiliário** em 22 de julho de 2016, com a classificação final de 15 (quinze) valores.

O presente Diploma vai autenticado com o selo branco deste Instituto e contém 1 folha(s).

Divisão Académica do Instituto Superior de Engenharia do Porto, 28 de abril de 2017.


Rosário Reis Pinto Oliveira
Divisão Académica - Secção de Pré-Graduação



3135 - Instituto Superior de Engenharia do Porto

Pode confirmar o conteúdo deste diploma acessando a <http://www.isep.up.pt/certificados> e introduzindo o código W6V0CE6WYHQVU3.

Comprovativo de Inscrição CMVM – AVFII/13/005**CMVM****Departamento de Supervisão de
Gestão de Investimento Coletivo**REF^a: 47074/PAIF/DGIC/2013/13252

Exmo Senhor
Rui Manuel Alves Gonçalves Silva
Rua Nova de São Bento, nº 114 – R/C
4900-472 Viana do Castelo

Lisboa, 1 de julho de 2013

**Assunto: COMUNICAÇÃO PARA O EXERCÍCIO DE ATIVIDADE COMO PERITO
AVALIADOR DE IMÓVEIS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Exmo Senhor,

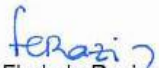
Acusamos a receção das comunicações de V.Exa para efeitos do disposto no nº 1, do artigo 19.º do Regulamento da CMVM nº 8/2002, tal como sucessivamente alterado até à presente data, referente ao exercício da atividade de Perito Avaliador de Imóveis de Fundo de Investimento Imobiliário, tendo-lhe sido atribuído o seguinte código de identificação:

- Rui Manuel Alves Gonçalves Silva (como AVFII/13/005).

Esta atividade deve estar coberta, de acordo com a alínea d) do nº 2 do artigo 19.º do mesmo diploma legal, por seguro de responsabilidade civil profissional, devendo ser remetida à CMVM, nos termos do nº 3 do referido preceito, nos 15 dias subsequentes à sua emissão, cópia de cada nova apólice ou documento comprovativo da atualização ou renovação da apólice anterior.

Será igualmente indispensável a comunicação a esta Comissão de qualquer alteração aos elementos necessários para o exercício da atividade de Perito Avaliador de Imóveis de Fundo de Investimento Imobiliário.

Com os melhores cumprimentos.


Florbela Razina
Subdiretora


Fernando Gomes
Economista

Registada com aviso de receção

Sede: Rua Laura Alves, 4 – Apartado 14258 – 1064-003 Lisboa | Tel.: +351 213 177 000 | Fax: +351 213 537 077
Delegação: Rua Dr Alfredo Magalhães, 8 – 5.º – 4000-061 Porto | Tel.: +351 222 084 402 | Fax: +351 222 084 301
E-mail: cmvm@cmvm.pt | www.cmvm.pt | NIPC: 502 549 254

Comprovativo Seguro de Responsabilidade Civil – Perito Avaliador de Imóveis

Declaração de Seguro



Linha Clientes

E clientes@tranquilidade.pt
W generalitranquilidade.pt

Dados da Declaração
N.º Declaração: 0000447892
Validade da Declaração
Data início: 24/11/2025
Data termo: 31/10/2026

ASS NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIARIOS S
ESTR PAÇO LUMIAR CAMPUS LUMIAR EDIFICIO D 1
1649-038 LISBOA

T19NZQH5

Dados do Contrato
Produto: RESPONSABILIDADE CIVIL GERAL
N.º Apólice: 1531005067
Período: 31/10/2025 a 31/10/2026

Porto, 24 de novembro de 2025

Declaramos que a ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE AVALIADORES, com sede em EST DO PAÇO DO LUMIAR - CAMPUS DO LUMIAR ED D 1º 1649-038 LISBOA, detém nesta seguradora uma apólice de seguro garantindo até ao limite de €500.000,00 por sinistro e anuidade, a Responsabilidade Civil Profissional emergente da atividade na sua qualidade de perito avaliador de imóveis que preste serviços a entidades do sistema financeiro da área bancária, mobiliária, seguradora e resseguradora e dos fundos de pensões, assim como de quaisquer instituições e/ou entidades singulares ou coletivas pelos danos causados à entidade contratante, aos acionistas ou participantes de organismos de investimento coletivo, aos clientes bancários, aos tomadores de seguros, segurados e beneficiários de contratos de seguro e aos associados, participantes e beneficiários de fundos de pensões decorrentes de erros ou omissões, constantes dos relatórios de avaliação, que lhes sejam imputáveis, conforme o disposto na Lei 153/2015 de 14 de Setembro.

SEGURADO(A): Rui Manuel Alves Gonçalves Silva

ASSOCIADO(A): N.º 541

ACTIVIDADE PROFISSIONAL: PERITO AVALIADOR DE IMOVEIS

AMBITO TERRITORIAL: PORTUGAL

INICIO: 13.12.2026 RENOVAVEL ANUALMENTE

A presente declaração destina-se a ser entregue a CMVM e entidades bancárias, bem como quaisquer instituições e /ou outras entidades singulares ou coletivas.

Esta declaração não substitui, em caso algum, as Condições Particulares, Gerais e Especiais aplicáveis ao contrato.

Mais se declara que a apólice renova anualmente.

João Barata
Membro do comité de gestão executivo

Stefano Fiori
Membro do comité de gestão executivo

Generali Seguros, S.A.
Avenida da República, 262 1250-160 Lisboa
Capital Social: 121.000.000 €
N.º de Registo Comercial: 500 340 231

2000-2017 A2012403-402

* A validade desta declaração depende do efetivo pagamento do prémio de seguro, nos termos e prazos legais, sendo substituída pela correspondente documentação contratual (Condições Particulares e Fatura/Recibo).

Pág. 1 de 1

Declaração emitida por: U86355 - Fernanda Nora (CN)

10:49