



Outros Elementos

Relatório de Avaliação Imobiliária

**Esclarecimentos prévios ao documento:**

1 – Este Relatório foi elaborado num momento em que se equacionava a divisão do edifício do Mercado Municipal em Unidades Suscetíveis de Utilização Independente, dado a demora em conseguir registo de frações. Posteriormente, sendo esse constrangimento ultrapassado, considerou-se vantajoso proceder-se à constituição do edifício em Propriedade Horizontal.

2 – A designação das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente apresentava uma lógica distinta da constituição do edifício em Propriedade Horizontal, pelo que se apresenta uma tabela de correspondência entre as designações das unidades do Relatório e as frações das peças do procedimento:

Unidades Suscetíveis de Utilização Independente, identificação utilizada no Relatório do Perito	Frações registadas, identificação utilizada nas Peças do Procedimento
A	B
B	E
C	F
D	C
E	A
F	D

3 – O relatório avalia as frações E e F (ver o quadro anterior), mas o procedimento inclui ainda a fração C. Para o cálculo do valor base do procedimento considerou-se que, sendo estas frações exatamente iguais em área, com igual número de lugares de estacionamento e espaços de arrumos, e que ambas terão o mesmo tipo de utilização, o valor imputado à fração C seria igual à da fração F.

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

MERCADO MUNICIPAL DE LEIRIA

UNIDADES SUSCETÍVEIS DE UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE B E C NOS PISOS -1 E 1

PERITO AVALIADOR:

NOÉ MARIA DUARTE | INSCRIÇÃO NA O.E. COM O N.º 16747

LEIRIA, 27 DE FEVEREIRO DE 2026

Mercado Municipal de Leiria – Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C nos pisos -1 e 1



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Fevereiro de 2026

ÍNDICE

ÍNDICE	1
ÍNDICE DE FIGURAS	3
ÍNDICE DE TABELAS	6
ÍNDICE DE ANEXOS	7
1. ÂMBITO	9
2. SUMÁRIO	11
3. OBJETO DA AVALIAÇÃO	15
4. LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	17
4.1 ENVOLVENTE GERAL	18
4.2 DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL	18
4.2.1 Características do Empreendimento	20
4.2.2 Características das Infraestruturas e dos Arranjos Exteriores	21
4.3 DEFINIÇÃO DE ÁREAS	22
4.4 DESCRIÇÃO DAS DILIGÊNCIAS EFETUADAS, DE ESTUDOS E DADOS SECTORIAIS UTILIZADOS	23
5. CARACTERÍSTICAS DO MERCADO LOCAL	25
5.1 ANÁLISE DO MERCADO	25
5.2 DINÂMICA ECONÓMICA NACIONAL E EUROPEIA	25
5.3 TENDÊNCIAS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM 2026	26
5.4 RITMOS DE COLOCAÇÃO DO PRODUTO NO MERCADO	27
5.5 PROSPEÇÃO	28
6. CONCEITOS DE VALOR	31

Mercado Municipal de Leiria – Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C nos pisos -1 e 1



7. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	33
7.1 MÉTODO COMPARATIVO OU DE MERCADO	33
7.1.1 Procedimento de Análise	34
7.1.2 Cálculo de Rendas e Valor de Superfície	34
7.2 MÉTODO DO RENDIMENTO	37
7.2.1 Possibilidades de exploração	38
7.2.2 Custos de construção e reabilitação	38
7.2.3 Rendimentos esperados pela exploração própria	38
7.2.4 Contexto do mercado	39
7.2.5 Mercado residencial	39
7.2.6 Mercado de arrendamento residencial	40
7.2.7 Mercado comercial	40
7.2.8 Comparação regional	40
7.2.9 Tendências futuras	40
7.2.10 Potencial arrendamento	41
7.2.11 Potencial de Rentabilidade em Leiria	42
7.2.12 Cálculo do Valor de Mercado	43
7.2.13 Cálculo de Rendas e Valor de Superfície	44
7.3 MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO	45
7.3.1 Cálculo de Rendas e Valor de Superfície	48
8. CONSIDERAÇÕES E PRESSUPOSTOS DE AVALIAÇÃO	51
9. RESERVAS	54
10. VALOR DA AVALIAÇÃO	55
11. DECLARAÇÃO DO PERITO AVALIADOR	57

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Localização e identificação do imóvel – Ortofotomapa de 2025 (Fonte: https://portalgeo.cm-leiria.pt/arcgis/apps/experiencebuilder/experience/?id=003d795c8d9b474c8020a0eabc681e74&page=Mapa-Geral)	17
Figura 2: Extrato da Planta do Piso -1 fornecida Município de Leiria com identificação das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C	19
Figura 3: Extrato da Planta do Piso 1 fornecida Município de Leiria com identificação das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C	20
Figura 4A: Vista do imóvel do lado Sudoeste	61
Figura 5A: Vista do imóvel do lado Sudeste	61
Figura 6A: Vista do alçado norte do topo nascente	61
Figura 7A: Vista da ligação entre o topo nascente e o topo poente (alçado norte)	61
Figura 8A: Vista do alçado norte do topo poente	61
Figura 9A: Vista do alçado oeste do topo poente	61
Figura 10A: Vista da rampa de entrada de veículos para o piso -1	62
Figura 11A: Entrada de veículos na garagem do piso -1	62
Figura 12A: Cancela no acesso à garagem no piso -1	62
Figura 13A: Acesso aos lugares de garagem em avaliação no piso -1	62
Figura 14A: Vista da garagem no piso -1	63
Figura 15A: Corredor de acesso aos arrumos no piso -1	63
Figura 16A: Lugares de estacionamento da Unidade Suscetível de Utilização Independente B no Piso -1 (2 lugares mais à esquerda na fotografia)	63
Figura 17 A: Arrumos da Unidade Suscetível de Utilização Independente B no Piso -1	63
Figura 18A: Lugares de estacionamento da Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso -1 (3 lugares: um à esquerda do pilar e 2 lugares à direita do pilar)	64

Mercado Municipal de Leiria – Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C nos pisos -1 e 1



Figura 19A: Arrumos da Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso -1	64
Figura 20A: Receção na entrada da Unidade Suscetível de Utilização Independente B no Piso 1	64
Figura 21A: Espaço da Unidade Suscetível de Utilização Independente B no Piso 1	64
Figura 22A: Espaço da Unidade Suscetível de Utilização Independente B no Piso 1	65
Figura 23A: Vista das condições da Unidade Suscetível de Utilização Independente B no Piso 1	65
Figura 24A: Espaço de anfiteatro na Unidade Suscetível de Utilização Independente B no Piso 1	65
Figura 25A: Entrada na Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1	65
Figura 26A: Vista do espaço central na Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1	66
Figura 27A: Espaço central e gabinetes na Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1	66
Figura 28 A: Estado da Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1 com muitas patologias construtivas	66
Figura 29A: Acesso de elevador e escada para a Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1	66
Figura 30A: Estado de um dos espaços da Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1	67
Figura 31A: Ilustração das condições de um dos espaços da Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1	67
Figura 32A: Paredes da Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1 com muitas patologias devido às infiltrações	67
Figura 33A: Exemplo de remates da cobertura por concluir na Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1	67

Figura 34A: Estado do anfiteatro na Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1
68

Figura 35A: Estado das instalações sanitárias na Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1
68

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1: Áreas dos pisos	22
Tabela 2: Valor de superfície das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1 (serviços) aplicando o Método Comparativo	36
Tabela 3: Cálculo do Valor de Mercado pelo Método do Rendimento	43
Tabela 4: Valor de superfície das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1 (serviços) aplicando o Método do Rendimento	44
Tabela 5: Plano de Desenvolvimento do Projeto Imobiliário para a unidade C do piso 1	46
Tabela 6: Estimativa Expectável de Comercialização	46
Tabela 7: Valor de superfície da Unidade Suscetível de Utilização Independente B do piso 1 (serviços) aplicando o Método do Custo Involutivo	49
Tabela 8: Valor de superfície das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1 (serviços) aplicando o Método do Custo Involutivo	49

ÍNDICE DE ANEXOS

ANEXO I

- Fotografias do imóvel.

ANEXO II

- Cálculo do valor expectável de receitas brutas – Método Comparativo ou de Mercado.

ANEXO III

- Cálculo do Valor do Imóvel - Método do Custo Involutivo ou Residual Dinâmico.

1. ÂMBITO

O presente relatório é elaborado à data atual da sua apresentação, de acordo com os termos do Regulamento da Comissão do Mercado de Valores Imobiliários (CMVM) n.º 8/2002, com as alterações introduzidas pelos Regulamentos n.º 1/2005 e n.º 7/2007 da CMVM.

O conteúdo do relatório é confidencial e utilizado em exclusivo para a avaliação em apreço, e representa um aditamento e atualização aos valores dos relatórios elaborados em abril de 2020, agosto de 2022 e setembro de 2024.

2. SUMÁRIO

De acordo com os pressupostos enunciados e os critérios de avaliação decorrentes do objetivo estipulado pelo representante do proprietário estimaram-se, à data, valores de mercado distintos para cada Unidade Suscetível de Utilização Independente, que se apresentam de seguida.

Para a Unidade Suscetível de Utilização Independente B no piso 1 do corpo poente do Mercado Municipal de Leiria, destinado a serviços, um valor de mercado de **2.695.000,00€** (são: dois milhões, seiscentos e noventa e cinco mil Euros), a que corresponde um valor anual de direto de superfície de **35.303,95€** (são: trinta e cinco mil, trezentos e três Euros e noventa e cinco cêntimos), que corresponde a um valor por metro quadrado de **13,50€** (são: treze Euros e cinquenta cêntimos), ou seja, um valor mensal de **1,12€/m²**.

Para o uso conjunto das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1 do Mercado Municipal de Leiria, destinado a serviços, um valor de mercado de **3.160.000,00€** (são: três milhões, cento e sessenta mil Euros), a que corresponde um valor anual de direto de superfície de **42.211,99€** (são: quarenta e dois mil, duzentos e onze Euros e noventa e nove cêntimos), que corresponde a um valor por metro quadrado de **16,14€** (são: dezasseis Euros e catorze cêntimos), ou seja, um valor mensal de **1,34€/m²**.

Para a Unidade Suscetível de Utilização Independente B no piso – 1 do corpo poente do Mercado Municipal de Leiria, destinado a garagens e arrumos, um valor de mercado de **50.605,71€** (são: cinquenta mil, seiscentos e cinco Euros e setenta e um cêntimos), a que corresponde um rendimento bruto mensal do arrendamento de **410,00€** (são: quatrocentos e dez Euros) e um rendimento bruto anual de **4.920,00€** (são: quatro mil, novecentos e vinte Euros).

Para a Unidade Suscetível de Utilização Independente C no piso – 1 do corpo poente do Mercado Municipal de Leiria, destinado a garagens e arrumos, um valor de mercado de **66.651,43€** (são: sessenta e seis mil, seiscentos e cinquenta e um Euros e quarenta e três cêntimos), a que corresponde um rendimento bruto mensal do arrendamento de **540,00€** (são: quinhentos e quarenta Euros) e um rendimento bruto anual de **6.480,00€** (são: seis mil, quatrocentos e oitenta e novecentos e vinte Euros).

Mercado Municipal de Leiria – Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C nos pisos -1 e 1



Identificação do Perito	Noé Maria Duarte
Avaliador:	Engenheiro Civil inscrito na Ordem dos Engenheiros com o n.º 16747 Perito com aprovação em curso de Avaliação Imobiliária certificado pela CMVM
Imóveis:	Mercado Municipal de Leiria, em Leiria, Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1, destinadas a serviços e com uma área total de 2.521,0 m ² , e Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso -1, destinadas a garagens e arrumos e com uma área total de 95,0 m ² , localizada no piso abaixo da cota de soleira.
Localização Geográfica:	Avenida Cidade de Maringá, União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, Leiria, Portugal
Coordenadas de	Latitude: 39°74'96"N
Identificação do Imóvel:	Longitude: 8°80'56"W
Estado do imóvel:	Edifício com uso, em geral em bom estado de conservação
Data da avaliação	27 de fevereiro de 2026
Objetivo da avaliação:	Estimar o valor atual de mercado do imóvel
Conceito de Valor	Valor de Mercado (definição do Banco de Portugal (BP)): “preço pelo qual o bem pode ser vendido mediante contrato entre um vendedor interessado e um comprador com capacidade para realizar a transação, à data da avaliação, no pressuposto de que o imóvel é colocado à venda publicamente, de que as condições de mercado permitem uma transmissão regular do bem e de que se dispõe de um período normal, tendo em conta a natureza do imóvel, para a negociação da venda”
Pressupostos (Principais)	Os valores de área bruta de construção considerados são os existentes e permitidos pelo PDM à data da avaliação
Reservas	Não são feitas reservas
Fontes de informação	Promotores Imobiliários e Mediadores Imobiliários de relevo na zona
Unidade Monetária	Euros (€)
Valor	Para a Unidade Suscetível de Utilização Independente B no piso 1: 2.695.000,00€ (são: dois milhões, seiscentos e noventa e cinco mil Euros); Para o uso conjunto das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1: 3.160.000,00€ (são: três milhões, cento e sessenta mil Euros); Para a Unidade Suscetível de Utilização Independente B no piso -1: 50.605,71€ (são: cinquenta mil, seiscentos e cinco Euros e setenta e um cêntimos);

Mercado Municipal de Leiria – Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C nos pisos -1 e 1



	Para a Unidade Suscetível de Utilização Independente C no piso -1: 66.651,43€ (são: sessenta e seis mil, seiscentos e cinquenta e um Euros e quarenta e três centimos).
Rendimento bruto anual (Valor Base Hasta)	Para a Unidade Suscetível de Utilização Independente B no piso -1: 4.920,00€ (são: quatro mil, novecentos e vinte Euros); Para a Unidade Suscetível de Utilização Independente C no piso -1: 6.480,00€ (são: seis mil, quatrocentos e oitenta novecentos e vinte Euros).
Valor (anual) do direito de superfície (para 40 anos) (norma nº 96/92)	Para a Unidade Suscetível de Utilização Independente B no piso 1: 35.303,95€ (são: trinta e cinco mil, trezentos e três Euros e noventa e cinco centimos); Para o uso conjunto das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1: 42.211,99€ (são: quarenta e dois mil, duzentos e onze Euros e noventa e nove centimos).
Valor Base Hasta	Para efeitos de fixação do valor base para a Hasta Pública para as Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1, considera-se o arredondamento do valor calculado, ficando o valor base do direito de superfície para a hasta pública em: <u>Para a Unidade Suscetível de Utilização Independente B no piso 1</u> VALOR BASE_{DIR SUP} = 2.695.000,00€ (são: dois milhões, seiscentos e noventa e cinco mil Euros) <u>Para o uso conjunto das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1:</u> VALOR BASE_{DIR SUP} = 3.160.000,00€ (são: três milhões, cento e sessenta mil Euros)

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O presente relatório de avaliação imobiliária tem por objetivo a determinação do valor de mercado das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C, no piso – 1 e no piso 1, destinado a garagens e arrumos e a serviços, respetivamente, do edifício do Mercado Municipal de Leiria, localizado em zona urbana, através da determinação do valor do direito de superfície.

O edifício é constituído por um piso abaixo da cota de soleira, cave ou piso -1 para comércio, e dois pisos acima da cota de soleira, o rés-do-chão ou piso 0 para comércio e o 1.º andar ou piso 1 para comércio ou serviços. A presente avaliação parte do pressuposto que o imóvel se encontra livre e disponível e que aí será realizado um projeto de desenvolvimento económico no Piso 1, atribuindo no seu corpo nascente uma ocupação diferente e mais moderna da atual, adaptada às exigências da sociedade atual.

A duração da atribuição do direito de superfície não está ainda definida, pelo que se fará uma análise para 20, 30, 35 e 40 anos (não é aplicável o conjunto destas durações em todos os métodos de avaliação).

4. LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel em causa, delimitado na Figura 1, está localizado em Avenida Cidade de Maringá, União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, em Leiria, sendo adjacente ao Largo Capitão Salgueiro Maia.

Coordenadas de Identificação do Imóvel: Latitude: 39°74'96"N

Longitude: 8°80'56"W



Figura 1: Localização e identificação do imóvel – Ortofotomapa de 2025 (Fonte: <https://portalgeo.cm-leiria.pt/arcgis/apps/experiencebuilder/experience/?id=003d795c8d9b474c8020a0eabc681e74&page=Mapa-Geral>)

A presente avaliação diz respeito às Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C, no piso – 1 do seu corpo poente, destinado a garagens e arrumos, e no piso 1, em ambos os corpos do edifício, destinado a serviços.

4.1 ENVOLVENTE GERAL

O imóvel localiza-se numa zona de fáceis acessos, fazendo parte do Centro Histórico de Leiria, junto de habitações, comércio, serviços e de equipamentos escolares e de saúde. É servida por transportes públicos e tem bons acessos viários. Está ainda a cerca de 250 m do futuro terminal rodoviário, que está em fase final de construção, junto às Piscinas Municipais.

Trata-se de uma zona urbana consolidada, com bom estacionamento, onde os usos predominantes dos imóveis construídos nas imediações são habitação, serviços e comércio, também de apoio às necessidades dos moradores, como sejam supermercados, cafés, restaurantes, etc.

O imóvel está localizado próximo do Rio Liz, de zonas de lazer, nomeadamente o circuito Polis (que passa a cerca de 75 m) e o Jardim da Almuinha Grande (sensivelmente a 220 m), de zonas desportivas, como o estádio Magalhães Pessoa e as Piscinas Municipais (a 230 m de distância), e inserido no que se considera a zona de Centro Histórico de Leiria, estando a cerca de 600 m do ponto mais central da cidade dessa área.

Apresenta bons acessos às principais redes viárias que servem a cidade, em especial da IC2/EN1 e A19, estando a 1.200 m do nó de acesso a estas vias e à estrada EN109. Possui ainda bons parques de estacionamento adjacentes e outros nas imediações.

A vista é desafogada e para um cenário urbano, com vistas para monumentos culturais e históricos, como é caso do Castelo de Leiria e do Museu da Imagem em Movimento - m|i|mo, e ainda com abundantes espaços verdes e de lazer na envolvente.

4.2 DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

O imóvel, que se encontra livre e disponível, tem uma configuração retangular e distribui-se por um piso abaixo da cota de soleira e dois pisos acima da cota de soleira. Nas Figura 2 e Figura 3 **Error! Reference source not found.** estão representados os espaços em apreciação no piso -1 e no piso 1. O edifício tem um desenvolvimento longitudinal em relação ao arruamento público, com uma orientação nascente-poente, sendo o alçado principal do lado norte.

Faz parte do edifício, no lado poente, as instalações do mercado municipal e da Startup Leiria (que ocupa a Unidade Suscetível de Utilização Independente B e que faz parte deste trabalho de

avaliação). É também neste corpo do edifício que se encontram as Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C no piso -1.

Há uma passagem ao nível do piso 1 a unir os dois corpos, nascente e poente. O lado nascente encontra-se, neste momento sem qualquer uso. É nesta área que se nota mais a idade da construção, que tem cerca de 40 anos, que foi tendo alguma manutenção, mas carece de uma intervenção profunda de atualização de arquitetura e infraestruturas, até para acompanhar a intervenção que foi efetuada no corpo poente. No âmbito dessa intervenção houve também um melhoramento das fachadas do edifício do corpo nascente, mas que não abrangeu o seu interior.

Neste corpo do edifício há vários vestígios de infiltrações que terão de ser tratadas e aferido se as mesmas não provocaram patologias nos elementos estruturais, com especial atenção ao nível das armaduras.

O arruamento público adjacente encontra-se infraestruturado, assim como o próprio edifício, nomeadamente com as redes de: abastecimento de água, de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais, de abastecimento de gás natural (não existe ainda no edifício, apenas no arruamento), de fornecimento de energia elétrica e rede de telecomunicações.

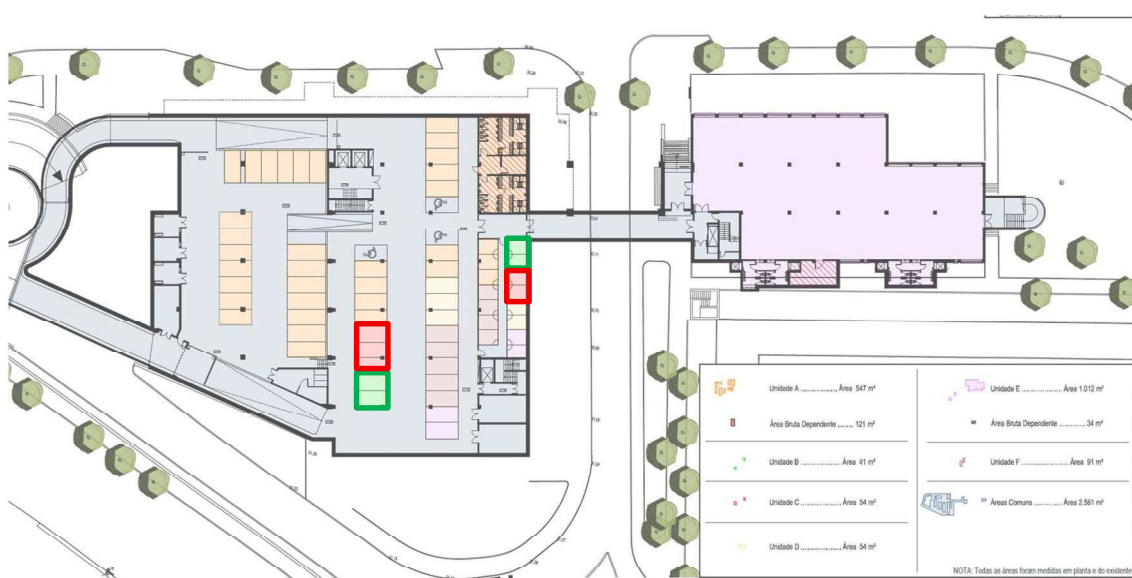


Figura 2: Extrato da Planta do Piso -1 fornecida Município de Leiria com identificação das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C



Figura 3: Extrato da Planta do Piso 1 fornecida Município de Leiria com identificação das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C

Assim, as Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B, no piso 1, e B e C, no piso -1, encontram-se em bom estado de conservação, com utilização dos espaços para os fins a que se destina esta avaliação. Não há um projeto aprovado ou definido para as alterações da Unidade Suscetível de Utilização Independente C no piso 1, que carece de profundas obras de reabilitação dos elementos construtivos e estruturais presentes, tendo sido considerado que o uso pretendido será de serviços, à semelhança da utilização da Unidade B no mesmo piso.

4.2.1 CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

No que diz respeito à Unidade Suscetível de Utilização Independente B no piso 1, esta área abrange quase a totalidade do piso e inclui uma vasta gama de compartimentos funcionais já existentes ou projetados: 31 gabinetes, auditório, duas salas de reuniões, espaço de *cowork*, receção, zonas de copa e instalações sanitárias.

Na ausência de uma proposta de intervenção definida para o piso 1 do corpo nascente, houve que considerar algumas hipóteses de soluções arquitetónicas e construtivas usuais em construções deste tipo e para a região, tendo em conta o que o mercado imobiliário procura. A intervenção deverá compreender a demolição de alguns elementos construtivos não

estruturais, nomeadamente paredes, e substituição das infraestruturas prediais, de águas e saneamento. As redes elétricas e de telecomunicações também sofrerão alterações profundas.

Por causa dos vestígios de infiltrações encontradas, através de ensaios destrutivos, ter-se-á de avaliar a necessidade de realização de reforços estruturais na atual estrutura.

Em termos de acabamentos, quer interiores, quer exteriores, serão correntes e usuais em construções novas deste tipo, com uma qualidade média, com soluções de isolamento acústico que respeitem os regulamentos vigentes. Serão implementadas todas as soluções regulamentares que melhorem o conforto dos utilizadores e a poupança de energia.

Em termos de infraestruturas, as redes de águas serão executadas com tubagem MULTI PEX-AL-PEX (Multicamadas), a rede de esgotos e pluviais com tubagem de PVC e a tubagem de gás com tubagem PEAD no exterior e Cobre no interior. As redes de eletricidade e telecomunicações respeitarão a legislação atual e as aparelhagens utilizadas serão de marcas de qualidade.

Dever-se-á prever ainda a instalação de equipamentos de climatização nos vários espaços públicos.

4.2.2 CARACTERÍSTICAS DAS INFRAESTRUTURAS E DOS ARRANJOS EXTERIORES

As infraestruturas e os arranjos exteriores que dizem respeito às ligações às redes públicas existentes serão da responsabilidade do construtor/promotor, tendo sido considerados na presente avaliação os custos dos mesmos.

Assume-se que para os arranjos exteriores os materiais a aplicar serão os existentes: pavimentação na faixa de rodagem em betuminoso, o lancil será em pedra e os passeios serão executados com calçada fina de pedra de calcário branco.

4.3 DEFINIÇÃO DE ÁREAS

As áreas brutas de todas as Unidades Suscetíveis de Utilização Independente são medidas pelo perímetro interior das paredes do imóvel, conforme fornecido pelo Município de Leiria. Como neste caso como não há lugar à construção de novas paredes exteriores, as áreas brutas consideradas na análise são as identificadas nas plantas cujos extratos se apresentam nas Figura 2 e Figura 3, e são as áreas consideradas para uma utilização comercial. A tabela seguinte resume as áreas comercializáveis distribuídas por cada piso.

Não existindo ainda a definição de um projeto de alterações para o espaço do piso 1 do corpo nascente, as áreas brutas utilizadas na presente avaliação do imóvel são iguais às identificadas nas plantas arquitetónicas disponibilizadas, considerando-se que as demolições a realizar e os novos espaços definidos não resultarão em redução de áreas ou cérceas.

Piso -1	
Espaço	Área
Unidade Suscetível de Utilização Independente B	41,00 m ²
Unidade Suscetível de Utilização Independente C	54,00 m ²
Soma (área bruta)	95,00 m²
Piso 1	
Espaço	Área
Unidade Suscetível de Utilização Independente B	1474,00 m ²
Unidade Suscetível de Utilização Independente C	1047,00 m ²
Soma (área bruta)	2 521,00 m²
Soma da área dos 2 pisos	2 616,00 m²

Tabela 1: Áreas dos pisos

4.4 DESCRIÇÃO DAS DILIGÊNCIAS EFETUADAS, DE ESTUDOS E DADOS SECTORIAIS UTILIZADOS

Foi consultada a sítio de internet da Câmara Municipal para análise do PDM do local.

Para a determinação do valor do imóvel, considerado livre de ónus ou encargo, foi feita a seguinte análise:

1. Dados recolhidos:

- Plantas de localização;
- Análise de mercado.

2. Análise do Plano Diretor Municipal (PDM) de Leiria:

Não havendo um projeto de alterações aprovado, analisando o PDM e restante legislação mencionada acima, considerou-se que a área bruta construtiva será igual à área existente.

5. CARACTERÍSTICAS DO MERCADO LOCAL

5.1 ANÁLISE DO MERCADO

A cidade de Leiria está localizada no centro do País, sendo uma região com forte desenvolvimento industrial, de comércio e de serviços. Possui boas escolas, incluindo de ensino superior, e um hospital bem equipado, para além de vários centros de saúde.

Sendo servida por boas vias de comunicação, com bons e rápidos acessos, quer ao norte do País, quer ao sul, permitiu a fixação de indústrias, comércios e serviços, consolidando o seu crescimento, e contribuindo para afixação de população.

Está, pois, inserida numa região com uma dinâmica económica em crescimento, geradora de empregos, com serviços de apoio, como escolas e hospitais, e com uma proximidade à natureza, como as praias do Atlântico e serra, sendo também por isso apelativa para se viver.

5.2 DINÂMICA ECONÓMICA NACIONAL E EUROPEIA

O início de 2026 testemunha uma recuperação robusta da economia da Zona Euro, após o período de ajustamento pós-inflacionário de meados da década. Portugal, em particular, destaca-se com um desempenho superior à média europeia.

Crescimento do PIB e Confiança Empresarial: As projeções mais credíveis para 2026 apontam para um crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) nacional na ordem dos **2,0% a 2,3%**. Este diferencial positivo é impulsionado, em grande medida, pela maturidade da execução dos fundos do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) e do Portugal 2030, que injetam liquidez na economia real e fomentam a modernização das infraestruturas. Para o mercado de Leiria, uma cidade com um tecido empresarial densamente povoado por PME industriais e tecnológicas, este crescimento traduz-se numa maior propensão para o investimento em instalações corporativas (*Corporate Real Estate*). Empresas em fase de expansão ou consolidação procuram ativos que reflitam a sua solidez, validando a procura por espaços *prime* como o Piso 1 do Mercado de Leiria.

Inflação e Estabilidade de Preços: A taxa de inflação em Portugal estabilizou em torno dos **2,0%** em 2026, convergindo com a meta de longo prazo do Banco Central Europeu (BCE). Esta estabilidade é fundamental para a avaliação imobiliária por dois motivos estruturais:

1. **Previsibilidade de Rendas:** Permite a modelação de fluxos de caixa com taxas de crescimento de renda (*rental growth*) sustentáveis e defensáveis, reduzindo o prémio de risco exigido pelos investidores por incerteza inflacionista.
2. **Custos Operacionais (OPEX):** A estabilização dos preços da energia e serviços mitiga o risco de erosão da margem líquida operacional (NOI), especialmente em contratos onde o proprietário retém responsabilidades de manutenção.

5.3 TENDÊNCIAS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM 2026

O ano de 2025 fechou com um volume de investimento comercial em Portugal de cerca de **2,82 mil milhões de euros**, um crescimento de **22%** face ao ano anterior. Esta retoma da liquidez não é uniforme, apresentando tendências claras que beneficiam ativos como o Mercado de Leiria.

A Ascensão das Cidades Secundárias ("Tier 2 Cities"): Uma das tendências mais marcantes para 2026 é a saturação e compressão extrema de *yields* em Lisboa e Porto, levando o capital institucional e os *family offices* a procurar diversificação geográfica. Cidades como Leiria, Braga e Setúbal emergem como destinos preferenciais. Nestes mercados, os investidores encontram ativos com fundamentais de ocupação sólidos (baixa vacância) e *yields* que oferecem um prémio de risco atrativo (*spread* de 75-100 bps face ao Porto).

Bipolarização do Mercado de Escritórios:

O setor de escritórios vive uma dicotomia acentuada. A procura concentra-se quase exclusivamente em ativos de Classe A, que cumpram critérios ESG (Ambientais, Sociais e de Governança) e ofereçam flexibilidade espacial. Edifícios obsoletos sofrem descontos severos ou obsolescência funcional. O Mercado Municipal, pela sua arquitetura icónica e potencial de reabilitação moderna, posiciona-se no segmento vencedor desta bipolarização, atraindo inquilinos que valorizam a centralidade e a sustentabilidade da reabilitação urbana

5.4 RITMOS DE COLOCAÇÃO DO PRODUTO NO MERCADO

Na década de 90 do século passado e na primeira década deste século, houve um grande crescimento construtivo, relativamente ordenado, mas que melhorou substancialmente com a aplicação das regras de ordenamento. Na região predominam as edificações em prédios até 4 ou 5 pisos, com poucas exceções com mais pisos, e um número considerável de moradias para habitação.

As frações para serviços ou comércio não demoram muito tempo a serem vendidas, em especial as que apresentam melhores características de funcionamento, como é o caso do presente imóvel, o que conduz a um valor de venda por metro quadrado apetecível para os investidores, em especial na zona onde este se encontra.

Desta forma, pelos imóveis já construídos em locais similares, prevê-se que o imóvel em questão, pela sua localização e potencial, venha a ter uma boa aceitação pelo mercado imobiliário, estimando-se uma procura assinalável no concurso público a levar a cabo para a sua comercialização.

O mercado de escritórios leiriense caracteriza-se por uma escassez crónica de oferta qualificada. A maioria do *stock* existente reside em edifícios de serviços da década de 1990 ou em adaptações de frações habitacionais, que não respondem às exigências das empresas modernas em termos de eficiência energética, infraestrutura tecnológica e *layout* em *open space*.

Dinâmica da Procura:

A procura é liderada por três vetores:

1. **Empresas de TMT (Tecnologia, Media e Telecomunicações):** Atraídas pela proximidade ao Politécnico de Leiria e pelo ecossistema de inovação local (ex: Startup Leiria).
2. **Serviços Partilhados e Consultoria:** Grandes grupos industriais da região (moldes, vidro) centralizam funções administrativas na cidade.
3. **Serviços Públicos Descentralizados:** A necessidade de modernização dos serviços estatais alimenta a procura por grandes lajes.

5.5 PROSPEÇÃO

A prospeção é um elemento fundamental da avaliação imobiliária, que depois de recolhida tem de ser tratada. A mesma deve integrar um número mínimo entre oito a dez imóveis por forma a ter uma amostra com dados mais fidedignos e acautelar quaisquer fatores externos que possam ter influenciado alguma das transações e, consequentemente, o seu valor.

A prospeção foi efetuada *in situ* e recorrendo a Promotores Imobiliários e Mediadores Imobiliários influentes na zona e no mercado em que se insere o imóvel.

Procedeu-se à recolha de dados que foram posteriormente tratados e homogeneizados. As variáveis consideradas no levantamento das amostras são as que efetivamente são explicativas da criação de valor na cidade de Leiria e que se são as seguintes:

- Tipologia;
- Estacionamentos;
- Localização;
- Estado de conservação.

A prospeção aconteceu em imóveis com uma qualidade construtiva similar à do imóvel que se está a avaliar e também com um nível de acabamentos equivalente ao pretendido na nova construção, pelo que não se consideraram essas variáveis explicativas.

Rendas de Mercado (*Market Rent*): A prospeção realizada em janeiro de 2026 indica uma pressão ascendente nas rendas, com um crescimento homólogo na ordem dos 12%.

- Escritórios Prime (Novos/Renovados): Na zona da Av. Marquês de Pombal e envolvente direta, as rendas de referência (*asking rents*) situam-se firmemente entre 12,00 €/m² e 14,00 €/m². Os ativos de referência, com certificação energética elevada e estacionamento, transacionam-se no topo deste intervalo. Espaços menores (<50 m²) atingem 16,00 €/m², refletindo o prémio da flexibilidade.
- Escritórios Secundários: O mercado secundário, composto por edifícios mais antigos sem renovação integral, apresenta rendas entre 7,00 €/m² e 9,00 €/m².
- Estacionamentos/garagens em parqueamento: rendas entre 4,00 €/m² e 7,00 €/m².

Mercado Municipal de Leiria – Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C nos pisos -1 e 1



- Arrumos/arrecadações: rendas entre 15,00 €/m² e 25,00 €/m².

Taxa de Vacância: Para o segmento de qualidade (Grade A/B+), a taxa de vacância em Leiria é residual, estimada abaixo dos 5%. Isto confere um poder negocial significativo aos proprietários de ativos qualificados e reduz o risco de colocação no mercado.

Assim, os valores finais alcançados, depois de homogeneizados, conduziram aos seguintes valores presumíveis de venda e arrendamento para os imóveis de serviços, garagens e arrumos, aplicando o critério comparativo:

- Valor de Mercado para venda:
 - Fração para comércio ou serviços – 1.000,00€/m²;
- Valor de Mercado para arrendamento:
 - Serviços – valor mensal de 12,00€/m²;
 - Garagens em parqueamentos – valor mensal de 4,00€/m²;
 - Arrumos (limitados por rede aberta)– valor mensal de 15,00€/m².

6. CONCEITOS DE VALOR

Aplicam-se os seguintes conceitos de valor:

- **Valor de Mercado do Imóvel**, pela definição do Banco de Portugal, corresponde ao “preço pelo qual o bem pode ser vendido mediante contrato entre um vendedor interessado e um comprador com capacidade para realizar a transação, à data da avaliação, no pressuposto de que o imóvel é colocado à venda publicamente, de que as condições de mercado permitem uma transmissão regular do bem e de que se dispõe de um período normal, tendo em conta a natureza do imóvel, para a negociação da venda”. Pela definição do *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS), **Valor de Mercado** (*Market Value*) é “a estimativa do valor mais provável pela qual, na data da avaliação, o imóvel poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes, após um processo comercial, atuaram de forma esclarecida e prudente, sem coação”.
- **Valor Potencial** é o valor atual do imóvel considerando os seus rendimentos futuros, capitalizados a uma determinada taxa de rentabilidade esperada pelo investidor.
- **Valor Residual** é uma medida de valor utilizada na avaliação de terrenos ou imóveis a reabilitar, sendo obtido através da dedução ao valor potencial do imóvel de todos os custos diretos e indiretos ao desenvolvimento do processo imobiliário.

7. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O Regulamento n.º 8/2002 da CMVM, no artigo 16.º refere que se deverão utilizar dois dos três métodos de avaliação: o Método Comparativo, o Método do Rendimento e/ou o Método do Custo.

Na presente avaliação recorreu-se à utilização do Método do Custo, do Método Comparativo ou de Mercado para auxiliar o primeiro e do Método do Rendimento.

7.1 MÉTODO COMPARATIVO OU DE MERCADO

O método comparativo é um método que permite determinar o valor de mercado. Consiste na comparação direta, a partir de uma prospeção *in situ*, de valores de transação de imóveis semelhantes e comparáveis e/ou de propostas efetivas de aquisição, cujos valores são a imagem do momento da avaliação.

Este método direto de avaliação define o valor de um bem patrimonial por comparação com bens idênticos mediante ponderação por fatores (corretivos) apreciativos (superiores à unidade) ou depreciativos (inferiores à unidade), ou seja, homogeneização. A homogeneização é a conversão de todos os valores obtidos na prospeção em valores homólogos e, logo, comparáveis. Para se poder proceder ao cálculo dos coeficientes corretivos, terão de se encontrar dois imóveis da amostra que sejam idênticos em tudo exceto numa das variáveis explicativas.

Como se referiu, a utilização deste método implica a existência de uma amostra representativa e credível em termos de transações e/ou propostas efetivas de aquisição cujos valores são a imagem do momento da avaliação. A quantidade de informação deve ser suficiente, de forma a ser relevante e se obtenham dados mais fidedignos, despistando os valores de transações que tenham sido influenciadas por fatores externos.

O método consiste em três etapas:

1. Recolha da amostra mediante bens comparáveis àquele que se pretende avaliar;
2. Homogeneizar a amostra depreciando as favorecidas e apreciando as desfavorecidas;
3. Aplicar os fatores corretivos à amostra para obtenção da média final do bem a avaliar.

Recorre-se a este método para determinar:

- O valor de mercado das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1 (serviços).

7.1.1 PROCEDIMENTO DE ANÁLISE

A primeira tarefa consiste, em função das características assumidas para o empreendimento, as quais foram definidas anteriormente e encontram-se de acordo com a oferta disponível no mercado, em efetuar uma recolha de imóveis sobre a qual foi possível aferir os preços de mercado praticados na zona, através de consultas a Promotores Imobiliários e Mediadores Imobiliários de relevo na zona.

Com base nessa recolha, prospeção de mercado, obtiveram-se conjuntos de amostras em função do uso pretendido, que serviram para a determinação dos valores de mercado da unidades/imóveis em avaliação. No **Anexo I**, estão identificados esses valores de mercado para o uso de serviços, assim como os totais obtidos com este método para previsão de receitas brutas alcançadas para as frações em questão.

O valor alcançado por este método é de **2.521.000,00€ (são: dois milhões, quinhentos e vinte e um mil Euros)**.

7.1.2 CÁLCULO DE RENDAS E VALOR DE SUPERFÍCIE

A fórmula de cálculo para o direito de superfície (VS) é dada por:

$$VS = VM \times \frac{n}{100} \times b$$

Onde:

- VM é o valor de mercado do imóvel;
- N é o número de anos pelo qual é constituído o direito de superfície;
- b é uma eventual bonificação por razões sociais ou afins.

Foi efetuada uma análise para vários prazos usados neste método de avaliação considerando que não há bonificação (b =1), que se apresenta na Tabela 2.

Caso o valor do direito de superfície seja pago através de renda anual, o valor da primeira renda a pagar é a constante da fórmula da Proposta nº 96/92 – critérios valorimétricos relativos a direitos de superfície, e é dada por:

$$R_1 = VS \times \frac{1 - C}{C - C^{n+1}} \times (1 + r)$$

Em que o fator C é obtido pela fórmula:

$$C = \frac{1 + r}{1 + i}$$

Sendo:

- r – taxa de atualização de arrendamentos em vigor;
- i – taxa indicativa da APB para depósitos a prazo a um ano;

A taxa de atualização dos arrendamentos atual é a publicada no Aviso n.º 23174/2025/2 do Instituto Nacional de Estatística, sendo o coeficiente de 1,0224, o que corresponde a r=2,24%.

Presentemente e atendendo à atual conjuntura, considera-se para a taxa i a taxa indexante Euribor¹ a 3 meses com um *spread* de 1,5%, ficando i=2,037% + 1,50% = 3,537%. O coeficiente C fica: C = 98,75%.

Assim, as estimativas para os valores da primeira renda anual, para vários prazos de conceção, são apresentadas nas tabelas seguintes, considerando o conjunto do corpo poente e nascente do piso 1 (1.º andar).

1

Euribor a 3 meses	
2026-02-02	2,022%
2026-01-02	2,029%
2025-12-01	2,060%
Média	2,037%

Cotação Euribor a 3 meses (fonte: <https://www.euribor-rates.eu/pt/taxas-euribor-actuais/2/euribor-taxa-3-meses/>)

Mercado Municipal de Leiria – Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C nos pisos -1 e 1



N.º de anos (n)	20	30	35	40
VM	2 521 000,00 €	2 521 000,00 €	2 521 000,00 €	2 521 000,00 €
VS	504 200,00 €	756 300,00 €	882 350,00 €	1 008 400,00 €
R1	29 344,83 €	31 150,86 €	32 079,30 €	33 024,59 €
Valor por m²:	11,22 €	11,91 €	12,26 €	12,62 €
Valor mensal por m²:	0,93 €	0,99 €	1,02 €	1,05 €
Considerando um período de carência para o primeiro ano:				
R1	30 703,13 €	32 035,03 €	32 830,27 €	33 676,09 €
Valor por m²:	11,74 €	12,25 €	12,55 €	12,87 €
Valor mensal por m²:	0,98 €	1,02 €	1,05 €	1,07 €

Tabela 2: Valor de superfície das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1
(serviços) aplicando o Método Comparativo

7.2 MÉTODO DO RENDIMENTO

Este método da capitalização dos rendimentos visa determinar o valor do imóvel através da análise da sua capacidade de produzir rendimentos. Consiste na estimativa do valor potencial de um imóvel de uso continuado, em função dos rendimentos que possa produzir, nomeadamente para o caso de serviços. Este método relaciona o rendimento futuro com base no pressuposto de otimização e face ao tempo de vida económica, com o seu valor presente de forma a obter-se o valor de mercado em “utilização continuada”. O enquadramento deste método está direccionado para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o seu valor e estado atuais.

Ter-se-á de supor que os rendimentos (rendas) são constantes e perpétuos (com um contrato de arrendamento para um período mínimo de 20 anos). Os rendimentos serão capitalizados com uma taxa de remuneração constante, ou seja, efetuando a capitalização direta dos rendimentos a uma taxa que representa a taxa de remuneração que o investidor pretende para os seus investimentos. Aplica-se a seguinte fórmula para obter o valor atual do imóvel.

$$V = \frac{R}{tx}$$

Onde:

V – é o valor (potencial) do imóvel;

R – é a renda ou rendimentos do período considerado;

tx – é a taxa de capitalização para o período considerado.

A renda é uma renda potencial, pois como se considera uma renda constante e perpétua, o valor do imóvel será um valor potencial.

O valor final será determinado subtraindo ao valor potencial alcançado, o valor considerado para obras de beneficiação, adaptação, reabilitação ou outras intervenções necessárias para repor as características de qualidade física e ambiental das instalações.

Para o cálculo do método do rendimento procedeu-se a uma avaliação, quer do mercado de Leiria, quer da realidade de geração de *cash-flow* resultante do uso esperado do edifício, em

valências distintas. Este método capitaliza a renda anual líquida potencial resultante do uso do edifício.

Recorre-se a este método para determinar:

- O valor de mercado das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1 (serviços);
- O valor de mercado da fração para estacionamento;
- O valor de mercado da fração para arrumos.

7.2.1 POSSIBILIDADES DE EXPLORAÇÃO

Em relação ao método do rendimento foi considerada a hipótese de que o promotor irá explorar o espaço para serviços (espaço empresarial), tendo sido adotadas metodologias de estimativas previsionais para os respetivos custos de desenvolvimento e encargos de exploração.

7.2.2 CUSTOS DE CONSTRUÇÃO E REABILITAÇÃO

Para a reabilitação de Escritórios (Piso 1), a transformação de espaço bruto em escritórios *Grade A* (incluindo AVAC, redes estruturadas, divisórias acústicas, iluminação LED e acabamentos nobres) tem um custo de mercado estimado entre 950 €/m² e 1.500 €/m², adotando-se **1.100,00 €/m²** como valor de referência prudente.

Assim, relativamente aos custos de construção, investimento inicial, no que refere aos custos de infraestruturas e de construção, teve-se em consideração a seguinte estimativa de custos:

7.2.3 RENDIMENTOS ESPERADOS PELA EXPLORAÇÃO PRÓPRIA

Nesta primeira hipótese partiu-se do princípio de que o promotor irá explorar o espaço para serviços de restauração, lazer e espaço empresarial. Sendo assim várias suposições foram assumidas para perceber quais os *cash-flows* esperados futuros.

7.2.4 CONTEXTO DO MERCADO

Leiria tem testemunhado um crescimento constante e significativo no seu mercado imobiliário. Este crescimento é impulsionado por vários fatores, incluindo a sua localização estratégica, qualidade de vida, infraestrutura robusta e a presença de instituições educacionais e empresariais de renome.

Como já referido, a cidade está estrategicamente posicionada entre Lisboa e Porto, com fácil acesso a ambos através da autoestrada A1, A8 e A17. Além disso, a cidade é servida por uma boa rede de transportes públicos, incluindo ligações ferroviárias. A infraestrutura de Leiria é moderna e bem desenvolvida, com hospitais, centros comerciais, e uma variedade de serviços públicos e privados que contribuem para a sua atratividade.

Nos últimos anos, Leiria tem experimentado um desenvolvimento urbano considerável. A requalificação de áreas centrais, a construção de novos empreendimentos habitacionais e comerciais, e a melhoria das infraestruturas têm atraído tanto residentes como investidores. Projetos de urbanização têm sido implementados para melhorar a qualidade de vida e aumentar a atratividade da cidade para novos negócios e moradores.

A cidade combina a tranquilidade de uma cidade menor com as comodidades de uma cidade maior. Parques, áreas verdes, eventos culturais e desportivos são alguns dos fatores que contribuem para a qualidade de vida em Leiria. A segurança e a oferta educativa de qualidade são também fatores que atraem famílias para a cidade.

7.2.5 MERCADO RESIDENCIAL

O mercado residencial em Leiria tem visto um aumento na procura, impulsionado pelo crescimento da população e pela migração interna. Este crescimento demográfico tem levado a uma valorização dos imóveis. Em janeiro de 2026, o preço médio de venda de imóveis residenciais em Leiria era de 1.779,00 €/m², representando um crescimento anual de 9,9%². Este aumento constante nos preços reflete a confiança dos investidores e a atratividade da cidade para novos moradores.

² Fonte: Idealista, em janeiro 2026, <https://www.idealista.pt/media/relatorios-preco-habitacao/venda/leiria/leiria/>

7.2.6 MERCADO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL

O mercado de arrendamento em Leiria é dinâmico e competitivo. A procura por imóveis para arrendamento tem crescido, impulsionada por estudantes universitários, profissionais em mobilidade e famílias que preferem arrendar em vez de comprar. A análise de várias fontes indica que o preço médio de arrendamento em Leiria é de 8,90€/m²/mês³. Este valor reflete a diversidade de ofertas e a localização dos imóveis, sendo uma base sólida para avaliar o potencial de rendimento de novos projetos.

7.2.7 MERCADO COMERCIAL

O mercado de imóveis comerciais em Leiria também tem mostrado sinais de crescimento. A cidade tem atraído empresas de diversos setores, incluindo tecnologia, saúde e serviços, devido à sua localização estratégica e infraestrutura de qualidade. A procura por espaços comerciais bem localizados tem aumentado, resultando em uma valorização desses imóveis. Áreas comerciais e de serviços bem localizadas são altamente valorizadas, especialmente aquelas próximas a eixos rodoviários principais e com fácil acesso a transportes públicos.

A prospeção aconteceu juntos de mediadores locais e ainda nas plataformas imobiliárias Idealista e Properstar.

7.2.8 COMPARAÇÃO REGIONAL

Comparando com outras cidades da região Centro, Leiria destaca-se pela sua acessibilidade, infraestrutura e qualidade de vida. Cidades como Coimbra e Aveiro também têm mercados imobiliários ativos, mas Leiria se beneficia de um equilíbrio entre o crescimento urbano e a preservação de um ambiente de alta qualidade de vida. Este equilíbrio torna Leiria um destino atraente tanto para residentes quanto para investidores.

7.2.9 TENDÊNCIAS FUTURAS

O futuro do mercado imobiliário em Leiria parece promissor. As tendências indicam um crescimento contínuo na procura por imóveis residenciais e comerciais, impulsionado pelo

³ Fonte: Idealista, em janeiro 2026, <https://www.idealista.pt/media/relatorios-preco-habitacao/arrendamento/leiria/leiria/>

desenvolvimento económico e a melhoria constante da infraestrutura urbana. A sustentabilidade e a inovação serão fatores-chave no desenvolvimento futuro da cidade, com projetos que visam melhorar a eficiência energética e a qualidade de vida dos residentes.

Apesar das perspetivas positivas, o mercado imobiliário de Leiria enfrenta alguns desafios. A necessidade de equilibrar o desenvolvimento urbano com a preservação ambiental é um desafio constante. Além disso, a acessibilidade económica dos imóveis para a população local deve ser considerada, especialmente com o aumento dos preços de venda e arrendamento. A gestão eficiente dos recursos urbanos e a implementação de políticas inclusivas serão essenciais para enfrentar esses desafios.

Leiria oferece um mercado imobiliário robusto e em crescimento, com oportunidades significativas para investimentos. A cidade combina acessibilidade, infraestrutura de qualidade e um ambiente atraente, tornando-se um destino ideal para novos negócios e moradores. Com um mercado residencial e comercial dinâmico, Leiria continua a atrair investimentos e a crescer de forma sustentável, consolidando sua posição como uma das cidades mais promissoras da região Centro de Portugal.

7.2.10 POTENCIAL ARRENDAMENTO

A análise de mercado para os vários usos está identificada no ponto 5.5.

Para as Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C no piso 1, de uso serviços, foi alcançado o valor de **12,00€/m²**.

As Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C no piso -1 compreendem duas utilizações distintas, nomeadamente, estacionamento em garagem, com o valor mensal de 4,00€/m², e arrumos, com o valor mensal de 15,00€/m². Como os dois usos fazem parte da mesma fração optou-se por aplicar uma média arredondada aos seus valores, resultando num valor de **10,00€/m²**.

7.2.11 POTENCIAL DE RENTABILIDADE EM LEIRIA

Considerando o cenário de crescimento contínuo da cidade e a sua atratividade tanto para investidores quanto para novos negócios, espera-se que os espaços disponíveis nos pisos 1 e -1 do Mercado Municipal de Leiria, com funções de escritórios/serviços no **piso 1** e arrumos e estacionamento no **piso -1**, gerem fluxos de caixa sólidos a longo prazo.

Conforme referido no ponto anterior, a **renda potencial para os escritórios no piso 1** será calculada em **12,00€/m²**, enquanto os arrumos e estacionamento no **piso -1** estão estimados em **10,00€/m²**.

A **Taxa de capitalização** (ou yield) é uma métrica que reflete o retorno que um investidor espera ao aplicar capital num determinado ativo imobiliário, com base nos riscos e nos rendimentos que o imóvel pode gerar.

Benchmarking Nacional (Prime 2026):

- Escritórios Lisboa: 5,00%.
- Escritórios Porto: 6,50%.
- Logística Prime: 5,50%.

Ajuste de Risco para Leiria: Leiria é um mercado secundário líquido, mas com menor profundidade de transações que o Porto. Aplica-se um prémio de risco de **75 a 100 pontos base (bps)** sobre as *yields* do Porto.

Yield Escritórios Leiria (Renovado): Estimada entre 7,00% e 7,50%. Para o Piso 1, dada a dimensão e centralidade, adota-se o limite inferior (7,00%) no cenário estabilizado.

Assim, adota-se uma taxa de capitalização de **7%**, projetada para refletir o risco e o retorno de investimento no mercado atual, esperando-se uma significativa valorização do imóvel nos próximos anos.

7.2.12 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

A tabela seguinte resume o cálculo do Valor de Mercado aplicando o Método do Rendimento para todas as Unidade Suscetível de Utilização Independente separadamente e também para a sua soma por uso, garagens e arrumos no piso -1 e serviços no piso 1.

Unidade de utilização	B (piso -1)	C (piso -1)	B (piso 1)	C (piso 1)
Valor mensal de renda (por m²)	10,00 €	10,00 €	12,00 €	12,00 €
Área (m²)	41,00	54,00	1 474,00	1 047,00
Rendimento bruto mensal	410,00 €	540,00 €	17 688,00 €	12 564,00 €
Rendimento bruto anual	4 920,00 €	6 480,00 €	212 256,00 €	150 768,00 €
Despesas e deduções:				
Vacância (5%)	246,00 €	324,00 €	10 612,80 €	7 538,40 €
Despesas operacionais (20%)	984,00 €	1 296,00 €	42 451,20 €	30 153,60 €
Custos de gestão (3%)	147,60 €	194,40 €	6 367,68 €	4 523,04 €
Rendimento líquido anual	3 542,40 €	4 665,60 €	152 824,32 €	108 552,96 €
Taxa de capitalização	7%	7%	7%	7%
Valor de Mercado	50 605,71 €	66 651,43 €	2 183 204,57 €	1 550 756,57 €
Investimento em adaptação				
Custo de adaptação (por m²)	- €	- €	- €	1 100,00 €
Custo de adaptação	- €	- €	- €	1 151 700,00 €
Valor final ajustado	50 605,71 €	66 651,43 €	2 183 204,57 €	399 056,57 €
Somando as unidades com uso igual	117 257,14 €		2 582 261,14 €	

Tabela 3: Cálculo do Valor de Mercado pelo Método do Rendimento

7.2.13 CÁLCULO DE RENDAS E VALOR DE SUPERFÍCIE

Aplicando para o caso das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1 (serviços) as fórmulas descritas em 7.1.2, assim como os pressupostos elencados nesse subcapítulo, foi efetuada uma análise para vários prazos usados neste método de avaliação considerando que não há bonificação ($b=1$), cujos resultados se apresentam na Tabela 4.

Assim, as estimativas para os valores da primeira renda anual, para vários prazos de concessão, são apresentadas nas tabelas seguintes, considerando o conjunto cave e rés-do-chão (pisos -1 e 0) e na outra tabela apenas considerando o 1.º andar (piso 1).

N.º de anos (n)	20	30	35	40
VM	2 582 261,14 €	2 582 261,14 €	2 582 261,14 €	2 582 261,14 €
VS	516 452,23 €	774 678,34 €	903 791,40 €	1 032 904,46 €
R1	30 057,92 €	31 907,83 €	32 858,84 €	33 827,09 €
Valor por m²:	11,49 €	12,20 €	12,56 €	12,93 €
Valor mensal por m²:	0,96 €	1,02 €	1,05 €	1,08 €
Considerando um período de carência para o primeiro ano:				
R1	31 449,23 €	32 813,49 €	33 628,06 €	34 494,43 €
Valor por m²:	12,02 €	12,54 €	12,85 €	13,19 €
Valor mensal por m²:	1,00 €	1,05 €	1,07 €	1,10 €

Tabela 4: Valor de superfície das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1 (serviços) aplicando o Método do Rendimento

7.3 MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

Através da aplicação deste método pretende-se determinar o valor de mercado do imóvel (valor residual), considerando o bem transacionável, através de uma abordagem dinâmica. Embora seja um método mais aplicável quando o bem imóvel será vendido, entendeu-se por bem também comparar com este método, adaptando ao pressuposto do bem imóvel ser arrendado.

Este método consiste em deduzir ao valor total do imóvel, o qual é a soma do valor de mercado das habitações, após a sua conclusão, todos os custos diretos e indiretos associados ao desenvolvimento do projeto imobiliário. A fórmula aplicável é seguinte:

$$V = \sum_{p=1}^n \left(-\frac{C_p}{(1+t)^p} + \frac{(R_p - D_p)}{(1+t)^p} \right) + \frac{V_r}{(1+t)^n}$$

Onde:

V – Valor do Imóvel antes da execução do empreendimento;

C – Custos de execução do Projeto Imobiliário;

R – Rendimentos Previstos;

D – Despesas Operacionais;

Vr – Valor Residual;

t – Taxa de Atualização;

p – Período;

n – Vida Prevista do Investimento.

Para o desenvolvimento do projeto imobiliário efetuou-se a previsão apresentada na tabela seguinte. Para o ano N foram aplicados vários limites: 20 anos, 30 anos, 35 anos e 40 anos.

Atividades	Ano 1		Ano 2 ao Ano N	
	1º Semestre	2º Semestre	1º Semestre	2º Semestre
Elaboração de projetos				
Taxas e Licenças (iniciais)				
Obras de Edificação				
Vistorias - Taxas e Licenças				
Comercialização de frações				

Tabela 5: Plano de Desenvolvimento do Projeto Imobiliário para a unidade C do piso 1

Para a comercialização das unidades, foi admitido a estimativa de venda apresentada na Tabela 6. A mesma foi efetuada de acordo com as prospeções efetuadas na zona a Promotores Imobiliários e Mediadores Imobiliários de relevo.

Frações de comércio ou serviço				
Ações Expectáveis	Tempo (Anos)			
	1	2	3	N
Unidade Suscetível de Utilização Independente B (piso 1)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Unidade Suscetível de Utilização Independente C (piso 1)	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Tabela 6: Estimativa Expectável de Comercialização

Consideraram-se duas possibilidades de uso para a avaliação: o uso da Unidade Suscetível de Utilização Independente B do piso 1 (serviços), que já está em perfeitas condições de funcionamento, e o uso simultâneo das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente, B e C. Pelo nível de patologias construtivas e estado de conservação da Unidade Suscetível de Utilização Independente C do piso 1, com os valores de mercado atuais, a sua exploração nos primeiros anos é de saldo negativo ou muito baixo, atingindo o valor de 334.829,28€ a 40 anos. Pelo facto, considerou-se não ser economicamente viável o uso desta Unidade em separado e considerou-se a sua avaliação conjunta com a Unidade B do mesmo piso.

Tendo em consideração o carácter temporal de desenvolvimento do empreendimento, o estudo foi efetuado através de uma análise de fluxos de caixa atualizados – *Cash Flows*. No **Anexo II** encontram-se os valores das várias parcelas usadas para o cálculo do valor do imóvel através

Método do Custo Involutivo ou Residual Dinâmico, para um horizonte de 20, 30, 35 e 40 anos, e para as duas situações: o uso isolado da Unidade Suscetível de Utilização Independente B do piso 1 e uso conjunto das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1.

Os fluxos financeiros dividem-se em diretos e indiretos:

- **Custos indiretos:**
 - Custos de aquisição do imóvel, num ponto de vista de comercialização imobiliária;
 - Projetos de urbanização e edificação;
 - Encargos de gestão;
 - Encargos de fiscalização;
 - Encargos de Higiene e Segurança no Trabalho;
 - Taxas, licenças e vistorias (sendo um edifício camarário, este encargo não foi considerado);
 - Custos de demolição das construções existentes;
 - Custos de comercialização/administração;
 - Encargos financeiros.
- **Custos diretos:**
 - Custos de obras de Urbanização e Edificação.

É admitido o seguinte:

- O custo de construção foi admitido de acordo com os custos de mercado para uma construção corrente – consulta a empreiteiros e base de dados interna;
- Para os encargos de taxas e licenças não foi assumido algum custo por se tratar de um edifício camarário;
- Tendo por base o tipo de construção existente e o seu estado, para os encargos com as demolições foi assumido um custo igual a 20,0% do Custo Total das Obras de Construção;
- Para os Projetos de Construção, arquitetura e especialidades, foi assumido um custo igual a 2,0% do Custo Total das Obras de Construção;

- Os custos de Gestão, Administração, Fiscalização e Higiene e Segurança em Obra foram assumidos num valor de 4,5% do Custo Total das Obras de Construção;
- Nas receitas foi considerado o definido de acordo com a estimativa expectável de comercialização, a qual se realiza ao longo do período do projeto imobiliário, neste caso analisado para vários horizontes. Para o cálculo das receitas só foram contabilizadas as áreas brutas de cada fração transacionada;
- Os custos de comercialização/administração estimam-se em 5%, de acordo com o praticado no mercado;
- Os encargos financeiros resultam do recurso à banca e têm uma taxa de 3,54% (Euribor a 3 meses acrescido de spread de 1,5%);
- A taxa de atualização é uma taxa que representa a redução do valor de capital durante um determinado espaço de tempo, ou seja, representa a taxa de capitalização do investidor associando os riscos de remuneração a médio prazo. Esta representa também a margem de promoção do investidor e sendo uma zona de risco médio, mas com uma boa localização e acessos, considerou-se uma taxa de 7%;
- Os encargos com o imóvel, tais como IMT, despesas com a escritura, registos e imposto de selo, não são considerados, pois não haverá venda do espaço.

Recorre-se a este método para determinar:

- O valor de mercado da Unidade Suscetível de Utilização Independente B do piso 1 (serviços);
- O valor de mercado considerando o uso conjunto das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1 (serviços).

7.3.1 CÁLCULO DE RENDAS E VALOR DE SUPERFÍCIE

Aplicando as fórmulas descritas em 7.1.2, assim como os pressupostos elencados nesse subcapítulo, foi efetuada uma análise para vários prazos usados neste método de avaliação considerando que não há bonificação ($b=1$), cujos resultados se apresentam na Tabela 7, para o caso do valor de superfície da Unidade Suscetível de Utilização Independente B do piso 1, e na

Mercado Municipal de Leiria – Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C nos pisos -1 e 1



Tabela 8, para o caso do valor de superfície considerando o uso conjunto das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1.

N.º de anos (n)	20	30	35	40
VM	2 142 445,69 €	2 508 433,53 €	2 617 044,83 €	2 694 483,19 €
VS	428 489,14 €	752 530,06 €	915 965,69 €	1 077 793,27 €
R1	24 938,40 €	30 995,58 €	33 301,45 €	35 297,18 €
Valor por m²:	9,53 €	11,85 €	12,73 €	13,49 €
Valor mensal por m²:	0,79 €	0,99 €	1,06 €	1,12 €
Considerando um período de carência para o primeiro ano:				
R1	26 092,74 €	31 875,35 €	34 081,03 €	35 993,52 €
Valor por m²:	9,97 €	12,18 €	13,03 €	13,76 €
Valor mensal por m²:	0,83 €	1,02 €	1,09 €	1,15 €

Tabela 7: Valor de superfície da Unidade Suscetível de Utilização Independente B do piso 1 (serviços) aplicando o Método do Custo Involutivo

N.º de anos (n)	20	30	35	40
VM	2 215 853,30 €	2 841 806,73 €	3 027 565,95 €	3 160 009,71 €
VS	443 170,66 €	852 542,02 €	1 059 648,08 €	1 264 003,88 €
R1	25 792,88 €	35 114,92 €	38 525,27 €	41 395,48 €
Valor por m²:	9,86 €	13,42 €	14,73 €	15,82 €
Valor mensal por m²:	0,82 €	1,12 €	1,23 €	1,32 €
Considerando um período de carência para o primeiro ano:				
R1	26 986,77 €	36 111,61 €	39 427,13 €	42 212,12 €
Valor por m²:	10,32 €	13,80 €	15,07 €	16,14 €
Valor mensal por m²:	0,86 €	1,15 €	1,26 €	1,34 €

Tabela 8: Valor de superfície das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1 (serviços) aplicando o Método do Custo Involutivo

8. CONSIDERAÇÕES E PRESSUPOSTOS DE AVALIAÇÃO

Este trabalho de avaliação, que incluiu a visita ao local, incorre nos seguintes pressupostos e assunções, sendo que o perito avaliador não assume qualquer tipo de responsabilidade por tudo o que não foi revelado, omitido e nem mesmo por ter recebido informação incompleta.

A avaliação tem por base as informações fornecidas pelo cliente ou obtidas pelo perito avaliador através das suas diligências junto das entidades oficiais. O trabalho de avaliação baseou-se no pressuposto de que estas informações são corretas e completas, e que não existem informações não partilhadas que possam afetar a avaliação.

De acordo com o conhecimento e perceção do perito avaliador, não foi menosprezada ou omitida qualquer Informação relevante. No entanto, ao serem assumidos vários pressupostos, se estes se alterarem ou se vierem a revelar incorretos, o valor da avaliação poderá também estar incorreto, pelo que o seu valor e termos deverão ser reformulados.

De acordo com o solicitado, a avaliação foi efetuada com o pressuposto que o imóvel se encontra livre e disponível e que o projeto imobiliário a aprovar pela Câmara Municipal de Leiria (CML), pressupõe a máxima e melhor utilização.

O edifício, assim como o arruamento público, encontra-se infraestruturado, nomeadamente com rede de abastecimento de água, rede de fornecimento de energia elétrica, rede de telecomunicações, rede de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais e rede de abastecimento de gás natural (esta apenas no arruamento). Alguns encargos com estas infraestruturas públicas serão, por isso, reduzidos. Ao promotor do empreendimento são atribuídos os custos das vistorias e das certificações finais necessárias para as ligações dos ramais das várias infraestruturas, assim como alguns trabalhos para a conclusão das mesmas. Esses custos consideram-se incluídos nos trabalhos de construção.

Foram consideradas as taxas, os custos e os encargos conforme previstos nos pontos anteriores.

Considera-se que os valores de mercado obtidos na prospeção do mercado são reais.

Não se admitem outras receitas se não as definidas.

EM RELAÇÃO À INFORMAÇÃO, DOCUMENTAÇÃO E LEGALIDADE

- a) O Perito procedeu à avaliação do imóvel, com base nos documentos e informações disponibilizadas pelo cliente;
- b) O valor pressupõe que o imóvel se encontra devoluto, legalizado, livre de quaisquer ónus ou encargos sobre si ou ainda qualquer processo que possa vir a afetar o seu valor;
- c) O imóvel não apresenta quaisquer encargos financeiros;
- d) Foram considerados os pressupostos do PDM da CML em vigor à data da análise;
- e) O Perito assumiu que a propriedade é transacionável;
- f) O Perito assumiu ainda que não existem vestígios arqueológicos que possam afetar a ocupação futura, desenvolvimento do projeto imobiliário ou, em consequência, o valor da propriedade.

CONSIDERAÇÕES E PRESSUPOSTOS AMBIENTAIS

- g) O Perito não procedeu a nenhuma análise, inspeção, auditoria ou outra investigação ambiental, dado esta ser matéria para um especialista da área, nem lhe foi facultado nenhum relatório ambiental que possa indicar se relativamente a algum uso passado, haverá lugar à necessidade de qualquer tipo de operação de descontaminação do solo ou de proteção a lençóis freáticos e águas do subsolo;
- h) Para efeito deste relatório, o Perito assumiu que a propriedade está livre de contaminação, não tendo sido utilizado ou depositado nenhum produto, material ou substância contaminante ou potencialmente contaminante do imóvel.

CONSIDERAÇÕES E PRESSUPOSTOS SOBRE O SOLO

- i) Foi efetuada uma visita ao local, mas não foram efetuadas quaisquer sondagens que permitam identificar com rigor a qualidade e estabilidade do solo e subsolos, que indiquem se a capacidade de carga dos locais de edificação são suficientes para suportar os edifícios a construir ou qualquer outro projeto de construção proposto;
- j) Pressupôs-se que o imóvel se encontra apto para construção com os condicionalismos do PDM aplicáveis para o local;

- k) Foi assumido que o terreno está em condições aceitáveis e que não contém grandes massas rochosas, pelo que se assumiu que não existem condições adversas.

9. RESERVAS

Não foram identificados quaisquer informações ou elementos relevantes que possam influenciar a determinação do valor do imóvel e que não foram acedidas.

Os valores encontrados na análise de mercado estão convergentes com os indicadores e índices disponíveis para o mercado imobiliário.

10. VALOR DA AVALIAÇÃO

O valor de um imóvel não é uma propriedade intrínseca do bem. É uma característica definida pelo mercado, em função da oferta e da procura que existem no momento considerado.

Tendo em conta a duração do projeto ao longo do tempo, o **método adotado** para estimar o valor de mercado dos imóveis de serviços foi o **Método dos Custos ou Residual Dinâmico na variante involutiva**, pelo facto, por um lado, de parte das Unidades em causa já terem sido objeto de obras de melhoramento e pelos rendimentos esperados para exploração através de arrendamento, face às características pretendidas para o projeto.

No caso dos imóveis de garagens e arrumos, tendo em conta a duração do projeto ao longo do tempo, o **método adotado** para estimar o valor de mercado do imóvel foi o **Método de Rendimento**, pelos rendimentos esperados para exploração através de arrendamento, face às características dos imóveis.

Assim, os valores unitários de venda do imóvel, prospetados e homogeneizados, são os seguintes:

- Valor de Mercado para venda:
 - Fração para comércio ou serviços – 1.000,00€/m²;
- Valor de Mercado para arrendamento:
 - Serviços – valor mensal de 12,00€/m²;
 - Garagens em parqueamentos e arrumos – valor mensal de 10,00€/m².

Tendo em consideração as bases e pressupostos estabelecidos, estimam-se os seguintes valores para as Unidades Suscetíveis de Utilização Independente em causa:

- O Valor de Mercado da Unidade Suscetível de Utilização Independente B do piso 1 (serviços):

O valor do imóvel é **2.695.000,00€** (são: dois milhões, seiscentos e noventa e cinco mil Euros).

Daqui resulta num valor anual de direto de superfície de **35.303,95€** (são: trinta e cinco mil, trezentos e três Euros e noventa e cinco cêntimos), que corresponde a um valor por metro quadrado de **13,50€** (são: treze Euros e cinquenta cêntimos), ou seja, um valor mensal de **1,12€/m²**.

- O Valor de Mercado considerando o uso conjunto das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1 (serviços):

O valor do imóvel é **3.160.000,00€** (são: três milhões, cento e sessenta mil Euros).

Daqui resulta num valor anual de direto de superfície, considerando neste caso um período de carência para o primeiro ano por haver necessidade de obras, de **42.211,99€** (são: quarenta e dois mil, duzentos e onze Euros e noventa e nove cêntimos), que corresponde a um valor por metro quadrado de **16,14€** (são: dezasseis Euros e catorze cêntimos), ou seja, um valor mensal de **1,34€/m²**.

- O Valor de Mercado da Unidade Suscetível de Utilização Independente B do piso -1 (garagem e arrumos):

O valor do imóvel é **50.605,71€** (são: cinquenta mil, seiscentos e cinco Euros e setenta e um cêntimos).

O rendimento bruto mensal do arrendamento é de **410,00€** (são: quatrocentos e dez Euros), a que corresponde um rendimento bruto anual de **4.920,00€** (são: quatro mil, novecentos e vinte Euros).

- O Valor de Mercado da Unidade Suscetível de Utilização Independente C do piso -1 (garagem e arrumos):

O valor do imóvel é **66.651,43€** (são: sessenta e seis mil, seiscentos e cinquenta e um Euros e quarenta e três cêntimos).

O rendimento bruto mensal do arrendamento é de **540,00€** (são: quinhentos e quarenta Euros), a que corresponde um rendimento bruto anual de **6.480,00€** (são: seis mil, quatrocentos e oitenta e novecentos e vinte uros).

11. DECLARAÇÃO DO PERITO AVALIADOR

Para os devidos efeitos declara-se que a avaliação foi efetuada em conformidade com as exigências do Regulamento n.º 8/2002 da CMVM, pelos Regulamentos n.º 1/2005 e n.º 7/2007.

O perito avaliador não mantém qualquer relação de trabalho subordinado a sociedades que se encontrem em relação de domínio ou de grupo com a sociedade gestora.

O perito avaliador não detém direta ou indiretamente qualquer participação em algum fundo de investimento imobiliário ou sociedade gestora onde se integra o imóvel objeto da avaliação.

A presente avaliação tem por base documentação recolhida e informação fornecida, que se consideram como corretas e idóneas.

OUTRAS CONSIDERAÇÕES E PRESSUPOSTOS:

O perito declara ainda que:

- Foram considerados os pressupostos construtivos definidos pelo PDM em vigor para a parcela;
- O principal método de avaliação, utilizado no presente relatório de avaliação, foi o Método de Custo, o qual foi complementado pelo Método de Mercado ou Método Comparativo e Método do Rendimento;
- O Preço de Venda do Imóvel proposto considera o bem livre de ónus, de encargos ou de qualquer outra limitação.

Leiria, 27 de fevereiro de 2026

O Perito Avaliador,

**Assinado de forma digital
por NOÉ MARIA DUARTE**

(Noé Maria Duarte)

ANEXO I

Fotografias do imóvel.



Figura 4A: Vista do imóvel do lado Sudoeste



Figura 5A: Vista do imóvel do lado Sudeste



Figura 6A: Vista do alçado norte do topo nascente



Figura 7A: Vista da ligação entre o topo nascente e o topo poente (alçado norte)



Figura 8A: Vista do alçado norte do topo poente



Figura 9A: Vista do alçado oeste do topo poente



Figura 10A: Vista da rampa de entrada de veículos para o piso -1



Figura 11A: Entrada de veículos na garagem do piso -1

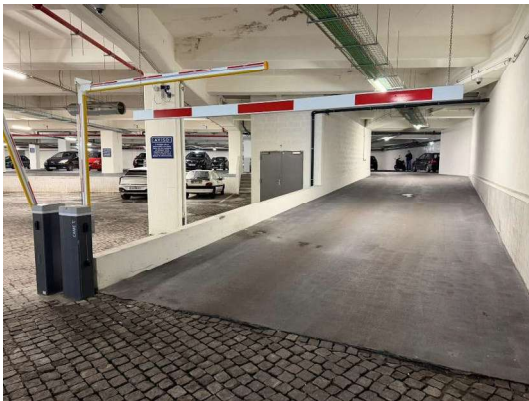


Figura 12A: Cancela no acesso à garagem no piso -1

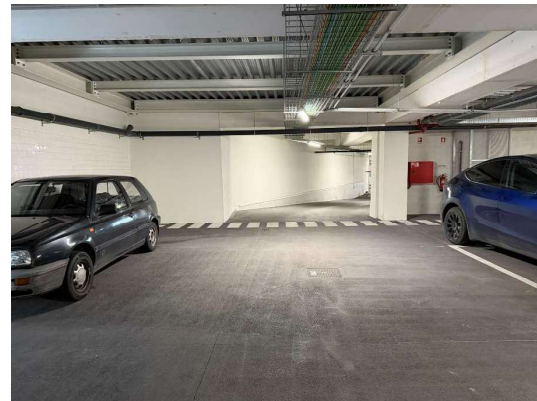


Figura 13A: Acesso aos lugares de garagem em avaliação no piso -1

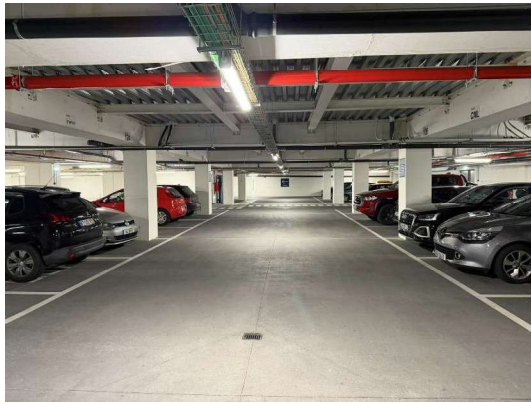


Figura 14A: Vista da garagem no piso -1

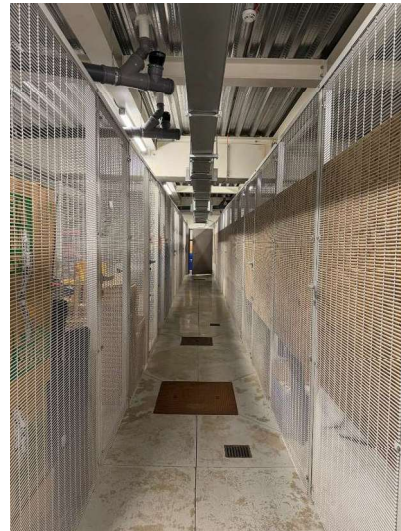


Figura 15A: Corredor de acesso aos arrumos no piso -1

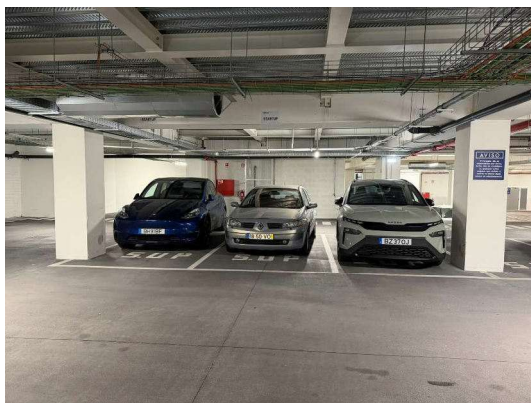


Figura 16A: Lugares de estacionamento da Unidade Suscetível de Utilização Independente B no Piso -1 (2 lugares mais à esquerda na fotografia)

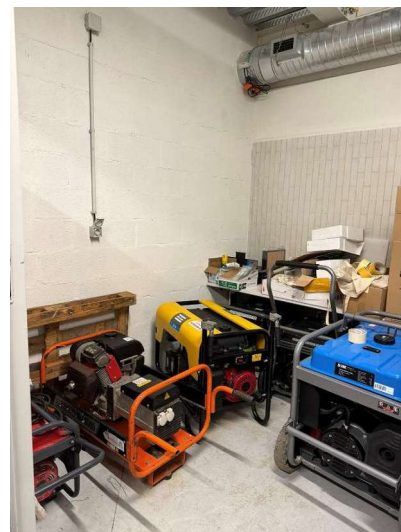


Figura 17 A: Arrumos da Unidade Suscetível de Utilização Independente B no Piso -1



Figura 18A: Lugares de estacionamento da Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso -1 (3 lugares: um à esquerda do pilar e 2 lugares à direita do pilar)

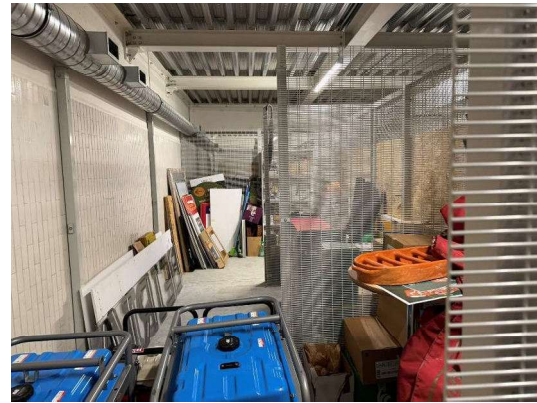


Figura 19A: Arrumos da Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso -1



Figura 20A: Recepção na entrada da Unidade Suscetível de Utilização Independente B no Piso 1

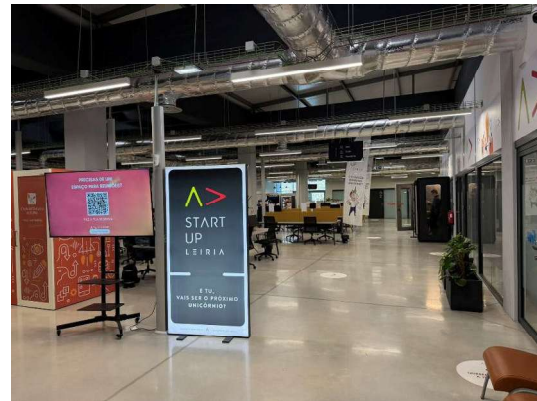


Figura 21A: Espaço da Unidade Suscetível de Utilização Independente B no Piso 1

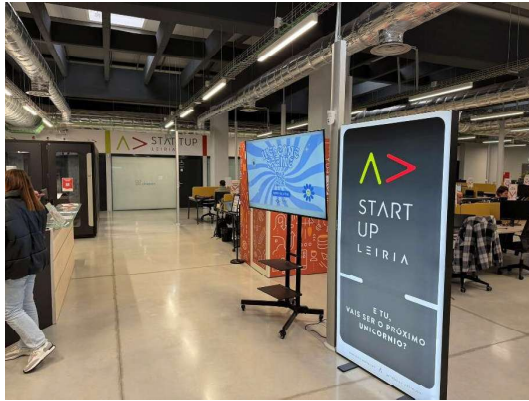


Figura 22A: Espaço da Unidade Suscetível de Utilização Independente B no Piso 1



Figura 23A: Vista das condições da Unidade Suscetível de Utilização Independente B no Piso 1

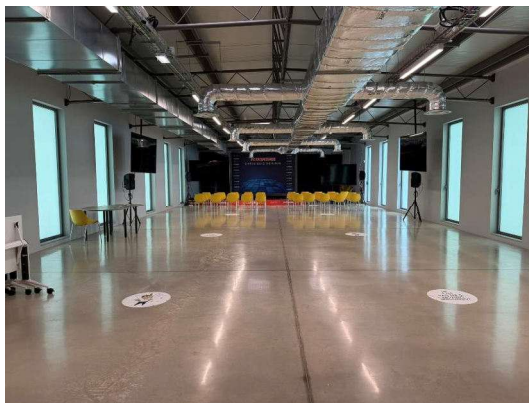


Figura 24A: Espaço de anfiteatro na Unidade Suscetível de Utilização Independente B no Piso 1



Figura 25A: Entrada na Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1



Figura 26A: Vista do espaço central na Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1



Figura 27A: Espaço central e gabinetes na Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1



Figura 28 A: Estado da Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1 com muitas patologias construtivas

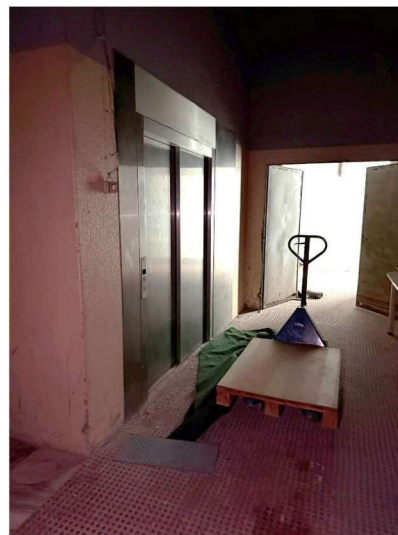


Figura 29A: Acesso de elevador e escada para a Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1

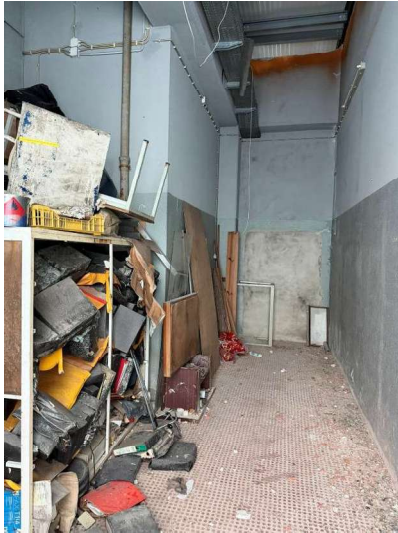


Figura 30A: Estado de um dos espaços da Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1



Figura 31A: Ilustração das condições de um dos espaços da Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1



Figura 32A: Paredes da Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1 com muitas patologias devido às infiltrações



Figura 33A: Exemplo de remates da cobertura por concluir na Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1



Figura 34A: Estado do anfiteatro na Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1



Figura 35A: Estado das instalações sanitárias na Unidade Suscetível de Utilização Independente C no Piso 1

ANEXO II

Cálculo do valor expectável de receitas brutas – Método Comparativo ou de Mercado

CÁLCULO DO VALOR EXPECTÁVEL DE RECEITAS BRUTAS MÉTODO COMPARATIVO OU DE MERCADO

Quadro I - Valor expectável de receitas brutas

FRAÇÃO	ÁREA DE CADA FRAÇÃO (m ²)	N.º DE FOGOS	VALOR DE MERCADO (por m ²)	VALOR EXPECTÁVEL DE VENDA
Unidade Suscetível de Utilização Independente B (pisos 1)	1 474,00	1	1 000,00 €	1 474 000,00 €
Unidade Suscetível de Utilização Independente C (pisos 1)	1 047,00	1	1 000,00 €	1 047 000,00 €
Soma	2 521,00			2 521 000,00 €

Corpo nascente do Mercado Municipal de Leiria



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Fevereiro de 2026

ANEXO III

Cálculo do Valor do Imóvel – Método do Custo Involutivo ou Residual Dinâmico

- Unidade Suscetível de Utilização Independente B no piso 1
- Uso conjunto das Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C do piso 1

Mercado Municipal de Leiria – Unidades Suscetíveis de Utilização Independente B e C nos pisos -1 e 1



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Fevereiro de 2026

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 20 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²) (1)												
Custos de Construção	Descrição	Total	5	6	7	8	9	10	11	12	13			
	Serviços - Piso 1, Poente	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Custos de Desenvolvimento	Serviços - Piso 1, Poente <td>0,00 €</td> <td>0,00 €</td> <td>0,00 €</td> <td>0,00 €</td> <td>0,00 €</td> <td>0,00 €</td> <td>0,00 €</td> <td>0,00 €</td> <td>0,00 €</td> <td>0,00 €</td> <td>0,00 €</td> <td>0,00 €</td>	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Custos de Construção em relação a		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Demolição		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Projectos de Arquitetura e Especialidades		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Encargos com a Fiscalização		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Recostas	Encargos de Gestão e Administração	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Custos de Desenvolvimento		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Valor de Mercado (por m² e por ano)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	0		144,00 €	144,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	
	Recostas Brutas		212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	
	Custos de Comercialização/Administração		5,00%	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	
	Recostas Líquidas		212 256,00 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	
	Fluxos de Caixa		201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	
	Encargos Financeiros		3,54%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Divida Final de Período		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Saldo Período/Anual	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €		
	Taxa de actualização		7,00% (zona de risco médio)											
	Valor actualizado		143 768,81 €	134 363,38 €	125 573,25 €	117 358,18 €	109 680,54 €	102 505,18 €	95 799,23 €	89 531,99 €	83 674,76 €			
Encargos de aquisição do imóvel		0,00%												
Valor Residual do Imóvel		(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))												

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 20 ANOS

Custos de Construção	Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Total	14	15	16	17	18	19	20	TOTAL
	Descrição	Área afectada (m²) (1)									
Custos de Desenvolvimento	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
		- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Custos de Construção		0,00 €								
	Descrição	Percentagens	Total								
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição	20,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com a Fiscalização	2,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos de Gestão e Administração	1,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Recostas	Custos de Desenvolvimento		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Valor de Mercado										
	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m²) (por m² e por ano)	Total								
	Serviços - Piso 1, Poente	0 144,00 € 144,00 €	0,00 € 212 256,00 €	0,00 € 212 256,00 €	0,00 € 212 256,00 €	0,00 € 212 256,00 €	0,00 € 212 256,00 €	0,00 € 212 256,00 €	0,00 € 212 256,00 €	0,00 € 212 256,00 €	0,00 € 4 245 120,00 €
	Recostas Brutas		212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
	Custos de Comercialização/Administração	5,00%	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-10 612,80 €	-212 256,00 €
	Recostas Líquidas		212 256,00 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	4 032 864,00 €
	Fluxos de Caixa		201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	4 032 864,00 €
	Encargos Financeiros	3,54%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Dívida Final de Período		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Saldo Período/Anual		201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	201 643,20 €	4 040 002,17 €
	Taxa de actualização	7,00% (zona de risco médio)									
	Valor actualizado		78 200,71 €	73 084,78 €	68 303,53 €	63 835,07 €	59 658,95 €	55 756,03 €	52 108,43 €		
	Encargos de aquisição do imóvel	0,00%									
Valor Residual do Imóvel			(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))								

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 30 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO (1)																	
Descrição	Área afecta (m²)	- €	- €	Total	Momento 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	TOTAL	Momento 0	1	2	3	4		
Custos de Construção	0	- €	- €	0,00 €		0,00%	0,00%			0,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
	Serviços - Piso 1, Poente	1.474,00 €	- €	0,00 €		0,00%	0,00%			0,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
Custos de Desenvolvimento	Custos de Construção em relação a			0,00 €													
	Total																
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00% dos Custos de Construção		0,00 €		100,00%				100,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
	Demolição	20,00% dos Custos de Construção		0,00 €		100,00%				100,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00% dos Custos de Construção		0,00 €		100,00%	10,00%			110,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
	Encargos com a Fiscalização	2,00% dos Custos de Construção		0,00 €		75,00%	25,00%			100,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50% dos Custos de Construção		0,00 €		100,00%				100,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
Recostas	Encargos de Gestão e Administração	1,00% dos Custos de Construção		0,00 €		50,00%	50,00%			100,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
	Custos de Desenvolvimento			0,00 €								0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
	Valor de Mercado (por m² e por ano)																
	Total																
	0	0,00	144,00 €	0,00 €		100,00%	100,00%	100,00%				0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
	Serviços - Piso 1, Poente	1.474,00	144,00 €	212.256,00 €		100,00%	100,00%	100,00%				212.256,00 €	212.256,00 €	212.256,00 €	212.256,00 €	212.256,00 €	
	Receitas Brutas			212.256,00 €													
Custos de Comercialização/Administração			5,00%									212.256,00 €	212.256,00 €	212.256,00 €	212.256,00 €		
Recostas Líquidas				212.256,00 €								-10.612,80 €	-10.612,80 €	-10.612,80 €	-10.612,80 €		
Fluxos de Caixa												201.643,20 €	201.643,20 €	201.643,20 €	201.643,20 €		
Encargos Financeiros			3,54%									201.643,20 €	201.643,20 €	201.643,20 €	201.643,20 €		
Divida Final de Período												7.138,17 €	7.138,17 €	7.138,17 €	7.138,17 €		
Saldo Período/Anual												201.643,20 €	201.643,20 €	201.643,20 €	201.643,20 €		
Taxa de actualização			7,00% (zona de risco médio)									201.643,20 €	201.643,20 €	201.643,20 €	201.643,20 €		
Valor actualizado																	
Encargos de aquisição do imóvel			0,00%									188.451,59 €	182.357,73 €	164.600,92 €	153.832,63 €		
Valor Residual do Imóvel			VALOR BRUTO DO IMÓVEL:												2.508.433,53 €	153.832,63 €	
Encargos de aquisição do imóvel			VALOR DO IMÓVEL LÍQUIDO:												2.508.433,53 €	153.832,63 €	

1 701,79 € /m²

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 30 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO														
Descrição	Área afecta (m²)	(1)												
		- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Serviços - Piso 1, Poente	0	1.474,00 €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total				0,00 €										
Custos de Construção		Custos de Construção												
Custos de Desenvolvimento		em relação a												
Custos de Construção		Taxas e Licenças Camarárias (estimado)												
Custos de Desenvolvimento		20,00% dos Custos de Construção												
Custos de Construção		2,00% dos Custos de Construção												
Custos de Desenvolvimento		2,00% dos Custos de Construção												
Custos de Construção		1,50% dos Custos de Construção												
Custos de Desenvolvimento		1,00% dos Custos de Construção												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos de Desenvolvimento		0,00 €												
Custos de Construção		0,00 €												
Custos														

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 35 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO														
Descrição	Área afecta (m²)	Total												
		14	15	16	17	18	19	20	21	22				
Custos de Construção	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento	Custos de Construção													
	em relação a													
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)													
	20,00% dos Custos de Construção													
	Projectos de Arquitectura e Especialidades													
	2,00% dos Custos de Construção													
Custos de Desenvolvimento	Custos de Construção													
	2,00% dos Custos de Construção													
	Encargos com a Fiscalização													
	1,50% dos Custos de Construção													
Custos de Desenvolvimento	Custos de Construção													
	1,00% dos Custos de Construção													
	Custos de Desenvolvimento													
	0,00 €													
Recostas	Valor de Mercado													
	Descrição da fração a comercializar													
	Área bruta (m²)													
	(por m² e por ano)													
Recostas	0,00	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	1 474,00	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
Recostas	5,00%	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
Recostas	3,54%	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
Recostas	7,00% (zona de risco médio)	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
Recostas	0,00%	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
Recostas		78 200,71 €	73 084,78 €	68 303,53 €	63 835,07 €	59 658,95 €	55 756,03 €	52 108,43 €	48 699,47 €	45 513,52 €				
(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))														

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 40 ANOS

Custos de Construção	Descrição	Área afecta (m ²)		Preço de Obras Custo (por m ³) VALORES DE MERCADO		Total	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
		0	- €	- €	(1)											
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 €				0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
						0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento	Descrição	Custos de Construção em relação a					0,00 €									
		Percentagens														
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00% dos Custos de Construção					0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição	20,00% dos Custos de Construção					0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00% dos Custos de Construção					0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com a Fiscalização	2,00% dos Custos de Construção					0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Recargas	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50% dos Custos de Construção					0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos de Gestão e Administração	1,00% dos Custos de Construção					0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
		Custos de Desenvolvimento					0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m ²)	Valor de Mercado (por m ² e por ano)													
		0,00	144,00 €			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €			212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
Recargas																
Recargas																
Recargas																
Recargas																
Recargas																
Recargas																
Recargas																
Recargas																
Recargas																
Recargas																
Recargas																
Recargas																
Recargas																
Recargas																
Recargas																
Recargas																
Recargas																
Recargas																
Recargas																
Recargas																
Recargas																
Recargas																
Recargas																
Recargas																
Recargas																
										</						

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 40 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO													
Descrição		Área afecta (m²)		(1)									
Custos de Construção	0	- €	- €	Total	34	35	36	37	38	39	40	TOTAL	
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento	Custos de Construção				Total	em relação a							
	Descrição	Percentagens	0,00 €			0,00 €							
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00% dos Custos de Construção	0,00 €			0,00 €							
	Demolição	20,00% dos Custos de Construção	0,00 €			0,00 €							
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00% dos Custos de Construção	0,00 €			0,00 €							
	Encargos com a Fiscalização	2,00% dos Custos de Construção	0,00 €			0,00 €							
Recostas	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50% dos Custos de Construção	0,00 €		0,00 €								
	Encargos de Gestão e Administração	1,00% dos Custos de Construção	0,00 €		0,00 €								
	Custos de Desenvolvimento				0,00 €								
	Valor de Mercado				0,00 €								
Recostas	Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m²)	Total		0,00 €								
	0	0,00	0,00 €		0,00 €								
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	212 256,00 €		212 256,00 €								
	Recostas Brutas		212 256,00 €		212 256,00 €								
Fluxos de Caixa	Custos de Comercialização/Administração	5,00%	-10 612,80 €		-10 612,80 €								
	Recostas Líquidas		212 256,00 €		212 256,00 €								
	Fluxos de Caixa		201 643,20 €		201 643,20 €								
	Encargos Financeiros	3,54%	0,00 €		0,00 €								
Taxa de actualização	Divida Final de Período		0,00 €		0,00 €								
	Saldo Período/Anual		201 643,20 €		201 643,20 €								
	Taxa de actualização	7,00% (zona de risco médio)											
	Valor actualizado		20 208,55 €		15 417,01 €								
Encargos de aquisição do imóvel													
Valor Residual do Imóvel													
(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))													

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 20 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO												
Descrição	Área afecta (m²)	(1)	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
			Total	1 151 700,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Construção	Serviços - Piso 1, Nascente	1 100,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Serviços - Piso 1, Poente	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Custos de Construção			1 151 700,00 €									
Custos de Desenvolvimento	Custos de Construção em relação a		Total									
	Percentagens											
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Demolição	20,00% dos Custos de Construção	230 340,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00% dos Custos de Construção	23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Encargos com a Fiscalização	2,00% dos Custos de Construção	23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50% dos Custos de Construção	17 275,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Encargos de Gestão e Administração	1,00% dos Custos de Construção	11 517,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Custos de Desenvolvimento		305 200,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Valor de Mercado											
Recostas	Descrição da fração a comercializar Área bruta (m²)		Total									
	(por m² e por ano)											
	Serviços - Piso 1, Nascente	144,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	
	Serviços - Piso 1, Poente	144,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	
Recostas Brutas			363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	
Custos de Comercialização/Administração			5,00%	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	
	Recostas Líquidas		344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	
	Fluxos de Caixa		344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	
	Encargos Financeiros	3,54%	-5 830,78 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Divida Final de Período		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Saldo Período/Anual		339 042,02 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	
	Taxa de actualização	7,00% (zona de risco médio)										
	Valor actualizado		241 732,28 €	229 803,31 €	214 769,45 €	200 719,11 €	187 587,95 €	175 315,84 €	163 846,58 €	153 127,65 €	143 109,95 €	
Encargos de aquisição do imóvel			0,00%									
Valor Residual do Imóvel			(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))									

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 20 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO												
Descrição		Área afecta (m²)	(1)	Total	14	15	16	17	18	19	20	TOTAL
Custos de Construção	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00	1 100,00 €	1 151 700,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1 151 700,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Construção				1 151 700,00 €								
Custos de Desenvolvimento	Descrição		Percentagens	Total								
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)		0,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição		20,00% dos Custos de Construção	230 340,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	230 340,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades		2,00% dos Custos de Construção	23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	25 337,40 €
	Encargos com a Fiscalização		2,00% dos Custos de Construção	23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	23 034,00 €
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra		1,50% dos Custos de Construção	17 275,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	17 275,50 €
	Encargos de Gestão e Administração		1,00% dos Custos de Construção	11 517,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	11 517,00 €
Recostas	Custos de Desenvolvimento			305 200,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1 459 203,90 €
	Valor de Mercado											
	Descrição da fração a comercializar		Área bruta (m²)	Total								
	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00	144,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	3 015 360,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	4 245 120,00 €
	Recostas Brutas			363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	7 260 480,00 €
	Custos de Comercialização/Administração	5,00%		-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-363 024,00 €
Recostas Líquidas			363 024,00 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	6 897 456,00 €	
Encargos	Fluxos de Caixa			344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	5 438 252,10 €
	Encargos Financeiros	3,54%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Divida Final de Período			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Saldo Período/Anual			344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	5 347 422,79 €
	Taxa de atualização	7,00% (zona de risco médio)										
	Valor atualizado			133 747,62 €	124 997,77 €	116 820,35 €	109 177,90 €	102 035,42 €	95 360,20 €	89 121,69 €		
	Encargos de aquisição do imóvel	0,00%										
Valor Residual do Imóvel				(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))								

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 30 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO															
Área afecta (m²)															
Descrição	1 047,00 € 1 474,00 €	1 100,00 € -	€	Total	Momento 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	TOTAL	Momento 0	1	2	3	4
Custos de Construção	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00 €	1 100,00 €	1 151 700,00 €	100,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%		1 151 700,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 €	- €	0,00 €		0,00%	0,00%			0,00%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento	Custos de Construção														
	em relação a														
	Percentagens														
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00% dos Custos de Construção													
	Demolição	20,00% dos Custos de Construção													
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00% dos Custos de Construção													
	Encargos com a Fiscalização	2,00% dos Custos de Construção													
Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50% dos Custos de Construção														
	1,00% dos Custos de Construção														
	11 517,00 €														
Custos de Desenvolvimento		305 200,50 €													
Receitas	Valor de Mercado														
	(por m² e por ano)														
	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00	144,00 €	150 768,00 €	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%			150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €	212 256,00 €		100,00%	100,00%	100,00%				212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
	Receitas Líquidas		363 024,00 €												
Custos de Comercialização/Administração		5,00%													
Receitas Líquidas		363 024,00 €													
Fluxos de Caixa		363 024,00 €													
Encargos Financeiros		3,54%													
Divida Final de Período															
Saldo Período/Anual															
Taxa de actualização															
Valor actualizado															
Encargos de aquisição do imóvel		0,00%													
Valor Residual do Imóvel		2 841 806,73 €													

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 30 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO												
Área afecta (m²)		(1)										
Descrição	Total											
	1 151 700,00 €											
Custos de Construção	Serviços - Piso 1, Nascente	1 100,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Construção		1 151 700,00 €										
Custos de Desenvolvimento	Custos de Construção em relação a		Total									
	Percentagens											
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)		0,00 €									
	Demolição		230 340,00 €									
	Projectos de Arquitetura e Especialidades		23 034,00 €									
	Encargos com a Fiscalização		23 034,00 €									
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra		17 275,50 €									
Custos de Desenvolvimento	Encargos de Gestão e Administração		11 517,00 €									
	Custos de Desenvolvimento		305 200,50 €									
Recostas	Valor de Mercado											
	Descrição da Fração a comercializar		Área bruta (m²)									
	Serviços - Piso 1, Nascente		1.047,00									
	Serviços - Piso 1, Poente		1.474,00									
	Recostas Brutas		363 024,00 €									
	Custos de Comercialização/Administração		5,00%									
	Recostas Líquidas		363 024,00 €									
	Fluxos de Caixa		344 872,80 €									
	Encargos Financeiros		3,54%									
	Divida Final de Período		0,00 €									
	Saldo Período/Anual		344 872,80 €									
Taxa de actualização		7,00% (zona de risco médio)										
Valor actualizado		133 747,62 €										
Encargos de aquisição do imóvel		0,00%										
Valor Residual do Imóvel		(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))										

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 35 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO												
Descrição	Área afecta (m²)	(1)	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Custos de Construção	Serviços - Piso 1, Nascente	1 100,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Serviços - Piso 1, Poente	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Total		1 151 700,00 €										
Custos de Desenvolvimento	Custos de Construção		1 151 700,00 €									
	em relação a		Total									
	Percentagens											
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Demolição	20,00% dos Custos de Construção	230 340,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00% dos Custos de Construção	23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Encargos com a Fiscalização	2,00% dos Custos de Construção	23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50% dos Custos de Construção	17 275,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Recostas	Custos de Desenvolvimento		305 200,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Valor de Mercado											
	Descrição da fração a comercializar Área bruta (m²)		Total									
	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	
	Receitas Brutas		363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	
	Custos de Comercialização/Administração		-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	
	Receitas Líquidas		344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	
	Fluxos de Caixa		344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	
	Encargos Financeiros	3,54%	-5 830,78 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Divida Final de Período		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Saldo Período/Anual		339 042,02 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	
	Taxa de actualização											
	Valor actualizado		241 732,28 €	229 803,31 €	214 769,45 €	200 719,11 €	187 587,95 €	175 315,84 €	163 846,58 €	153 127,65 €	143 109,95 €	
Encargos de aquisição do imóvel		0,00%										
Valor Residual do Imóvel		(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))										
		(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas										

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 35 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO												
Descrição	Área afecta (m²)	(1)	Total	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00 €	1 100,00 €	1 151 700,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
			1 151 700,00 €									
Custos de Construção												
Descrição	Percentagens		Custos de Construção em relação a									
Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00% dos Custos de Construção		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Demolição	20,00% dos Custos de Construção		230 340,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00% dos Custos de Construção		23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Encargos com a Fiscalização	2,00% dos Custos de Construção		23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50% dos Custos de Construção		17 275,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Encargos de Gestão e Administração	1,00% dos Custos de Construção		11 517,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
			305 200,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento												
Valor de Mercado												
Descrição da fração a comercializar	Área bruta (m²)	(por m² e por ano)	Total									
Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00	144,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €
Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
			363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €
Custos de Comercialização/Administração		5,00%	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €
Recostas Líquidas			344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Fluxos de Caixa			344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Encargos Financeiros		3,54%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Divida Final de Período			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Saldo Período/Anual			344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Taxa de actualização												
Valor actualizado		7,00% (zona de risco médio)										
Encargos de aquisição do imóvel			133 747,62 €	124 997,77 €	116 820,35 €	109 177,90 €	102 035,42 €	95 360,20 €	89 121,69 €	83 291,29 €	77 842,33 €	
		0,00%										
(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))												
Valor Residual do Imóvel												

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 35 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO		Área afecta (m²)		Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO	
--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 40 ANOS

Preço de Obras Custo (por m²) VALORES DE MERCADO													
Descrição	Área afecta (m²)												
Custos de Construção	Serviços - Piso 1, Nascente	1 100,00 €											
	Serviços - Piso 1, Poente	- €											
Total		1 151 700,00 €											
Custos de Desenvolvimento	Custos de Construção												
	em relação a												
	Percentagens												
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)	0,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição	20,00% dos Custos de Construção	230 340,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades	2,00% dos Custos de Construção	23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com a Fiscalização	2,00% dos Custos de Construção	23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Recostas	Encargos com Higiene e Segurança em Obra	1,50% dos Custos de Construção	17 275,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos de Gestão e Administração	1,00% dos Custos de Construção	11 517,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Custos de Desenvolvimento		305 200,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Total												
Valor de Mercado (por m² e por ano)													
Recostas	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
Total													
Recostas Brutas			363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €
Custos de Comercialização/Administração		5,00%	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €
Recostas Líquidas			344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Fluxos de Caixa			344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Encargos Financeiros		3,54%	-5 830,78 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Divida Final de Período			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Saldo Período/Anual			339 042,02 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
Taxa de actualização		7,00% (zona de risco médio)											
Valor actualizado			241 732,28 €	229 803,31 €	214 769,45 €	200 719,11 €	187 587,95 €	175 315,84 €	163 846,58 €	153 127,65 €	143 109,95 €	133 747,62 €	123 730,10 €
Encargos de aquisição do imóvel		0,00%											
Valor Residual do Imóvel		(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))											

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 40 ANOS

Custos de Construção	Descrição	Área afectada (m ²)	Preço de Obras Custo (por m ²)		Total	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
			(1)	VALORES DE MERCADO											
	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00 €	1 100,00 €	0,00 €	1 151 700,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Custos de Desenvolvimento	Custos de Construção		1 151 700,00 €												
	em relação a		Total												
	Percentagens														
	Taxas e Licenças Camarárias (estimado)		0,00%	dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Demolição		20,00%	dos Custos de Construção	230 340,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Projectos de Arquitetura e Especialidades		2,00%	dos Custos de Construção	23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos com a Fiscalização		2,00%	dos Custos de Construção	23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Recostas	Encargos com Higiene e Segurança em Obra		1,50%	dos Custos de Construção	17 275,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Encargos de Gestão e Administração		1,00%	dos Custos de Construção	11 517,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Custos de Desenvolvimento		305 200,50 €												
	Valor de Mercado														
	(por m ² e por ano)														
	Descrição de fração a comercializar		Total												
	Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00	144,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €
Recostas	Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €
	Recostas Brutas		363 024,00 €			363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €
	Receitas Líquidas		5,00%	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €
	Fluxos de Caixa			344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
	Encargos Financeiros		3,54%	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
	Divida Final de Período			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Saldo Período/Anual			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Taxa de actualização		7,00%	(zona de risco médio)	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €
	Valor actualizado			124 997,77 €	124 997,77 €	109 177,90 €	102 035,42 €	95 360,20 €	89 121,69 €	83 291,29 €	77 842,33 €	72 749,84 €	67 990,51 €		
	Encargos de aquisição do imóvel		0,00%												
Valor Residual do Imóvel		(Valor do Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%))													

(1) Consulta a empreiteiros e/ou base de dados internas

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO DO CUSTO INVOLUTIVO OU RESIDUAL DINÂMICO

ANÁLISE A 40 ANOS

Preço de Obras Custo (por m³)		VALORES DE MERCADO											
Descrição	Área afectada (m²)	(1)	Total	25	26	27	28	29	30	31	32	33	
Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00 €	1 100,00 €	1 151 700,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00 €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Custos de Construção													
Descrição	Percentagens	Custos de Construção em relação a	1 151 700,00 €										
Taxas e Licenças Camarárias (estimado)		0,00% dos Custos de Construção	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Demolição		20,00% dos Custos de Construção	230 340,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Projectos de Arquitetura e Especialidades		2,00% dos Custos de Construção	23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Encargos com a Fiscalização		2,00% dos Custos de Construção	23 034,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Encargos com Higiene e Segurança em Obra		1,50% dos Custos de Construção	17 275,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Encargos de Gestão e Administração		1,00% dos Custos de Construção	11 517,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Custos de Desenvolvimento			305 200,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Valor de Mercado													
Descrição da fração a comercializar		Área bruta (m²) (por m² e por ano)	Total										
Serviços - Piso 1, Nascente	1 047,00	144,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	150 768,00 €	
Serviços - Piso 1, Poente	1 474,00	144,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	212 256,00 €	
Recostas													
Custos de Comercialização/Administração		5,00%	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	363 024,00 €	
Recostas Líquidas			363 024,00 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	-18 151,20 €	
Fluxos de Caixa				344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	
Encargos Financeiros		3,54%		344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	
Divida Final de Período				0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Saldo Período/Anual				0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Taxa de actualização				344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	344 872,80 €	
Valor actualizado		7,00% (zona de risco médio)											
Encargos de aquisição do imóvel			63 542,53 €	59 385,54 €	55 500,51 €	51 869,63 €	48 476,29 €	45 304,95 €	42 341,07 €	39 571,09 €	36 982,33 €		
Valor Residual do Imóvel		0,00%											
Encargos com o Imóvel Bruto / Encargos com o Imóvel (0%)													

