

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

N/Refª: 002 – CMM - 02 - 25

Data do Relatório: 25-02-2025



ALIENAÇÃO DE UM CONJUNTO DE 8 PRÉDIOS RÚSTICOS, NO LUGAR DE FRIÃES, FREGUESIA DE NOGUEIRA E SILVA ESCURA

Rua Souto de Barreiros

Freguesia de Nogueira e Silva Escura

Concelho da Maia

Cliente:	MUNICÍPIO DA MAIA
----------	--------------------------



ÍNDICE

DO

RELATÓRIO DESCRIPTIVO

1.	OBJETIVO	03
2.	ELEMENTOS FORNECIDOS.....	03
3.	DESCRIÇÃO	
3.1.	Localização	03
3.2.	Caracterização dos Prédios Rústicos	05
3.3.	Documentação Jurídica (Facultada)	06
3.4.	Enquadramento dos Prédios no Plano Diretor Municipal (PDM)	07
3.5.	Áreas dos Prédios Rústicos.....	10
3.6.	Potencialidade Edificatória (Estudo de Ocupação Urbanística)	11
4.	CARACTERIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	
4.1.	Análise Sumária do Mercado Imobiliário	13
4.2.	Índices de Mercado	15
5.	METODOLOGIAS DE CÁLCULO	17
6.	DETERMINAÇÃO DE VALORES	
6.1.	Pressuposto de Avaliação	18
6.2.	Valor de Mercado	18
6.3.	Determinação do Valores de Avaliação	19
6.4.	Valor Final Proposto	23
7.	CONCLUSÃO.....	24
8.	DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE	25

Anexos: Registos Fotográficos, 8 Certidões de Teor e 8 Cadernetas Prediais Rústicas.

1. OBJETIVO

O presente relatório de avaliação tem como **objetivo a determinação do presumível valor patrimonial de mercado de um conjunto de 8 Prédios Rústico a alienar, no Lugar de Friões, freguesia de Nogueira e Silva Escura**, sitos na Rua Souto de Barreiros, concelho da Maia.

2. ELEMENTOS FORNECIDOS

Para a valorização destes 8 prédios rústicos, foi facultada a seguinte documentação:

- Planta de Identificação dos Artigos a Alienar em PDF;
- Planta de Localização em PDF;
- Cópias das Certidões do Registo Predial de 8 Artigos Rústicos;
- Cópias das Cadernetas Prediais de 8 Artigos Rústicos;
- Quadro de Áreas dos 8 Artigos a Alienar.

Para além dos elementos acima referenciados, realizamos ainda uma visita aos prédios em valorização, bem como uma consulta ao enquadramento no Plano Diretor Municipal (P.D.M.) em vigor desde 20 de fevereiro de 2025, publicado no Diário da República, 2ª Série, N.º 35 de 19 de fevereiro de 2025, Aviso n.º 4731/2025/2.

3. DESCRIÇÃO

3.1. Localização

Os prédios rústicos em valorização inserem-se no denominado “Parque Metropolitano da Maia”, com acesso pela Rua Souto de Barreiros com ligação a norte à via principal designada por Rua de Friões (Via Periférica-Igreja de Folgosa).

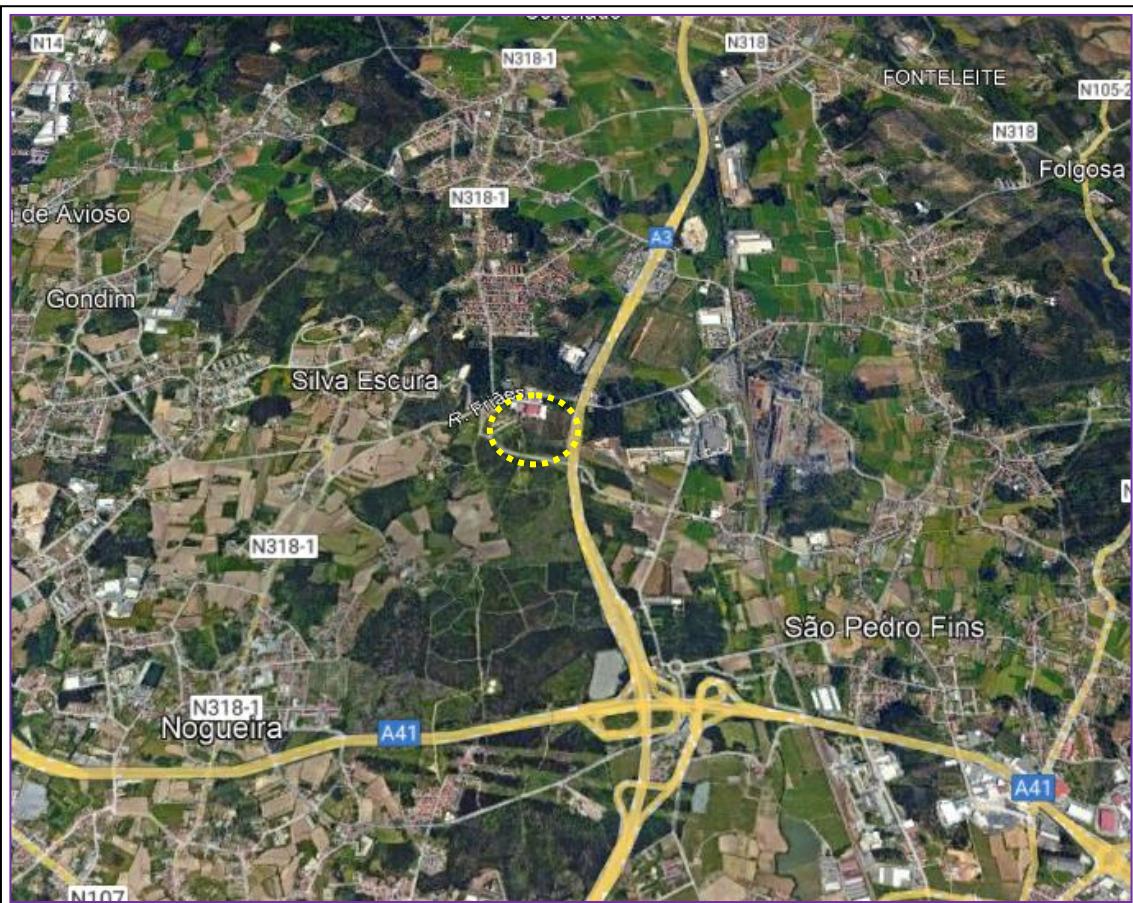
A envolvente a este conjunto de terrenos rústicos é caracterizada fundamentalmente por uma malha florestal, vários terrenos de exploração agrícola e ainda a norte por um conjunto de unidades industriais, como a Siderurgia Nacional, Bial Farmacêutica, SISMA – Sá Couto & Monteiro, SA, Horto de Folgosa, etc. Para além do anteriormente referenciado ainda existem outras unidades de armazenagem mais reduzidas e áreas habitacionais do tipo moradia em loteamento e habitação isolada.

Relativamente a acessibilidades a zona é dotada de razoáveis vias de comunicação, tendo como eixo principal a Rua de Friães, Rua José Silva Moreira Azenha, Via Diagonal e mais distante a autoestrada A41.

Local dotado com reduzida rede de transportes públicos, tendo como principal o caminho-de-ferro (CP).

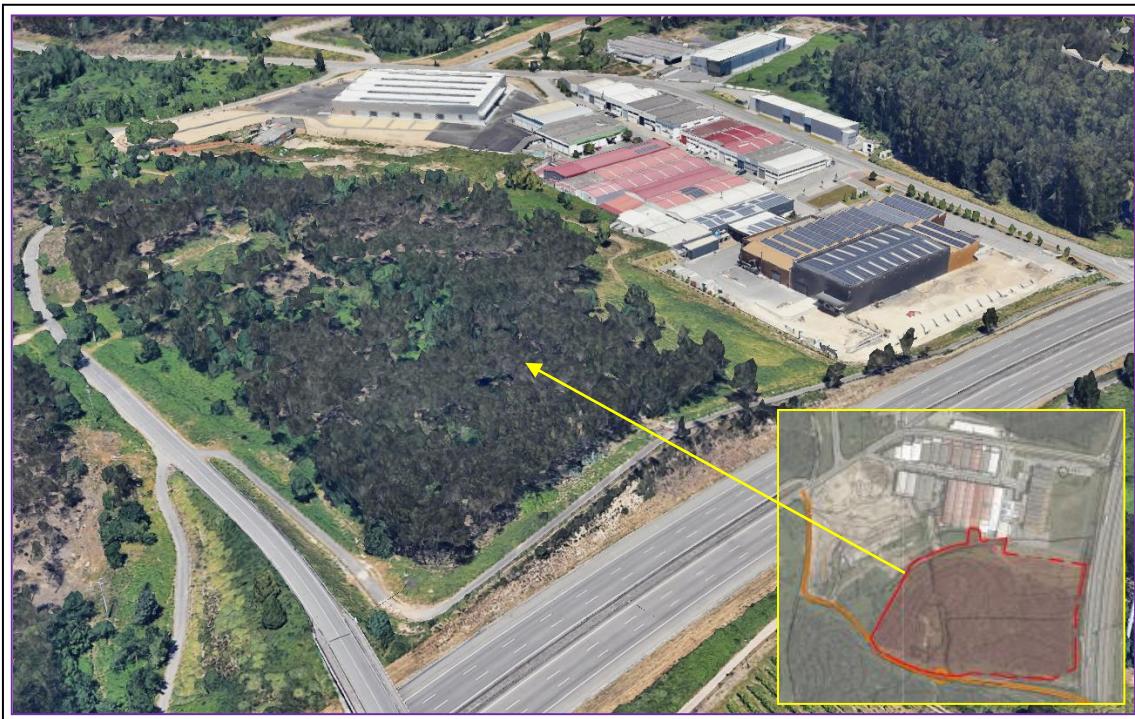
Os prédios rústicos em valorização na data não estão dotados de qualquer tipo de infraestruturas.

Planta de Localização e Coordenadas GPS



Posicionamento central dos Prédios Rústicos face à envolvente

(Coordenadas de localização GPS: N 41° 15' 13'' ; W 8° 34' 14'')



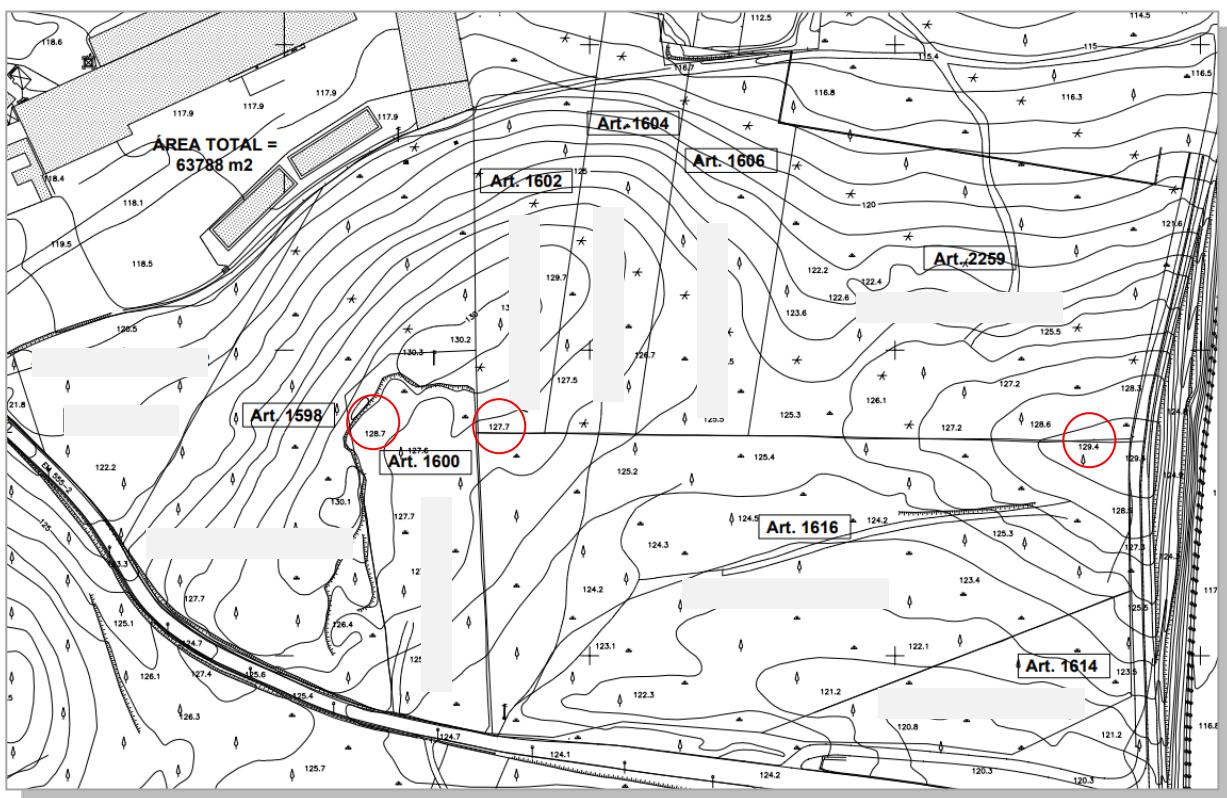
3.2. Caracterização dos Prédios Rústicos

Estamos na presença de um conjunto de 8 prédio rústicos (terrenos) ainda no seu estado natural (massa florestal) com acesso pela Rua Souto de Barreiros e ainda lateralmente a nascente por um caminho com cerca de 2,5 m de largura em betuminoso e ligação à Rua de Friães.

A massa florestal existente é relativamente heterogénea, composta por uma espécie predominante "*Eucalypto globulus*" e ainda com mais três espécies mais reduzidas de "*Quercus robur*, *Quercus suber* e *Acácia*", todavia não tem valor comercial.

Pela visualização superficial aos prédios e sem registo de qualquer estudo geológico do terreno, não são visíveis afloramentos rochosos de granito.

Quanto à morfologia destes prédios rústicos verificam-se algumas diferenças de cotas com a cora mais elevada a nascente do artigo matricial n.º 1616 (129,4 e 127,7) e do artigo matricial n.º 1600 (128,7).



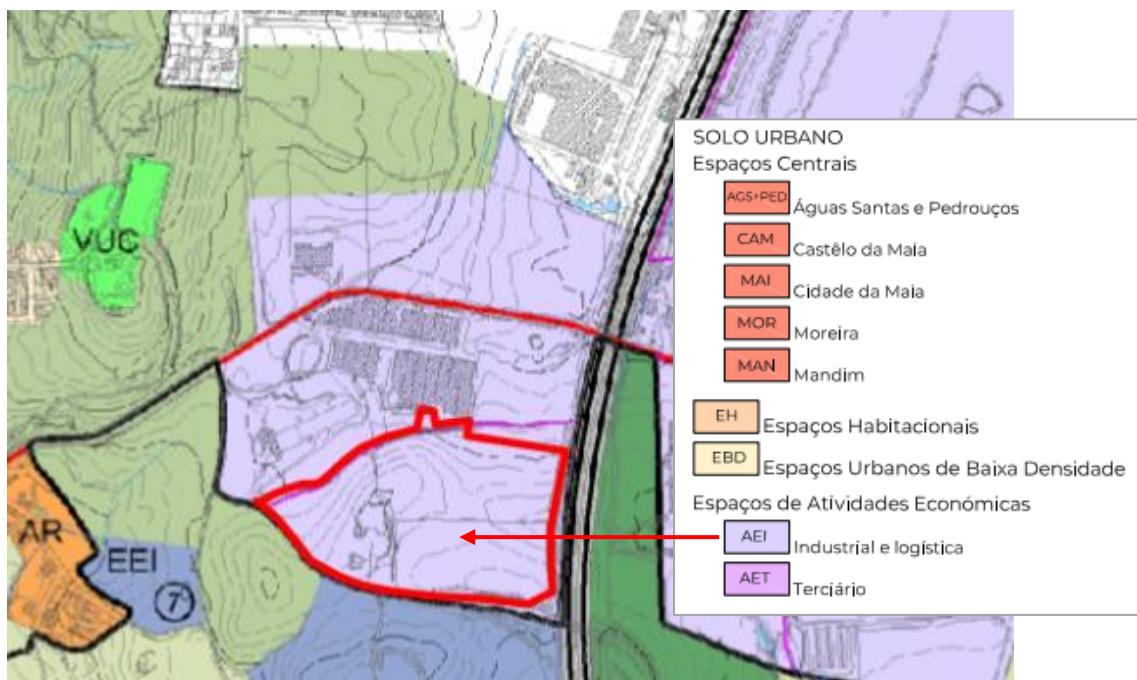
Artigo Predial Rústico (C.R.P.)	Artigo Matricial Rústico (C.P.R.)	Tipo	Caderneta Predial Rústica
			(Descrição)
90/19880816	1598	Rústico	Pinhal com mato
423/19921210	1600	Rústico	Eucaliptal e pinhal com mato
186/19890515	1602	Rústico	Pinhal com mato
1312/20160712	1604	Rústico	Pinhal
635/19960708	1606	Rústico	Pinhal com mato
649/19960905	1614	Rústico	Eucaliptal
548/19950421	1616	Rústico	Pinhal com mato
1322/20170925	2259	Rústico	Mata mista

3.4 Enquadramento dos Prédios no Plano Diretor Municipal (P.D.M.)

3.4.1 Planta de Ordenamento

No atual Plano Diretor Municipal (PDM), publicado no Diário da República, 2ª Série, N.º 35 de 19-02-2025, Aviso n.º 4731/2025/2, em vigor desde 20-02-2025, os 8 Prédios Rústicos em análise têm o seguinte enquadramento:

Solo Urbano - Espaços de Atividades Económicas AEI Industrial e logística



SECÇÃO IV – Espaços de atividades económicas

Artigo 62.º – Identificação

- 1- Os espaços de atividades económicas destinam-se predominantemente à instalação de unidades empresariais, localizadas em áreas com boa acessibilidade às redes de comunicação e transporte, condição determinante quando conjugada com a dimensão e concentração de atividades para a criação de sinergias importantes para o desenvolvimento e competitividade do município.
- 2- Os espaços de atividades económicas compreendem as seguintes subcategorias:
 - a) Industrial e logística;
 - b) Terciário.
- 3- Na Industrial e logística, consideram-se como usos complementares os diretamente ligados a:
 - a) Comércio e serviços;
 - b) Estabelecimentos hoteleiros.
- 4- No Terciário consideram-se como usos complementares os diretamente ligados a:
 - a) Habitação;
 - b) Estabelecimentos hoteleiros.
- 5- No caso da Industrial e logística, não é permitida a habitação, salvo a:
 - a) Existente;
 - b) Incluída em empreendimentos que promovam a investigação e formação tecnológica;
 - c) Que permita o remate do perímetro do solo urbano ou que corresponda á situação do número 2 do artigo seguinte.
- 6- Para efeitos de compatibilidade de usos, tal como dispõe o artigo 22.º, o uso dominante é o industrial no caso da subcategoria Industrial e Logística e a habitação no caso do Terciário.
- 7- No âmbito dos usos compatíveis, admitem-se edifícios para instalação de animais domésticos, como canis, gatis ou outros.

Artigo 63.º – Regime de edificabilidade

- 1- São aplicáveis os seguintes parâmetros:
 - a) Altura máxima da fachada de 13m, exceto quando justificado por razões técnicas;
 - b) Índice máximo de ocupação do solo: 70%;

- c) Percentagem máxima de impermeabilização do solo: 75%;
 - d) Cumprimento do recuo e alinhamento dominantes na frente urbana.
- 2- Na subcategoria de Industrial e logística, admite-se, no interstício urbano entre dois edifícios habitacionais preexistentes, a colmatação desse espaço com habitação, desde que seja efetuada:
- a) A correta relação com os edifícios vizinhos preexistentes;
 - b) O cumprimento da moda da altura da fachada dos edifícios da frente urbana respetiva;
 - c) O cumprimento dos planos de vedação ou de fachada dominantes da frente urbana respetiva, sem prejuízo dos novos planos de vedação ou de fachada que o Município da Maia tenha estabelecido por razões de reperfilamento ou correção de traçado do espaço e vias públicas existentes.

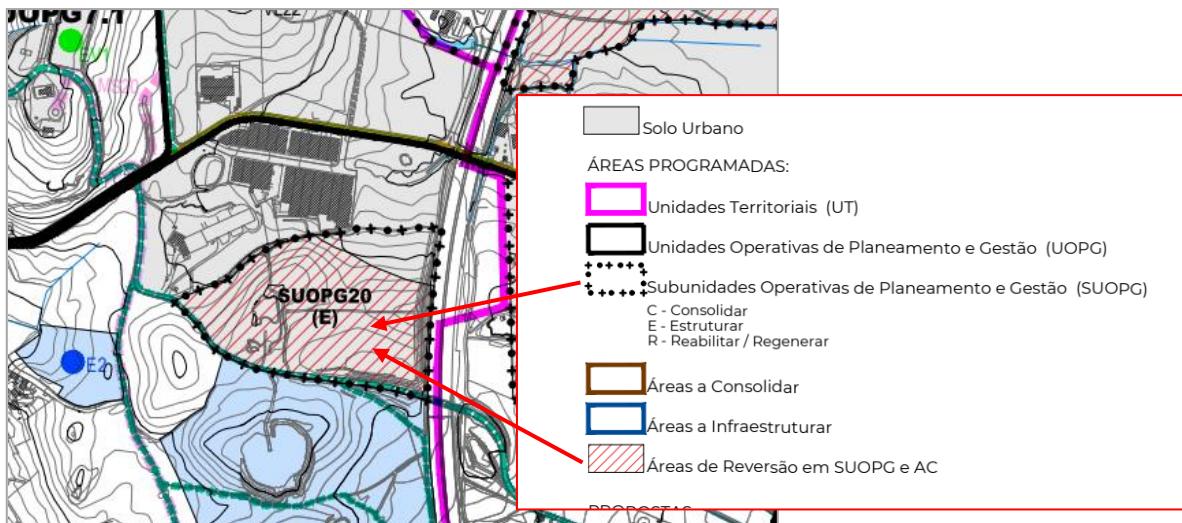
3.4.2 Planta de Condicionantes

Relativamente à Planta de Condicionantes os prédios não apresentam qualquer condicionante.

3.4.3 Programa de Áreas de Execução Programada

Os prédios rústicos não estão localizados em:

- Áreas de Execução Programada – SUOPG 20 (E) - Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão.



Artigo 101.º

SUOPG

1 – As SUOPG estão delimitadas e identificadas na PO – Programação e Execução e as intervenções prioritárias são as constantes no Anexo IV.

2 – As SUOPG correspondem a áreas do território para as quais se estabelece um programa de ocupação específico condicionador da sua gestão e que exige a coordenação das operações urbanísticas a desenvolver com a execução programada das ações propostas no PDMM.

3 – O PDMM identifica as seguintes SUOPG, que constam do Anexo IV do presente regulamento:

- a) SUOPG01 – Prozela;
- b) SUOPG02 – Pedras Rubras (centro);
- c) SUOPG03 – Crestins;
- d) SUOPG04 – Verdes;
- e) SUOPG05 – Pedras Rubras;
- f) SUOPG06 – Avenida Doutor José Vieira de Carvalho;
- g) SUOPG07 – Lidoror;
- h) SUOPG08 – Área Empresarial Maia I (norte);
- i) SUOPG09 – Parque Maia;
- j) SUOPG10 – Área Empresarial Maia I (sul)
- k) SUOPG11 – Mandim
- l) SUOPG12 – Castêlo da Maia
- m) SUOPG13 – Alto do Facho
- n) SUOPG14 – Aeródromo
- o) SUOPG15 – Núcleo Empresarial da Camposa
- p) SUOPG16 – Complexo Desportivo de Folgosa
- q) SUOPG17 – Área de Acolhimento Empresarial de Vale
- r) SUOPG18 – Área Empresarial Maia II (sudeste)
- s) SUOPG19 – Área Empresarial Maia II (norte)
- t) SUOPG20 – Área Empresarial Maia II (sudoeste)

4 – Os conteúdos programáticos das SUOPG estão definidos no Anexo V ao presente regulamento.

5 – As SUOPG podem ser reajustadas nos seus limites por razões de cadastro de propriedade ou decorrente da solução urbanística a adotar.

3.5 Áreas dos Prédios Rústicos

As áreas referidas no quadro seguinte, foram retiradas do quadro facultado:

Artigo Matricial Rústico (C.P.R.)	Tipo	Caderneta Predial Rústica	Área Total a Considerar na Avaliação (m ²)
		(Descrição)	
1598	Rústico	Pinhal com mato	11 045,00
1600	Rústico	Eucaliptal e pinhal com mato	4 440,00
1602	Rústico	Pinhal com mato	3 483,00
1604	Rústico	Pinhal	4 004,00
1606	Rústico	Pinhal com mato	4 495,00
1614	Rústico	Eucaliptal	3 013,00
1616	Rústico	Pinhal com mato	17 558,00
2259	Rústico	Mata mista	11 742,00
Total			59 780,00

3.6 Potencialidade Edificatória - (Estudo de Ocupação Urbanística)

Para a valorização destes prédios rústicos, iremos ter como base de cálculo a sua potencialidade edificatória de acordo com o previsto no Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor e com o exposto no ponto 3.4. deste relatório. Índice de utilização de 0,70.

Não existindo qualquer projeto aprovado ou Pedido de Informação Prévia (P.I.P.) aprovado pela Edilidade, iremos traçar um cenário edificatório para a implantação de áreas de Indústria/Logística como predominante (artigo 62º - ponto 1 e 2), bem como Comércio e Serviços (artigo 62º - ponto 3) do regulamento do P.D.M., nas seguintes percentagens:

Descrição	Área Total das Parcelas (m ²)	Índice máx. ocupação do solo	Área Bruta de Construção Total acima do solo (m ²)	Cenário de Ocupação de acordo com o art.º 62 do P.D.M.	Cenário de % de Área Bruta de Construção a Edificar por Atividade acima do solo	Área Bruta de Construção acima do solo (m ²)
8 Prédios Rústicos	59 780,00	0,70	41 846,00	Industrial e logística	80%	33 476,80
				Comércio	10%	4 184,60
				Serviços	10%	4 184,60
		41 846,00		100%		41 846,00

Descrição	Áreas (m2)										
	Área Total das Parcelas	Área Estimada para Infraestruturas (25%)	Destino	Área Bruta de Construção acima do solo	Área de Logradouro das Unidades	Área de Implantação	Área Bruta de Construção acima do solo	Área Bruta de Construção abaixo do solo	Total de Área Bruta de Construção	Nº de Pisos (acima cota soleira)	Nº de Pisos (abaixo cota soleira)
8 Prédios Rústicos	59 780,00	14 945,00	Indústria Logística	33 476,80	7 871,03	33 476,80	33 476,80		33 476,80	1	0
			Comércio	4 184,60		2 092,30	4 184,60		4 184,60	2	0
			Serviços	4 184,60		1 394,87	4 184,60		4 184,60	3	0
				14 945,00		41 846,00	7 871,03	36 963,97	41 846,00		41 846,00

Nota: Neste cenário não se incluem caves destinadas a aparcamento, considerando-se que este será realizado nas áreas de logradouros de cada atividade.

Áreas Brutas de Construção (m2)									
Área Total das Parcelas	Destino	Área de Implantação	Área Bruta de Construção acima do solo (A)	Área Bruta de Construção abaixo do solo	Total de Área Bruta de Construção	Área de Zonas Comuns 15 % de (A)	Área Bruta de Construção s/ Zonas Comuns	Nº de Pisos (acima cota soleira)	Nº de Pisos (abaixo cota soleira)
59 780,00	Indústria Logística	33 476,80	33 476,80		33 476,80		33 476,80	1	0
	Comércio	2 092,30	4 184,60	0,00	4 184,60	627,69	3 556,91	2	0
	Serviços	1 394,87	4 184,60	0,00	4 184,60	627,69	3 556,91	3	0
			36 963,97	41 846,00	0,00	41 846,00	1 255,38		

4. CARACTERIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

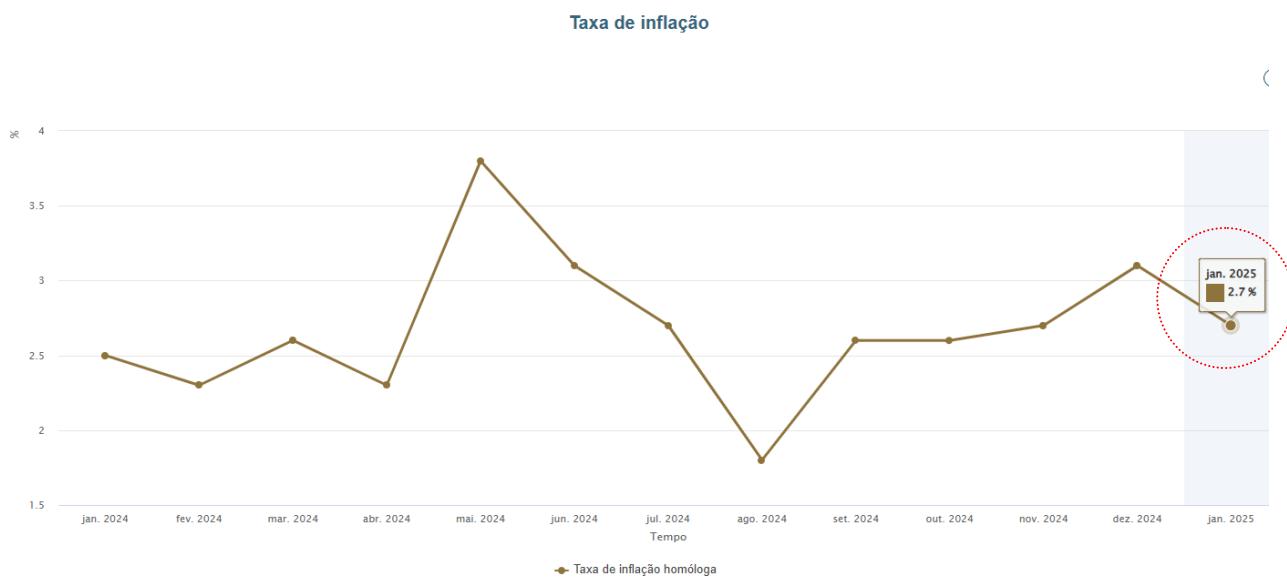
4.1. Análise Sumária do Mercado Imobiliário

Atualmente, estamos na presença de um ambiente macroeconómico de incerteza devido à guerra Rússia/Ucrânia e ainda no Médio Oriente, originando um impacto a nível mundial com incertezas a nível económico e político.

De momento os efeitos imediatos com a queda das bolsas, a escalada dos preços do petróleo e do gás, estão a levar o Ocidente a um abrandamento do consumo e investimento, aumento da inflação, instabilidade dos mercados financeiros, aumento do spread praticados pelas instituições financeiras, etc. Portugal, não foge à regra, embora a repercussão no mercado imobiliário ainda não seja imediata, todavia o setor da construção está a enfrentar várias adversidades, tais como: o agravamento dos custos de construção, falta de matéria-prima e de mão-de-obra.

- Taxa de Inflação

Nestas circunstâncias, relativamente à inflação recolhemos informação atualizada no domínio harmonizado de preços do consumidor e é da responsabilidade do Instituto Nacional de Estatística (INE) e do Eurostat, no âmbito das estatísticas harmonizadas de preços no consumidor para os países da União Europeia. A taxa de inflação aqui apresentada é a taxa de variação homóloga do índice harmonizado de preços no consumidor (IHPC).



Próxima atualização: 13 de março de 2025

- Taxa Euribor

Relativamente às taxas Euribor e após um longo percurso de subida a todo o valor, efetivamente constata-se uma descida de juro diretora pelo Banco Central Europeu (BCE). Em Portugal os novos créditos para a habitação a taxa variável estão a ser indexados, sobretudo, à Euribor a 12 meses, verificando-se uma ligeira redução pelo gráfico abaixo. A taxa diária já á bastante tempo que ultrapassou os 1% e a média mensal provisória em 17 de fevereiro de 2025 (valor conhecido até esta data) era de 2,616 %.

Gráfico Euribor

Taxas históricas da Euribor



Perspetivas do Imobiliário:

Pelas razões acima mencionadas e enquanto este conflito não finalizar, a evolução e a dinâmica do mercado imobiliário poderão vir a ser influenciadas, espelhando incerteza em alguns empreendimentos principalmente dirigidos a uma gama média/baixa.

No presente caso e tratando-se de prédios com estas características, localização, dimensão e enquadramento no P.D.M., somos de parecer que uma eventual transação comercial venha a espelhar alguma dificuldade.

4.2. Índices de Mercado

Foi realizada uma prospecção local para a recolha de valores/índices identificativos de bens semelhante transcrita nos quadros seguintes.

Aos índices resultantes será afetado um coeficiente de homogeneização que irá aferir um enquadramento mais ajustado.

Armazéns

Prospeção Tipo	Localização	Ano Estado	Área Bruta (m ²)	Valor Oferta (Asking Price) (€)	Índice Venda (€/m ²)	k1	k2	k3	k4	Índice Homogeneizado (€/m ²)	Observações	Fonte
Armazém	Nogueira	Usado	1 375	960 000	698	0,95	1,10	1,00	0,95	693		IMPACTUS IMOBILIÁRIA (Ref ^a DN1482)
Armazém	Rua Santa Cristina Folgosa	Usado	1 690	750 000	444	1,00	1,10	1,00	0,95	464		IMOLEÇA IMOBILIÁRIA (Ref ^a N01905)
Armazém	Moreira da Maia	Usado	1 735	1 450 000	836	0,95	1,10	1,00	0,95	830		PREDIMED PLUS (Ref ^a 049685)
Armazém	Milheirós	Usado	1 010	850 000	842	1,00	1,10	1,00	0,95	879		CLAUDE BOUVIER (Ref ^a 33430697) Tlm 967350983
Armazém	Rua Santo António Silva Escura	Usado	2 115	450 000	213	1,10	1,70	1,00	0,95	378		CAMPUS PLACE (Ref ^a CP3808)
Armazém	Castêlo da Maia	Usado	900	850 000	944	0,95	1,10	1,00	0,95	938		KW ALFA (Ref ^a 1214-4544)
Armazém	Nogueira	Usado	600	600 000	1 000	1,00	1,10	1,00	0,95	1 045		REAL OBJETIVA IMOBILIÁRIA (Tlm 923298771)

Índice de venda	Inicial
Dimensão amostra	7
Máximo (€/m ²)	1 045
Mínimo (€/m ²)	378
Média (€/m ²)	747
Mediana (€/m ²)	830
Desvio Padrão	248
Adoptado (€/m ²)	750

k1 - Coeficiente de Homogeneização da Localização

k2 - Coeficiente de Homogeneização de Qualidade/Uso(Novo)

k3 - Coeficiente de Homogeneização de Área Bruta

k4 - Coeficiente de Homogeneização de Negociação

Comércio

Prospecção Tipo	Localização	Ano Estado	Área Bruta (m ²)	Valor Oferta (Asking Price) (€)	Índice Venda (€/m ²)	k1	k2	k3	k4	Índice Homogeneizado (€/m ²)	Observações	Fonte
Comércio	Rua Dr. Joaquim Nogueira Santos Nogueira	Em construção	280	350 000	1 250	0,90	1,00	1,00	0,95	1 069		AUZ IMOBILIÁRIA (Refª AMT21244)
Comércio	Condomínio Agostinho Silva Rocha Nogueira	Usado	86	77 500	901	0,90	1,10	1,00	0,95	848		LAR DE SONHO MATOSINHOS (Refª 251-N-03361)
Comércio	Milheirós	Usado	97	105 000	1 082	0,90	1,10	1,00	0,95	1 018		HOMELUX IMOBILIÁRIA (Refª HL1947)
Comércio	Quinta da Picua Águas Santas	Em construção	177	277 200	1 566	0,90	1,00	1,00	0,95	1 339		IMMOPO REAL ESTATE (Refª Comércio 01)
Comércio	Pedrouços	Usado	89	90 000	1 011	0,95	1,10	1,00	0,95	1 004		HABINÉDITA PORTO (Refª HBMR8025V)
Comércio	Rua D. Afonso Henriques Pedrouços	Usado	266	256 000	962	0,95	1,10	1,00	0,95	955		REALTY ONE GROUP PORTO (Ref.ª ONE91557-4)

Índice de venda		Inicial
Dimensão amostra		6
Máximo (€/m ²)		1 339
Mínimo (€/m ²)		848
Média (€/m ²)		1 039
Mediana (€/m ²)		1 011
Desvio Padrão		165
Adoptado (€/m ²)		1 000

k1 - Coeficiente de Homogeneização da Localização

k2 - Coeficiente de Homogeneização de Qualidade/Uso(Novo)

k3 - Coeficiente de Homogeneização de Área Bruta

k4 - Coeficiente de Homogeneização de Negociação

Serviços

Prospecção Tipo	Localização	Ano Estado	Área Bruta (m ²)	Valor Oferta (Asking Price) (€)	Índice Venda (€/m ²)	k1	k2	k3	k4	Índice Homogeneizado (€/m ²)	Observações	Fonte
Serviços	Rua Vilar do Senhor Vila Nova da Telha	Usado	477	599 999	1 258	0,95	1,10	1,00	0,95	1 249		ERVOLOG (Refª 33326637) Tlf 914004008
Serviços	Brandinhães Pirâmides Maia	Usado	61	66 000	1 082	0,90	1,10	1,00	0,95	1 018		ESFERA IMOBILIÁRIA (Refª 280.23.JS.01)
Serviços	Rua Fernando Namora Pedrouços	Usado	73	80 000	1 096	0,95	1,10	1,00	0,95	1 088		BRUNO MACHADO (Refª 37788913) Tlf 220989887
Serviços (c2LG)	Via Norte Maia	Usado	41	70 000	1 707	0,90	1,10	1,00	0,95	1 606		ACROSSCOAST MED. IMOBILIÁRIA (Refª 18-IV-00043)
Serviços	Via Norte Maia	Usado	89	90 000	1 011	0,90	1,10	1,00	0,95	951		ESFERA IMOBILIÁRIA (Refª 313.24.JS)
Serviços	Maia Centro	Usado	50	80 000	1 600	0,90	1,10	1,00	0,95	1 505		DOMUS 3000 (Ref.ª CS_OFI_1250)

Índice de venda	Inicial
Dimensão amostra	6
Máximo (€/m ²)	1 606
Mínimo (€/m ²)	951
Média (€/m ²)	1 236
Mediana (€/m ²)	1 168
Desvio Padrão	268
Adoptado (€/m ²)	1 200

k1 - Coeficiente de Homogeneização da Localização

k2 - Coeficiente de Homogeneização de Qualidade/Uso(Novo)

k3 - Coeficiente de Homogeneização de Área Bruta

k4 - Coeficiente de Homogeneização de Negociação

Terrenos

Prospeção Tipo	Localização	Área Terreno (m ²)	Valor Oferta (Asking Price) (€)	Índice Venda (€/m ²)	k1	k2	k3	k4	Índice Homogeneizado (€/m ²)	Observações	Fonte
Terreno Industrial s/Infras	Nogueira da Maia	12 000	1 600 000	133	1,00	0,68	1,00	0,90	82		REAL OBJETIVA CONS. IMOBILIÁRIOS (Ref. ^a RO2315)
Terreno para Espaço Comercial	Castelo da Maia	4 653	700 000	150	0,85	0,50	1,10	0,95	67		REMAX LATINA BUSINESS (Ref ^a 124231380-28)
Terreno Industrial s/Infras	Zona Industrial Maia	14 817	1 200 000	81	0,85	0,70	1,00	0,90	43		MEDIUM IMOBILIÁRIA (Ref. ^a M1497)
Terreno Industrial s/Infras	Águas Santas	24 300	1 500 000	62	0,90	0,90	1,00	0,90	45		REAL OBJETIVA CONS. IMOBILIÁRIOS (Ref. ^a RO1419)

Índice de venda	Inicial
Dimensão amostra	4
Máximo (€/m ²)	82
Mínimo (€/m ²)	43
Média (€/m ²)	59
Mediana (€/m ²)	56
Desvio Padrão	18
Adoptado (€/m ²)	(ver cálculos)

k1 - Coeficiente de Homogeneização da Localização

k2 - Coeficiente de Homogeneização de Áreas/Morfologia/Geometria

k3 - Coeficiente de Homogeneização de Infraestruturas

k4 - Coeficiente de Homogeneização de Negociação

Iv médio entre os 43 €/m² e os 82 €/m²

5. METODOLOGIAS DE CÁLCULO

Face à categoria e tipo de prédios, somos de parecer ser adequada a análise e cálculo para a sua valorização, recorrer á utilização do “Método Residual Estático (Custos) com índices de mercado” e ao “Método de Rendimento Dinâmico - DCF”.

Método Residual Estático (Custo) - com índices de mercado: Consiste na atribuição de valores de mercado ao projeto, ao qual vão sendo deduzidos todos os encargos a saber: custos indiretos (licenças, projetos, fiscalização, mais valias, infraestrutura, encargos financeiros etc.) e diretos (materiais e mão de obra); o valor residual será o valor bruto do terreno. O valor líquido do terreno obtém-se a partir do valor bruto, deduzindo encargos para comercialização e margem do promotor

Método Residual Dinâmico - DCF: Consiste na elaboração de um Cash Flow para o período de vida do projeto no qual a partir da atribuição de valores de mercado ao projeto, ao qual vão sendo deduzidos todos os encargos a saber: custos indiretos (licenças, projetos, fiscalização, mais valias, infraestruturas, encargos financeiros, etc.) e custos diretos (materiais e mão de obra), atingindo-se um valor no termo do período. O valor residual será o valor bruto do terreno. O valor líquido do terreno obtém-se a partir do valor bruto, deduzindo encargos para comercialização e margem do promotor. Se calcularmos o VAL do projeto à taxa de referência obtemos o valor atual do imóvel. Resumidamente, este método DCF – Rendimento, é uma atualização de fluxos de caixa entre receitas e custos de exploração.

6. DETERMINAÇÃO DE VALORES

6.1. Pressuposto de Avaliação

O valor proposto deve ser considerado no pressuposto de que não impende sobre os bens quaisquer ónus, encargos ou compromissos e outros arrendamentos, para além dos conhecidos e referidos nesta valorização.

6.2 Valor de Mercado

Define-se Valor de Mercado como sendo a estimativa do montante mais provável, em termos quantitativos, pelo qual, à data da avaliação, o imóvel poderá ser transacionado, num mercado livre, aberto, concorrencial e após uma exposição adequada. Pressupõe que ambas as partes são conhecedoras de todos os aspectos relevantes sobre o imóvel em questão, que atuam de livre vontade e manifestam a prudência necessária que um negócio deste género obriga.

6.3 Determinação de Valores de Avaliação

A determinação de valores tem como base dados facultados e índices de referência recolhidos. Na determinação de valores foi realizada uma consulta a preços de mercado para tarefas e equipamentos semelhantes:

MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO (CUSTOS) – com índices de mercado

Área Total dos 8 Prédios Rústicos (m ²)	Descrição	Áreas / Unidades	Índices de Const.	Custo Const. (C)	Encargos com Const. (E) 11 % x C	Custo Const. Com Encargos (C+E)
59 780,00	Indústria/Logíst.	33 476,80 m ²	450 €/m ²	15 064 560	E1 = 4,0 Tempo Obra - 36 Taxa - 4,0 E2.1 = 6,0 E2.2 = 12,0	2 329 900 23 317 660
	Comércio	3 556,91 m ²	600 €/m ²	2 134 146		
	Serviços	3 556,91 m ²	600 €/m ²	2 134 146		
	Zonas Comuns	1 255,38 m ²	300 €/m ²	376 614		
	Logradouro	7 871,03 m ²	20 €/m ²	157 421		
	Infraestruturas	14 945,00 m ²	75 €/m ²	1 120 875		
		uni	uni			
		uni	-----			
		uni	-----			
		-----	-----			
59 780,00	-----	41 846,00 m²	-----	20 987 760	2 329 900	23 317 660

Índices de Venda	Projecto Concluído / Em Venda (PC)	Marketing (K)	Lucro (L)	Terreno Valor Final (T)
	(€)	(€)	(€)	(€)
750 €/m ²	25 107 600	5,0% x PC 32 932 800	12,5% x PC 4 116 600	T=PC-(C+K+L) 3 851 940
1 000 €/m ²	3 556 910			
1 200 €/m ²	4 268 292			
€/m ²	-----			
-----	-----			
-----	-----			
€/un	-----			
€/un	-----			
-----	-----			
-----	-----			
	32 932 800	1 646 600	4 116 600	3 851 940
		Valor (Arred.)		3 852 000

Índice venda terreno = 64,44 €/m²
Índice venda armazém = 750 €/m²
Índice venda comércio = 1 000 €/m²
Índice venda serviços = 1 200 €/m²

MÉTODO RESIDUAL DINÂMICO – DCF

CUSTOS DE CONSTRUÇÃO

DESIGNAÇÃO	Quant	C Construção	Total C Const.
Indústria/Log.	33 476,80 m ²	450 €/m ²	15 065 000 €
Comércio	3 556,91 m ²	600 €/m ²	2 134 000 €
Serviços	3 556,91 m ³	600 €/m ³	2 134 000 €
Zonas Comuns	1 255,38 m ⁴	300 €/m ⁴	377 000 €
Logradouro	7 871,03 m ²	20 €/m ²	157 000 €
TOTAL			19 867 000 €

VALORES DE VENDA

DESIGNAÇÃO	Quant	Índice Venda	Valor PC
ABC - Ind./Log.	33 476,80 m ²	750 €/m ²	25 107 600 €
ABC - Comérc.	3 556,91 m ³	1 000 €/m ²	3 556 900 €
ABC - Serviços	3 556,91 m ⁴	1 200 €/m ²	4 268 300 €
TOTAL			32 932 800 €

INFRAESTRUTURAS

DESIGNAÇÃO	Quant	C Infraest.	Total C Inf.
Custos Inf.	14 945,00 m ²	75 €/m ²	1 120 880 €
TOTAL			1 120 880 €

VALOR DO PROJETO

RECEITAS	VALOR DO PROJETO	
ABC - Ind./Log.	25 107 600 €	
ABC - Comérc.	3 556 900 €	
ABC - Serviços	4 268 300 €	
TOTAL RECEITAS	32 932 800 €	
CUSTOS		
CUSTO CONSTRUÇÃO		
Indústria/Log.	15 065 000 €	
Comércio	2 134 000 €	
Serviços	2 134 000 €	
Zonas Comuns	377 000 €	
Logradouro	157 000 €	
TOTAL CUSTOS CONSTRUÇÃO	19 867 000 €	
OUTROS CUSTOS		
Licenças e Taxas	1,5% CC	298 000 €
Fiscalização	1,0% CC	199 000 €
Projetos	1,5% CC	298 000 €
Comercialização e Marketing	5,0% VC	1 647 000 €
Imprevistos		
TOTAL OUTROS CUSTOS	2 442 000 €	
TOTAL CUSTOS	22 309 000 €	

VALOR DO PROJETO / TERRENO INFRAESTRUTURADO								
FLUXOS DO PROJETO	ANO 0	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	TOTAIS
FASEAMENTO								
RECEITAS								
ABC - Ind./Log.	25 107 600		70,0%	30,0%				100,0%
ABC - Comérc.	3 556 900		65,0%	35,0%				100,0%
ABC - Serviços	4 268 300		65,0%	35,0%				100,0%
Totais	32 932 800		68,8%	31,2%				100,0%
CUSTOS CONSTRUÇÃO								
Indústria/Log.	15 065 000	5,0%	60,0%	35,0%				100,0%
Comércio	2 134 000	5,0%	60,0%	35,0%				100,0%
Serviços	2 134 000	5,0%	60,0%	35,0%				100,0%
Zonas Comuns	377 000	5,0%	60,0%	35,0%				100,0%
Logradouro	157 000			100,0%				100,0%
Totais	10 867 000	5,0%	59,5%	35,5%				100,0%
OUTROS CUSTOS								
Licenças e Taxas	298 000	80,0%		20,0%				100,0%
Fiscalização	199 000		60,0%	40,0%				100,0%
Projetos	298 000	90,0%		10,0%				100,0%
Comercialização e Marketing	1 647 000		68,8%	31,2%				100,0%
Imprevistos			50,0%	50,0%				100,0%
FLUXO								
RECEITAS	VAL							
ABC - Ind./Log.	22 205 181 €		17 575 320	7 532 280				25 107 600 €
ABC - Comérc.	3 137 395 €		2 311 985	1 244 915				3 556 900 €
ABC - Serviços	3 764 892 €		2 774 395	1 493 905				4 268 300 €
TOTAL	29 107 468 €		22 661 700	10 271 100				32 932 800 €
CUSTOS CONSTRUÇÃO								
Indústria/Log.	13 325 438 €	753 250	9 039 000	5 272 750				15 065 000 €
Comércio	1 887 586 €	106 700	1 280 400	746 900				2 134 000 €
Serviços	1 887 586 €	106 700	1 280 400	746 900				2 134 000 €
Zonas Comuns	333 468 €	18 850	226 200	131 950				377 000 €
Caves/Aparc.				157 000				
Logradouro	133 703 €							157 000 €
OUTROS CUSTOS	VAL							
Licenças e Taxas	276 728 €	238 400		59 600				298 000 €
Fiscalização	175 064 €		119 400	79 600				199 000 €
Projetos	279 596 €	268 200		29 800				298 000 €
Comercialização e Marketing	1 455 692 €		1 133 333	513 667				1 647 000 €
TOTAL	19 754 861 €	1 492 100	13 078 733	7 738 167				22 309 000 €
Lucro								
12,5% Receitas	3 505 753 €			4 116 600				4 116 600 €
FLUXOS DE CAIXA	POR ANO	-1 492 100	9 582 967	-1 583 667				6 507 200 €
	ACUMULADOS	-1 492 100	8 090 867	6 507 200	6 507 200	6 507 200	6 507 200	
FLUXOS DE CAIXA	VAL	-1 492 100	9 485 981	-1 583 667				6 410 214 €
C/ ENCARGOS FINANCEIROS	5 759 717 €	-1 414 313	8 522 702	-1 348 673				
VAL DO PROJETO	5 759 700 €							
VALOR DO PROJETO INFRAESTRUTURADO	5 760 000 €							
Índice de Mercado, função da área de solo	96 €/m²							
Índice de Mercado, função da ABC ac. solo	138 €/m²							
Taxa Juros Anual 6,5% s/Investimento								
Taxa de Atualização Anual 5,5% s/Cash-flow								

VALOR DO PROJETO / TERRENO A LICENCIAR		
RECEITAS		
Terreno infraestruturado		5 760 000 €
TOTAL RECEITAS		5 760 000 €
CUSTOS INFRAESTRUTURAS		
Infraestruturas		1 120 880 €
TOTAL CUSTOS INFRAESTRUTURAS		1 120 880 €
OUTROS CUSTOS		
Licenças e Taxas	1,5% Cl	17 000 €
Fiscalização	1,5% Cl	17 000 €
Projetos	1,5% Cl	17 000 €
Comercialização e Marketing	5,0% PI	288 000 €
Imprevistos	1,0% Cl	11 000 €
TOTAL CUSTOS INFRAESTRUTURAS		350 000 €
TOTAL CUSTOS		1 470 880 €

6.4 Valor Final Proposto

O valor final proposto para **8 Prédios Rústicos** identificados em 3.3, sitos na Rua Souto de Barreiros (*parte integrante do Parque Metropolitano da Maia*), freguesia de Nogueira e Silva Escura, concelho da Maia a esta data e de acordo com o Plano Diretor Municipal em vigor, é:

DESIGNAÇÃO	VALOR
8 Terrenos Rústicos	
Valor Resultante - Método Residual Estático (Custos)	3 852 000 €
Valor Resultante - Método Residual Dinâmico (DCF)	3 569 000 €
Valor Final Proposto	3 710 500 €
Valor Final Proposto (Arred.)	3 711 000 €

Índice de venda do terreno (3.711.000 € / 59.780 m²) = 62,08 €/m²

(Três milhões, setecentos e onze mil euros)

O valor final acima adotado/proposto deve ser considerado na condição em que os prédios rústicos se encontram livres de ónus, compromissos contratuais e/ou encargos legais, bem como no seu enquadramento definido no Plano Diretor Municipal em vigor



7. CONCLUSÃO

**De acordo com o PDM em vigor e como devidamente referido anteriormente o
Valor Final Atual Proposto para os 8 Prédios Rústicos é de 3.711.000 €.**

O Valor Final Proposto teve em consideração os parâmetros/cenário traçado, todavia, caso venha a ser presente um projeto ou P.I.P. aprovado pela Edilidade que altere este pressuposto, então dever-se-á proceder a uma nova valorização.

Maia, 25 de fevereiro de 2025

Assinatura

AVALIFE, LDA.
A Gerência


(CMVM – PAI /11/039)

8. DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE

A “AVALIFE - Avaliações e Fiscalização de Imóveis, Lda” (Refª CMVM-PAI /2011/039), com sede na Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, nº 103 - 3º Andar - Sala 1, 4470-157 Maia, declara que se encontra registada na Comissão de Valores Mobiliários conforme deliberação do Conselho Consultivo da CMVM, com data de 07/04/2006 e que possui Seguro de Responsabilidade Civil efetuado junto da Companhia de Seguros CARAVELA, com a apólice Nº 8.100.104.615, Capital de 500.000 € e válido até 31-01-2026.

Mais declara, que, José Fernando Espírito Santo Marques, Engenheiro Técnico Civil e Pós-Graduado em Avaliações de Engenharia, Propriedades, Patrimónios e Empreendimentos Imobiliários pela Faculdade de Engenharia da Universidade Católica Portuguesa, registado na Comissão de Valores Mobiliários como perito individual (PAI/2009/059) e com o averbamento na empresa (PAI/2011/039/001) para atuar em nome da Sociedade, declara sob compromisso de honra que o imóvel constante neste Relatório foi avaliado de acordo com as exigências, critérios e normas estabelecidas pelo regulamento da Comissão de Mercados de Valores Mobiliários (CMVM), Regulamento Nº 2/2015 na sua atual redação, Lei Nº 16/2015 na sua atual redação e que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artº 19 da Lei Nº 153/2015 de 14 de Setembro de 2015. Mais declara que possui idoneidade e qualificação adequada à realização deste trabalho, conforme artº 4º e artº 5º da Lei Nº 153/2015 de 14 de setembro de 2015. Não há sociedades com as quais o Perito Avaliador mantenha relação de trabalho subordinado e que se encontre em relação de domínio ou de grupo. Relativamente ao valor determinado para o imóvel, não existem limitações para além das referidas neste relatório, nomeadamente sobre a capacidade edificatória considerada e tipo de utilização

Assinatura

AVALIFE, LDA.
A Gerência


J. Espírito Santo, perito individual (PAI/2009/59) e averbamento na empresa (PAI/2011/039/001)

ANEXOS

REGISTOS FOTOGRÁFICOS





1^ª Conservatória do Registo Predial
de Maia

Freguesia Silva Escura
90/19880816



Certidão Permanente

Código de acesso: GP-3114-11053-130614-000090

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 11169, Livro N.º: 29, Secção: 2

DESCRIZÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

DENOMINAÇÃO: LEIRA DA BOUÇA OU BOUÇA VELHA,

SITUADO EM: Lugar de Friães

ÁREA TOTAL: 14872 M2

MATRIZ n.º: 1578

FREGUESIA: Nogueira e Silva Escura.

MATRIZ n.º: 1598

FREGUESIA: Nogueira e Silva Escura.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

a) Pinhal e mato com a área de 11.045,00m2 - Artigo 1598;

b) Pinhal e mato com a área de 3.827,00m2 - Artigo 1578.

Norte - herdeiros de António Vieira A. Cruz; Sul - terra de Taím; Nascente e Poente - herdeiros de Manuel Maia Ferreira de Sá.

**Área Atualizada nos termos do Artº 28º - C, nº 2 al, b), i) do Código de Registo Predial e Proc. RGG n.º3228647.

O(A) Conservador(a) de Registros em Substituição
Sandra Maria Batista Figueiredo

1^ª Conservatória do Registo Predial de Maia

OFICIOSO

AP. 4102 de 2025/01/29 2025/01/31 09:55:51 - ANOTAÇÃO

Representação Gráfica Georreferenciada

O(A) Conservador(a) de Registros em Substituição
Sandra Maria Batista Figueiredo

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 21 de 2008/12/09 16:44:24 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2008/12/09 16:44:24 UTC

ABRANGE 42 PRÉDIOS

1^ª C.R.P. Maia

www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor

2025/02/10 16:00:54 UTC

Página - 1 -

www.casapronta.mj.pt

1^a Conservatória do Registo Predial
de Maia

Freguesia Silva Escura

186/19890515



Certidão Permanente

Código de acesso: GP-3114-11002-130614-000186

DESCRIZÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

DENOMINAÇÃO: BOUÇÃO VELHO

SITUADO EM: Lugar de Friães

ÁREA TOTAL: 3483 M2

MATRIZ nº: 1602

FREGUESIA: Nogueira e Silva Escura.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terreno de bravio.

Norte - Manuel André Moreira da Silva; Sul - Guilhermino Sousa Vieira; Nascente - José da Silva Torres; Poente - Júlia Sousa Vieira.

**Área Atualizada nos termos do Artº 28º - C, nº 2 al, b), i) do Código de Registo Predial e Proc. RGG n.º 3228884.

O(A) Conservador(a) de Registros em Substituição
Sandra Maria Batista Figueiredo

1^a Conservatória do Registo Predial de Maia

AP. 1958 de 2025/01/21 2025/01/21 12:17:51 - ANOTAÇÃO

Representação Gráfica Georreferenciada

O(A) Conservador(a) de Registros em Substituição
Sandra Maria Batista Figueiredo

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 32 de 2001/03/13 - Aquisição

CAUSA : Doação

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** MUNICÍPIO DA MAIA

Morada: Praça Dr. José Vieira de Carvalho

Localidade: Maia

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

1^a Conservatória do Registo Predial
de Maia

Freguesia Silva Escura

423/19921210

registro predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-3114-10995-130614-000423

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 23032, Livro N.º: 60, Secção: 2

DESCRIZÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: Lugar de Friães

ÁREA TOTAL: 4440 M2

MATRIZ n.º: 1600

FREGUESIA: Nogueira e Silva Escura.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terreno a eucaliptal e pinhal com mato - Leira do Bouçao Velho - Norte e Poente - Júlia de Sousa Vieira; Sul - estrada e do Nascente - Guilherme de Sousa Vieira.

Desanexado do n.º 17 237 a fls. 45 do B-58 (Fot. I).

**Área Atualizada nos termos do Artº 28º - C, nº 2 al, b), i) do Código de Registo Predial e Proc. RGG n.º 3228865.

O(A) Conservador(a) de Registros em Substituição
Sandra Maria Batista Figueiredo

1^a Conservatória do Registo Predial de Maia

OFICIOSO

AP. 4103 de 2025/01/29 2025/01/31 09:56:55 - ANOTAÇÃO

Representação Gráfica Georreferenciada

O(A) Conservador(a) de Registros em Substituição
Sandra Maria Batista Figueiredo

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 21 de 2008/12/09 16:44:24 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2008/12/09 16:44:24 UTC

ABRANGE 42 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

1^a C.R.P. Maia

www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor

2025/02/10 17:33:45 UTC

Página - 1 -

www.casapronta.mj.pt

1^a Conservatória do Registo Predial
de Maia

Freguesia Silva Escura

1312/20160712



Certidão Permanente

Código de acesso: PP-3124-96273-130614-001312

DESCRICOES - AVERBAMENTOS - ANOTACOES

RÚSTICO

SITUADO EM: Bouçao Velho

ÁREA TOTAL: 4004 M2

MATRIZ nº: 1604 NATUREZA: Rústica
FREGUESIA: Nogueira e Silva Escura.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terreno a pinhal com mato, norte e poente, Manuel André Moreira da Silva, sul e nascente, Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Maia Golfe.
Desanexado do nº 1268/20121210, gleba 8^a
Provém do artigo 353 rústico da extinta freguesia de Silva Escura
Usada a faculdade de atualização de áreas nos termos do artigo 28ºC, nº 2, b) e i) do Código de Registo Predial.

O(A) Conservador(a)
José Magalhães Moreira

1^a Conservatória do Registo Predial de Maia
AP. 1962 de 2025/01/21 2025/01/21 12:18:38 - ANOTAÇÃO
Representação Gráfica Georreferenciada

O(A) Conservador(a) de Registros em Substituição
Sandra Maria Batista Figueiredo

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTACOES

1^a Conservatória do Registo Predial de Maia
AP. 2401 de 2016/09/15 16:02:24 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2016/09/15 16:02:24 UTC
ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** JOSÉ MARIA DE SÁ COUTO
NIF 130201391

1^a C.R.P. Maia
www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor
2025/02/24 10:20:22 UTC

Página - 1 -

www.casapronta.mj.pt

1^a Conservatória do Registo Predial
de Maia

Freguesia Silva Escura

548/19950421

registro predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-3114-11029-130614-000548

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: Lugar do Monte de Santo António

ÁREA TOTAL: 17558 M²

MATRIZ nº: 1616

FREGUESIA: Nogueira e Silva Escura.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terreno a pinhal com mato, denominado Monte Grande de Santo António ou Bouça das Liceiras ou Bouça Comprida.

Norte - José Silva Torres; Sul e Nascente - caminho e do Poente - José Joaquim Rodrigues.

- Expropriada uma parcela de terreno com 652m².

**Área Atualizada nos termos do Artº 28º - C, nº 2 al, b), i) do Código de Registo Predial e Proc. RGG n.º 3228915.

O(A) Conservador(a) de Registros em Substituição
Sandra Maria Batista Figueiredo

1^a Conservatória do Registo Predial de Maia

OFICIOSO

AP. 4107 de 2025/01/29 2025/01/31 09:58:18 - ANOTAÇÃO

Representação Gráfica Georreferenciada

O(A) Conservador(a) de Registros em Substituição
Sandra Maria Batista Figueiredo

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 21 de 2008/12/09 16:44:24 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2008/12/09 16:44:24 UTC

ABRANGE 42 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO MAIA GOLFE, GERIDO PELO FUNDIMO - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

1^a C.R.P. Maia

www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor

2025/02/10 16:36:35 UTC

Página - 1 -

www.casapronta.mj.pt

1^a Conservatória do Registo Predial
de Maia

Freguesia Silva Escura

635/19960708

**registro predial
online**

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-3114-11010-130614-000635

DESCRICOES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇOES

RÚSTICO

SITUADO EM: Lugar de Bouçao Velho

ÁREA TOTAL: 4495 M2

MATRIZ nº: 1606

FREGUESIA: Nogueira e Silva Escura.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇOES:

Terreno a pinhal e mato, Norte - Manuel André Moreira da Silva; Sul - Guilhermino Sousa Vieira; Nascente e Poente - José Silva Torres.

**Área Atualizada nos termos do Artº 28º - C, nº 2 al, b), i) do Código de Registo Predial e Proc. RGG n.º 3228906.

O(A) Conservador(a) de Registros em Substituição
Sandra Maria Batista Figueiredo

1^a Conservatória do Registo Predial de Maia

OFICIOSO

AP. 4105 de 2025/01/29 2025/01/31 09:57:35 - ANOTAÇÃO

Representação Gráfica Georreferenciada

O(A) Conservador(a) de Registros em Substituição
Sandra Maria Batista Figueiredo
INSCRIÇOES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇOES

AP. 21 de 2008/12/09 16:44:24 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2008/12/09 16:44:24 UTC

ABRANGE 42 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO MAIA GOLFE, GERIDO PELO FUNDIMO - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

1^a C.R.P. Maia

www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor

2025/02/10 16:38:48 UTC

Página - 1 -

www.casapronta.mj.pt

1^a Conservatória do Registo Predial
de Maia

Freguesia Silva Escura

649/19960905



Certidão Permanente

Código de acesso: GP-3114-11037-130614-000649

Descrição em Livro:

N.º 12027, Livro N.º: 31, Secção: 2

Descrições - Averbamentos - Anotações

RÚSTICO

SITUADO EM: Lugar de Friões

ÁREA TOTAL: 3013 M²

MATRIZ n.º: 1614

FREGUESIA: Nogueira e Silva Escura.

Composição e Confrontações:

Bouça da Ferraura ou da Tapada.

Norte - Guilhermino de Sousa Vieira;

Sul - Brisa e Dr. Carlos de Sousa Vieira;

Nascente - Brisa;

Poente - António Germano de Sá Rebelo.

- Expropriada parcela com 1.390 m².

**Área Atualizada nos termos do Artº 28º - C, nº 2 al, b), i) do Código de Registo Predial e Proc. RGG n.º 3228927.

O(A) Conservador(a) de Registros em Substituição
Sandra Maria Batista Figueiredo

1^a Conservatória do Registo Predial de Maia
OFICIOSO

AP. 4106 de 2025/01/29 2025/01/31 09:57:57 - ANOTAÇÃO
Representação Gráfica Georreferenciada

O(A) Conservador(a) de Registros em Substituição
Sandra Maria Batista Figueiredo

1^a Conservatória do Registo Predial
de Maia

Freguesia Silva Escura

1322/20170925



Certidão Permanente

Código de acesso: GP-3114-11045-130614-001322

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: Friões

ÁREA TOTAL: 11742 M2

MATRIZ nº: 2259 NATUREZA: Rústica
FREGUESIA: Nogueira e Silva Escura.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terreno Bravio - norte, José Maria de Sá Couto; sul e poente, Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Maia Golfe; nascente, Auto-estrada A-3.
Resulta da anexação dos nº 912/20030103; 1319/20170925 e 1320/20170925.
**Área Atualizada nos termos do Artº 28º - C, nº 2 al, b), i) do Código de Registo Predial e Proc. RGG n.º 3228936.

O(A) Conservador(a) de Registros em Substituição
Sandra Maria Batista Figueiredo

1^a Conservatória do Registo Predial de Maia
OFICIOSO
AP. 4108 de 2025/01/29 2025/01/31 09:58:40 - ANOTAÇÃO
Representação Gráfica Georreferenciada

O(A) Conservador(a) de Registros em Substituição
Sandra Maria Batista Figueiredo

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 21 de 2008/12/09 15:25:30 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2017/09/26 15:25:30 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO MAIA GOLFE, GERIDO PELO FUNDIMO - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

NIPC 720009502

Sede: Av. João XXI, n.º 63 - 2º piso - Edifício da Caixa Geral de Depósitos, S.A.

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL RÚSTICA Modelo A SERVIÇO DE FINANÇAS: 1805 - MAIA
--	---

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 13 - PORTO CONCELHO: 06 - MAIA FREGUESIA: 20 - NOGUEIRA E SILVA ESCURA

SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 1598 ARV:

NIP:

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

Freguesia: 130614 Tipo: R Secção: Artigo: 350 Arv/Col:

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

Boução Velho

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO

Norte: Guilhermino Sousa Vieira Sul: Estrada

Nascente: José Joaquim de Sousa Rodrigues e outro Poente: Manuel Maia Ferreira de Sá

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 1975 Valor Patrimonial Inicial: €88,69

Valor Patrimonial Actual: €104,08 Determinado no ano: 1989

Área Total (ha): 1,104500

Descrição: Pinhal com mato

TITULARES

Identificação fiscal: 505387131 Nome: MUNICIPIO DA MAIA

Morada: PC DO DOUTOR JOSE VIEIRA DE CARVALHO, MAIA, 4470-202 MAIA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 225746727

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 505387131

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT Início: 2018 Valor isento:
€104,08

OBSERVAÇÕES

RGG Nº 3228647 ÁREA DECLARADA:1,1045 HECTARES

Emitido via internet em 2025-02-24

O Chefe de Finanças



(em substituição)

(Maria Adelaide Pimentel Oliveira Gonçalves)

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL RÚSTICA Modelo A <small>SERVICO DE FINANCIAS: 1805 - MAIA</small>
--	---

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 13 - PORTO **CONCELHO:** 06 - MAIA **FREGUESIA:** 20 - NOGUEIRA E SILVA ESCURA

SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 1600 ARV:

NIP:

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

Freguesia: 130614 Tipo: R Secção: Artigo: 351 Arv/Col:

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

Leira do Bouçao

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO

Norte: Júlia de Sousa Vieira **Sul:** Estrada

Nascente: Guilhermino Sousa Vieira **Poente:** Júlia Sousa Vieira

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 1975 Valor Patrimonial Inicial: €28,13

Valor Patrimonial Actual: €35,45 Determinado no ano: 1989

Área Total (ha): 0,444000

Descrição: Eucaliptal e pinhal com mato

TITULARES

Identificação fiscal: 505387131 Nome: MUNICIPIO DA MAIA

Morada: PC DO DOUTOR JOSE VIEIRA DE CARVALHO, MAIA, 4470-202 MAIA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 225746727

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 505387131

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT **Início:** 2018 **Valor isento:**
€35,45

OBSERVAÇÕES

RGG Nº 3228865 AREA DECLARADA :0,44400HECTARES

Emitido via internet em 2025-02-24

O Chefe de Finanças



(em substituição)

(Maria Adelaide Pimentel Oliveira Gonçalves)

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL RÚSTICA Modelo A SERVIÇO DE FINANÇAS: 1805 - MAIA
---	---

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 13 - PORTO **CONCELHO:** 06 - MAIA **FREGUESIA:** 20 - NOGUEIRA E SILVA ESCURA

SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 1602 ARV:

NIP:

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

Freguesia: 130614 Tipo: R Secção: Artigo: 352 Arv/Col:

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

Leira do Bouçao Velho

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO

Norte: Manuel André Moreira da Silva **Sul:** Guilhermino Sousa Vieira

Nascente: José da Silva Torres **Poente:** Júlia Sousa Vieira

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 1975 Valor Patrimonial Inicial: €26,64

Valor Patrimonial Actual: €31,30 Determinado no ano: 1989

Área Total (ha): 0,348300

Descrição: Pinhal com mato

TITULARES

Identificação fiscal: 505387131 **Nome:** MUNICIPIO DA MAIA

Morada: PC DO DOUTOR JOSE VIEIRA DE CARVALHO, MAIA, 4470-202 MAIA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** CMMAIA

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 505387131

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT **Inicio:** 2000 **Valor isento:** €31,30

OBSERVAÇÕES

RGG Nº 3228884 AREA DECLARADA:0,34830 HECTARES

Emitido via internet em 2025-02-24

O Chefe de Finanças



(em substituição)

(Maria Adelaide Pimentel Oliveira Gonçalves)

 <p>AT autoridade tributária e aduaneira</p>	<p>CADERNETA PREDIAL RÚSTICA Modelo A SERVIÇO DE FINANÇAS: 1805 - MAIA</p>
--	--

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 13 - PORTO **CONCELHO:** 06 - MAIA **FREGUESIA:** 20 - NOGUEIRA E SILVA ESCURA

SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 1604 ARV:

NIP:

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

Freguesia: 130614 Tipo: R Secção: Artigo: 353 Arv/Col:

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

Leira do Boução Velho

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO

Norte: Manuel André Moreira Silva **Sul:** Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Maia Golfe

Nascente: Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado Maia Golfe **Poente:** Manuel André Moreira Silva

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 1975 **Valor Patrimonial Inicial:** €20,65

Valor Patrimonial Actual: €420,00 **Determinado no ano:** 2016

Área Total (ha): 0,400400

Descrição: Pinhal

PARCELAS

Q.C.: PN - PINHAL **Classe:** 1^a **Percentagem:** 100,00%

Área: 0,400400 ha **Rendimento Parcial:** €20,97

TITULARES

Identificação fiscal: 505387131 **Nome:** MUNICIPIO DA MAIA

Morada: PC DO DOUTOR JOSE VIEIRA DE CARVALHO, MAIA, 4470-202 MAIA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 225746727

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 505387131

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT **Início:** 2018 **Valor isento:** €420,00

OBSERVAÇÕES

PA 1172/2016: área alterada de 3.000 para 4.004m2.

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL RÚSTICA Modelo A <small>SERVIÇO DE FINANÇAS: 1805 - MAIA</small>
--	--

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 13 - PORTO **CONCELHO:** 06 - MAIA **FREGUESIA:** 20 - NOGUEIRA E SILVA ESCURA

SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 1606 ARV:

NIP:

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

Freguesia: 130614 Tipo: R Secção: Artigo: 354 Arv/Col:

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

Leira do Bouçao Velho

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO

Norte: Manuel André Moreira Silva **Sul:** Guilhermino Sousa Vieira

Nascente: José da Silva Torres **Poente:** José da Silva Torres

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 1975 **Valor Patrimonial Inicial:** €22,15

Valor Patrimonial Actual: €26,02 **Determinado no ano:** 1989

Área Total (ha): 0,449500

Descrição: Pinhal com mato

TITULARES

Identificação fiscal: 505387131 **Nome:** MUNICIPIO DA MAIA

Morada: PC DO DOUTOR JOSE VIEIRA DE CARVALHO, MAIA, 4470-202 MAIA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 225746727

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 505387131

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT **Início:** 2018 **Valor isento:** €26,02

OBSERVAÇÕES

RGG Nº 3228906 AREA DECLARADA :0,44950HECTARES

Emitido via internet em 2025-02-24

O Chefe de Finanças



(em substituição)

(Maria Adelaide Pimentel Oliveira Gonçalves)

 <p>AT autoridade tributária e aduaneira</p>	<p>CADERNETA PREDIAL RÚSTICA Modelo A SERVIÇO DE FINANÇAS: 1805 - MAIA</p>
--	--

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 13 - PORTO **CONCELHO:** 06 - MAIA **FREGUESIA:** 20 - NOGUEIRA E SILVA ESCURA

SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 1614 ARV:

NIP:

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

Freguesia: 130614 Tipo: R Secção: Artigo: 360 Arv/Col:

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

Bouça da Ferreira - Friães

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO

Norte: Guilhermino Sousa Vieira **Sul:** Caminho

Nascente: Carlos Sousa Vieira **Poente:** Guilhermino Sousa Vieira

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 1975 Valor Patrimonial Inicial: €34,72

Valor Patrimonial Actual: €740,00 Determinado no ano: 2010

Área Total (ha): 0,301300

Descrição: Eucalipto

TITULARES

Identificação fiscal: 505387131 Nome: MUNICIPIO DA MAIA

Morada: PC DO DOUTOR JOSE VIEIRA DE CARVALHO, MAIA, 4470-202 MAIA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 225746727

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 505387131

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT Início: 2018 Valor isento:
€740,00

OBSERVAÇÕES

Rectificação área, VP e localização - P.Adm. 226/2010

RGG Nº 3228927 AREA DECLARADA -0,30130HECTARES

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL RÚSTICA Modelo A SERVIÇO DE FINANÇAS: 1805 - MAIA
IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO	
DISTRITO: 13 - PORTO CONCELHO: 06 - MAIA FREGUESIA: 20 - NOGUEIRA E SILVA ESCURA	
SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 1616 ARV:	
NIP:	
TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS	
Freguesia: 130614 Tipo: R Secção: Artigo: 361 Arv/Col:	
NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO	
Bouça das Leiras	
CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO	
Norte: José da Silva Torres e outro Sul: Caminho	
Nascente: Caminho e outro Poente: José Joaquim Rodrigues	
ELEMENTOS DO PRÉDIO	
Ano de inscrição na matriz: 1975 Valor Patrimonial Inicial: €119,81	
Valor Patrimonial Actual: €150,97 Determinado no ano: 1989	
Área Total (ha): 1,755800	
Descrição: Pinhal com mato	
TITULARES	
Identificação fiscal: 505387131 Nome: MUNICIPIO DA MAIA	
Morada: PC DO DOUTOR JOSE VIEIRA DE CARVALHO, MAIA, 4470-202 MAIA	
Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 225746727	
ISENÇÕES	
Identificação fiscal: 505387131	
Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT Início: 2017 Valor isento: €150,97	
OBSERVAÇÕES	
Rectificação área: Procº admº 228/10.	
RGG Nº 3228915 AREA DECLARADA-1,7558HECTARES	

 <p>AT autoridade tributária e aduaneira</p>	<p>CADERNETA PREDIAL RÚSTICA Modelo A SERVIÇO DE FINANÇAS: 1805 - MAIA</p>
--	--

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 13 - PORTO **CONCELHO:** 06 - MAIA **FREGUESIA:** 20 - NOGUEIRA E SILVA ESCURA

SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 2259 ARV:

NIP:

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

Freguesia: 130620 Tipo: R Secção: Artigo: 2214 Arv/Col:

Freguesia: 130620 Tipo: R Secção: Artigo: 1608 Arv/Col:

Freguesia: 130620 Tipo: R Secção: Artigo: 2257 Arv/Col:

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

Lugar de Friões - Via Diagonal

CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO

Norte: Jose Maria Sa Couto **Sul:** Maia Golfe - Fundo Investimento

Nascente: A3 **Poente:** Maia Golfe - Fundo Investimento

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 2017 Valor Patrimonial Inicial: €310,00

Valor Patrimonial Actual: €310,00 Determinado no ano: 2017

Área Total (ha): 1,174200

Descrição: Mata Mista

PARCELAS

Q.C.: MTA - MATA Classe: 1^a Percentagem: 100,00%

Área: 1,174200 ha Rendimento Parcial: €15,20

TITULARES

Identificação fiscal: 505387131 Nome: MUNICIPIO DA MAIA

Morada: PC DO DOUTOR JOSE VIEIRA DE CARVALHO, MAIA, 4470-202 MAIA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 225746727

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 505387131

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT Início: 2018 Valor isento:
€310,00

OBSERVAÇÕES

PRÉDIO INSCRITO PELO PA 758/2017.

RGG Nº 3228936 AREA DECLARADA-1,1742 HECTARES