

# RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO



<i>Processo:</i>	1470/20.6T8PRD	<i>Ref.</i>	86074207
<i>Requerente:</i>	Maria Manuela de Brito Ferreira		
<i>Requerido:</i>	Maria Ilidia Brito Ferreira e outro(s)...		

TRIBUNAL JUDICIAL DA COMARCA DO PORTO ESTE  
Juízo Local Cível de Paredes – Juiz 1

PROCESSO N.º 1470/20.6T8PRD

**MERITÍSSIMO(A) JUÍZ(A) DE DIREITO**

O Perito signatário, nomeado para intervir nos autos em epígrafe, apresenta em conformidade com o Douto Despacho proferido, o compromisso de honra e o relatório de peritagem, incluindo a Nota de Honorários.

**COMPROMISSO DE HONRA**

O Perito signatário, nomeado pelo MM.º Juiz de Direito, no processo acima referenciado, para a realização de perícia com o objetivo proposto no despacho exarado nos autos do mesmo, nos termos do disposto no n.º 3 do Artigo 479.º do Código de Processo Civil, publicado em anexo à Lei nº 41/2013 de 26 de Junho, presta compromisso consciencioso da função que lhe foi confiada.

Paredes, Abril de 2022

O Perito,

*(assinatura digital)*

---

(Manuel Luis da Rocha e Sousa, Eng.º)

# Relatório de Avaliação

## 1. GENERALIDADES

O Perito deslocou-se ao prédio sito no Concelho de Paredes, de forma a verificar as condições construtivas, a envolvente do mesmo e as infraestruturas presentes.

Em virtude de não haver levantamento topográfico atualizado do prédio, utilizou o valor da área descrita nos artigos matriciais, com eventual recurso a medição em fotografia aérea para confirmação da mesma.

Pretende-se com a presente avaliação, determinar o justo valor, a preços correntes e de mercado, do valor do prédio urbano sito no concelho de Paredes.

No intuito de obter o valor solicitado, para o prédio em avaliação, a análise terá por base a leitura efetuada dos elementos disponíveis, tais como:

- Visita ao prédio;
- Consulta dos valores de mercado (oferta) para prédios semelhantes no concelho onde se insere, junto da base de dados do Perito, bem como consulta junto de imobiliárias/internet e no INE.

Não foram efetuados ensaios, análises ou outro tipo de investigações que permitissem detetar vícios ocultos ou estruturais, limitando assim o valor do prédio.

Na avaliação efetuada assume-se que o imóvel urbano se encontra devoluto e livre de ónus ou encargos, que possui licenciamento ou é licenciável e que pode ser fruído de acordo com a respetiva licença.

Não foram feitas provisões para impostos resultantes da venda ou desenvolvimento do imóvel.

A avaliação será feita à data deste relatório.

## 2. NOTIFICAÇÃO

Determina-se que o Sr. Perito proceda à avaliação dos prédios “de per si” e também como fazendo parte da mesma unidade.

## RESUMO

OBJECTO DA AVALIAÇÃO: Inventário

MÉTODOS DE AVALIAÇÃO:

- Método do Custo
- Método do Mercado

VALORES:

- |                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| ○ Verba 01, Vandoma - Paredes        | 5.000 €  |
| ○ Verba 02, Vandoma – Paredes        | 50.000 € |
| ○ Verba 03, Vandoma – Paredes        | 1.400 €  |
| ○ Valor dos prédios como uma unidade | 60.000 € |

Este valor está apoiado nos pressupostos referidos no presente relatório, nos elementos de gestão urbanística do concelho onde se insere os prédios em avaliação, bem como do levantamento dos valores do mercado.

## VERBA N.º01 – Art. 868 – Paredes

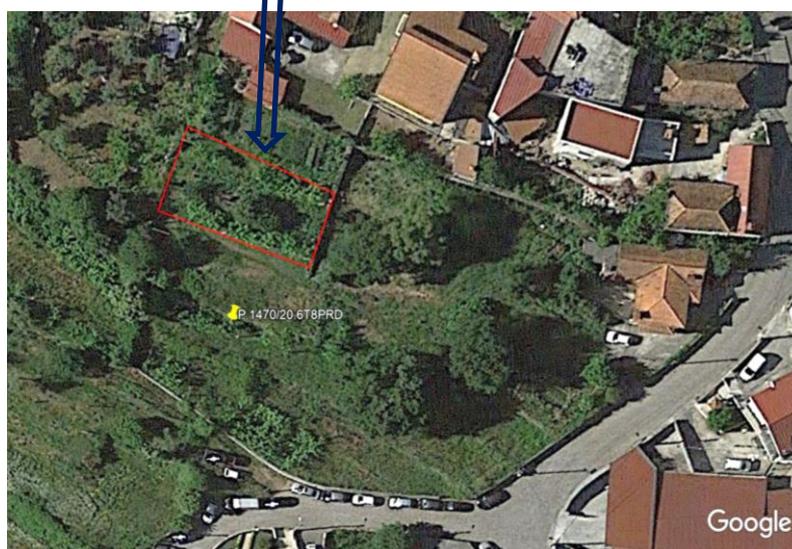
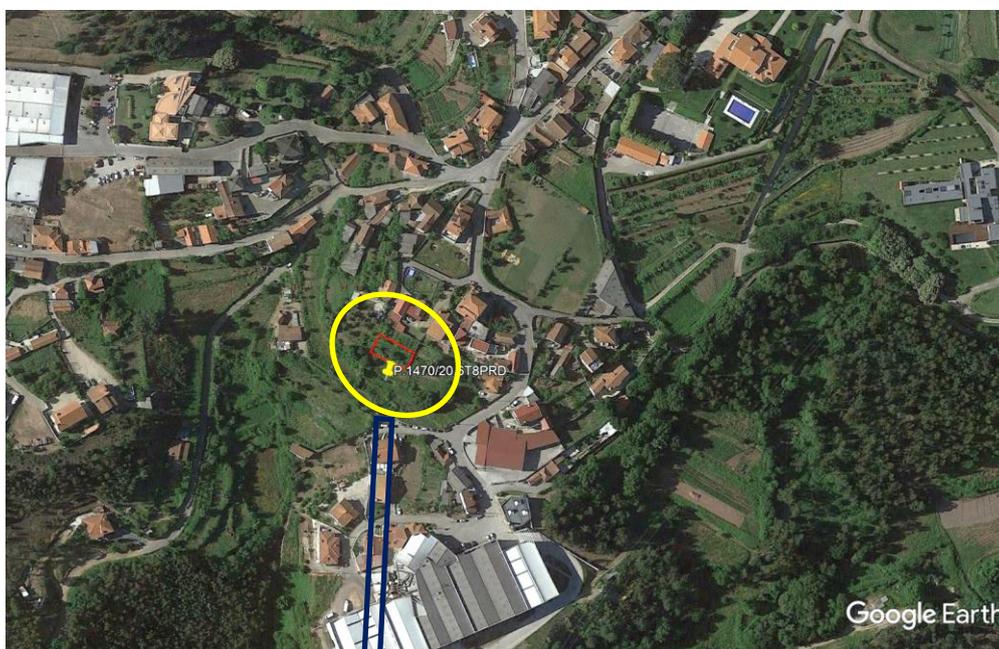
### I – DESCRIÇÃO DO PRÉDIO E ENVOLVENTE

A avaliação tem por objeto o prédio rústico inscrito na matriz sob o artigo n.º868 e não descrito na C.R.P. de Paredes.

#### 1.1– Localização / Situação:

O referido prédio encontra-se localizado no Lugar de Monte Ergudo, da freguesia de Vandoma, concelho de Paredes.

Estamos perante uma zona com características essencialmente rústica, apresentando um baixo grau de consolidação, com presença de moradias e edifícios industriais na envolvente próxima. Acresce que a localização e a qualidade ambiental são consideradas boas.



Fotografia aérea com localização aproximada do prédio

Trata-se de um prédio rústico, inculto à data da vistoria. Possui ramada com vinha antiga.

Atento o facto de não existirem delimitações físicas que permitam identificar os limites das três verbas em avaliação, tentou o Perito definir os mesmos de acordo com a área descrita nos artigos matriciais e a medição em fotografia aérea.

Assim, para a verba 1, foi medida a área da primeira leira, tendo-se obtido a área de 273 m<sup>2</sup>, que é muito próxima da área matricial (270 m<sup>2</sup>), e por essa razão, se definiu como sendo a área do prédio correspondente ao artigo 868 – Verba 1.

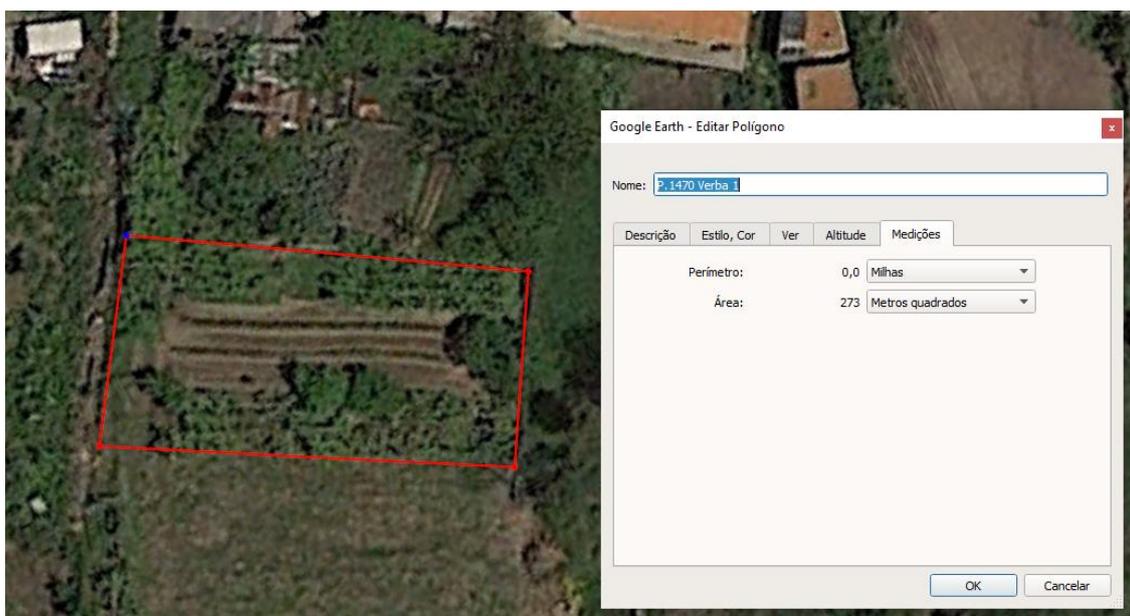
Para a verba 3, foi definida a área da construção em ruínas e a zona envolvente, tal como informado no local. Pela medição em fotografia aérea obteve-se a área de 42 m<sup>2</sup> para a construção em ruína e a área de terreno com 78 m<sup>2</sup>. Este será o valor a adoptar para a avaliação desta verba, apesar de a área do solo ser diferente da descrita no artigo matricial (222 m<sup>2</sup>).

A restante área foi atribuída à Verba 2. De acordo com a caderneta predial a área total do terreno é de 1480 m<sup>2</sup>, tendo sido obtido na medição em fotografia aérea, a área de 1015 m<sup>2</sup>.

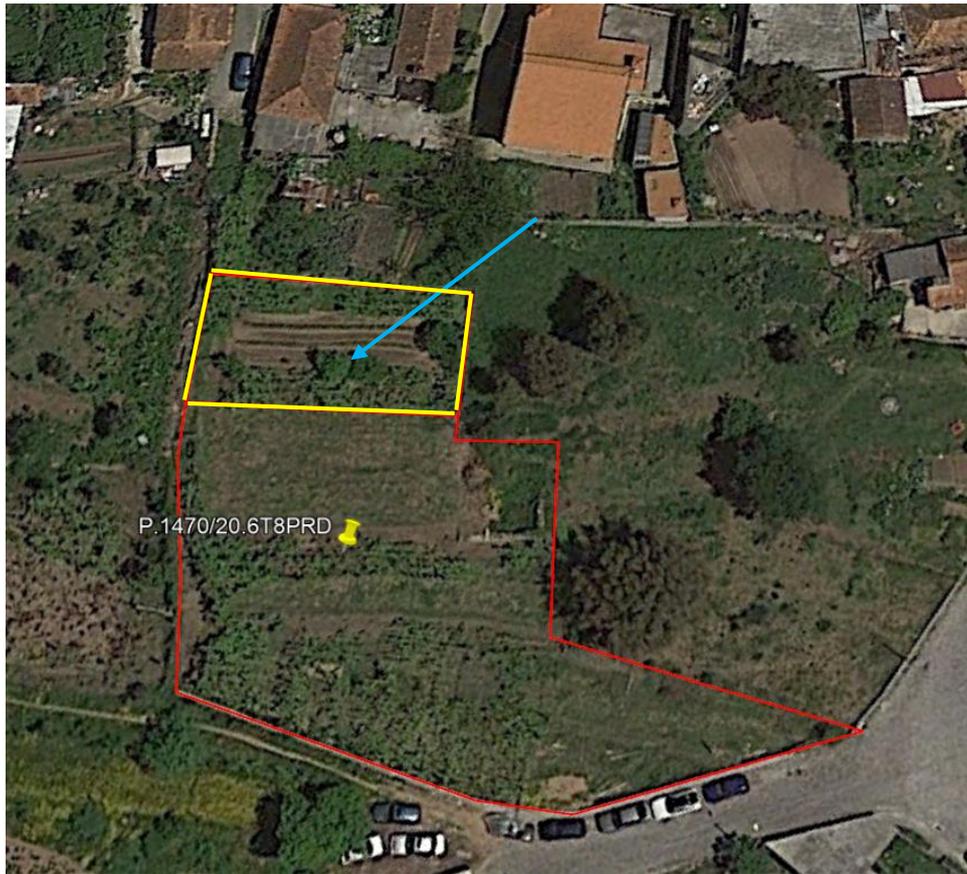
Resume-se de seguida a descrição das áreas no artigos matriciais e as medidas em fotografia aérea para os limites exteriores dos prédios referentes às Verbas 01, 02 e 03.

Verba	Artigo	Área matricial (m <sup>2</sup> )	Área medida (m <sup>2</sup> )
01	868	270	273
02	866	1.480	1.015
03	55	222	78

Tendo em consideração as diferenças significativas de áreas, será adoptado para o cálculo, as áreas medidas em fotografia aérea, e, de acordo com os limites exteriores indicados na vistoria para a totalidade das verbas.



Área do terreno do prédio – Verba 1



Localização da Verba 1 na área total dos três prédios/verbas



Vista do prédio – Verba 1

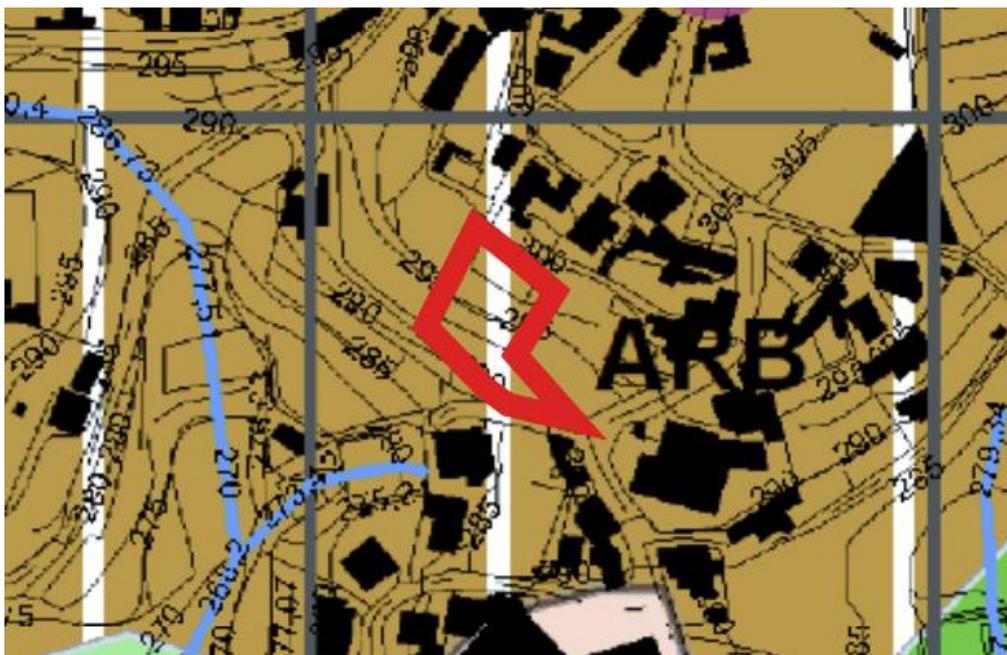


Vista do prédio – Verba 1

O prédio tem forma de um polígono aproximadamente retangular e confronta, de acordo com o artigo matricial, a norte com Caminho Público, a sul com Joaquim Pinto Leal Her, a nascente com carreiro e a poente com caminho de servidão.

#### 1.2 – Condicionantes da propriedade:

Consultando o Plano Diretor Municipal de Paredes (PDM/Paredes) plenamente eficaz à data da avaliação, verifica-se que o prédio está classificado na planta de Ordenamento como “Área Residencial de Baixa Densidade (ARB)”.



Plano Diretor Municipal – Planta de Ordenamento

## Regulamento do PDM/Paredes

### Artigo 89.º

#### Área Residencial de Baixa Densidade

1 — Na área residencial de baixa densidade a natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a:

- a) Habitação bifamiliar isolada, geminada e em banda;
- b) Habitação unifamiliar isolada, geminada e em banda;
- c) Serviços e escritórios;
- d) Comércio;
- e) Equipamentos de utilização coletiva;
- f) Armazéns.

2 — Nesta zona deverão ser aplicados os seguintes indicadores urbanísticos:

Índice de Utilização do Solo — 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

N.º máximo de Pisos acima da cota de soleira — 2

## 2 – INFRA-ESTRUTURAS LOCAIS

O prédio não é diretamente acessível por veículos ligeiros ou pesados, dado que não confronta com arruamento público que permita este acesso. De acordo com a vistoria, o prédio só é acessível por caminho de servidão a poente.

A rede de abastecimento de água, rede de telefones e de eletricidade em baixa tensão, encontram-se na rua de Santo António, que dista cerca de 25 metros do prédio.



Vista do acesso do prédio à rua Santo António (caminho de servidão, de acordo com o artigo matricial)

## II – AVALIAÇÃO COM BASE NO MÉTODO DO CUSTO:

O objetivo da presente avaliação, visa determinar o justo valor a preços correntes e de mercado do referido prédio. Entende-se que o valor real de um bem é o montante que um eventual comprador estaria disposto a pagar por ele, sem que existissem quaisquer fatores ou conveniências especiais para o adquirir.

### *Valorização do Solo:*

Tendo em conta os elementos de gestão urbanística da Câmara Municipal de Paredes, em vigor à data da presente avaliação, o solo é classificado como “ARB” Área Residencial de Baixa Densidade. De acordo com o Regulamento do PDM/Paredes, o índice de utilização do solo máximo é de  $0,7\text{m}^2/\text{m}^2$ .

Contudo, atenta a área e configuração do prédio, a orografia do terreno e o seu acesso feito por caminho de servidão, que não permite a passagem de veículos motorizados, entende-se que a sua capacidade de construção fica reduzida ou anulada, ou seja, de *per si*, este prédio possui diminuta capacidade construtiva.

Assim, admite-se que este prédio poderá servir de logradouro ou manter a sua atual utilização agrícola, dado que, tendo em consideração as condicionantes de afastamento aos limites do prédio e a sua largura média de 11 metros, será também por esta razão difícil de implantar um edifício familiar.

Atentas as premissas anteriores, admite-se uma pequena construção de apoio, definindo-se o índice de utilização do solo de  $0,2\text{m}^2/\text{m}^2$ .

A percentagem adotada para a valorização do terreno, tem em atenção as infraestruturas que existem na zona bem como a localização e qualidade ambiental, e assim determinado:

Valor Base	10,00%
Infraestruturas (a 25 metros do prédio)	
Acesso pedonal	0,50%
Passeios	0,00%
Rede de abastecimento de energia elétrica em baixa tensão	1,00%
Rede de Telefones	1,00%
Rede de Abastecimento de água	1,00%
Rede de Gás	0,00%
Rede saneamento	0,00%
Rede Águas Pluviais	0,50%
Estação depuradora	0,00%
<b>Total</b>	<b>14,00%</b>

A percentagem de 10% atribuída como valor base, resulta da “avaliação” global que se faz para um aproveitamento económico normal do solo apto para a construção de habitação, com observância na localização e o seu difícil acesso, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona.

Em termos de localização, foi ponderada a inserção do prédio, tendo em conta que está inserida no perto centro cívico de Vandoma, e á rede viária, que permite a ligação rodoviária aos diversos centros urbanos, designadamente às várias cidades do Norte de Portugal, com particular referência à cidade do Porto que dista cerca de 25 Km do prédio.

Em termos de qualidade ambiental, verifica-se não existir focos de poluição significativos na zona.

A percentagem global de 14,00% traduz a realidade local e ambiental do prédio em avaliação, permitindo obter o valor real e corrente do terreno.

Atento o preço de construção por metro quadrado, para cálculo de renda condicionada, atualizado para o ano de em vigor, teremos o valor de 657,29 €/m<sup>2</sup> (Zona III) para a área bruta de construção.

Ano	Zona I	Zona II	Zona III	Coeficiente de Atualização	Diploma legal
2022	829,95	725,50	657,29	1,0043	Aviso n.º17989/2021
2021	826,40	722,39	654,47	0,9997	Aviso n.º15365/2020
2020	826,65	722,61	654,67	1,0051	Aviso n.º15225/2019
2019	822,45	718,94	651,35	1,0115	Aviso n.º13745/2018
2018	813,10	710,77	643,94	1,0112	Aviso n.º11053/2017
2017	804,10	702,90	636,81	1,0054	Aviso n.º11562/2016
2016	799,78	699,12	633,39	1,0015	Aviso n.º10784/2015
2015	798,58	698,07	632,44	0,9969	Aviso n.º11680/2014
2014	801,06	700,24	634,41	1,0099	Aviso n.º11753/2013
2013	793,21	693,38	628,19	1,0336	Aviso n.º12912/2012

Assim, teremos:

- Valor do solo destinado a construção:  $657,29 \text{ €/m}^2 \times 14,0\% \times 0,20 \approx 18,0 \text{ €/m}^2$

Definido o valor por metro quadrado do solo temos para o prédio:

Tipo de Solo	Área (m <sup>2</sup> )	Valor €/m <sup>2</sup>	Parcial
Apto à Construção	270,00	18,0	4.860,0 €
<b>Total</b>			<b>4.860,0 €</b>

– VALOR DO PRÉDIO:

De acordo com tabela anterior, o valor arredondado para o prédio é:

**Valor prédio Verba 1 = 4.860,0 €**  
(Quatro Mil Oitocentos e Sessenta Euros)

### III – AVALIAÇÃO COM BASE NO MÉTODO DO MERCADO:

Após o levantamento do mercado local e perante as características da zona integrante, procurou o Perito imóveis que mais se aproximavam do em análise.

Da busca efetuada, incluindo imóveis publicitados nas páginas de vários endereços da internet, não foram encontrados imóveis com características semelhantes ao em estudo e localizados na zona em causa, ou seja, sem confrontarem com arruamento público.

Assim, é entendimento que não é possível aplicar o método de mercado para o prédio em avaliação.

### IV - CONCLUSÃO

Sendo o Valor Atual do Bem, através do método do custo de 4.860€ e tendo presente que não foi possível aplicar o método de mercado, entende-se que o Presumível Valor de Transação do prédio deverá ser definido pelo método do custo.

Propõe-se assim, para o valor arredondado para o prédio com artigo n.º868, à data atual, considerando os pressupostos indicados neste relatório:

---

#### *Artigo 868 – Vandoma, Paredes*

<b>Valor presumível de transação</b>	<b>5.000,0 €</b>
--------------------------------------	------------------

(Cinco Mil Euros)

O valor presumível de transação do Art.º 868, sito em Vandoma, Paredes é de **5.000,0 €**

**(Cinco Mil Euros)**

Paredes, Abril de 2022

O Perito,

(assinatura digital)

---

Manuel Luis da Rocha e Sousa  
*Eng.º Civil / Eng.º Geólogo*  
Perito Avaliador Distrito Judicial Porto  
PAI registado na CMVM n.ºPAI/2018/0082

## VERBA N.º02 – Art. 866 – Paredes

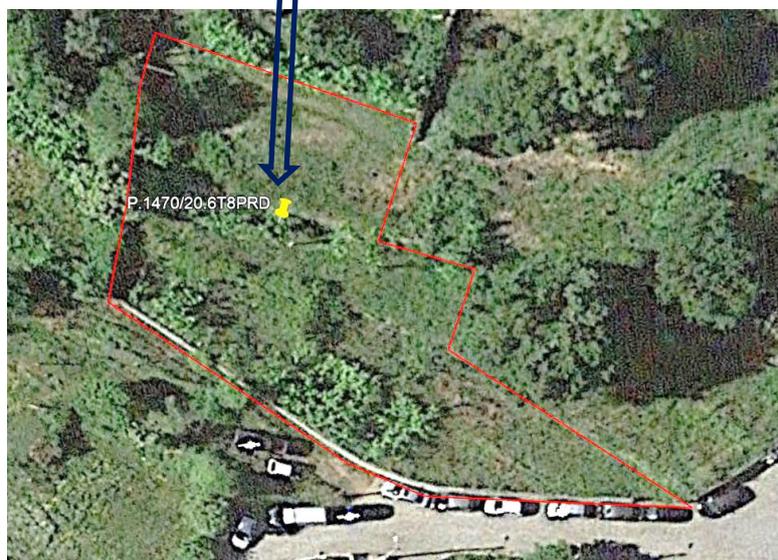
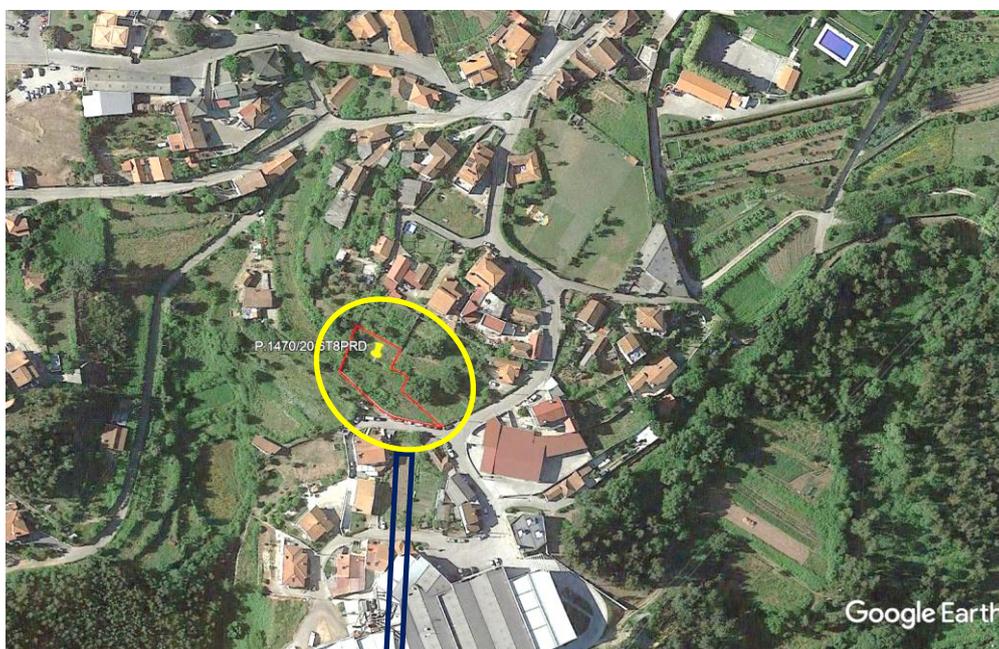
### I – DESCRIÇÃO DO PRÉDIO E ENVOLVENTE

A avaliação tem por objeto o prédio rústico inscrito na matriz sob o artigo n.º866 e não descrito na C.R.P. de Paredes.

#### 1.1– Localização / Situação:

O referido prédio encontra-se localizado no Lugar de Monte Ergudo, da freguesia de Vandoma, concelho de Paredes.

Estamos perante uma zona com características essencialmente rústica, apresentando um baixo grau de consolidação, com presença de moradias e edifícios industriais na envolvente próxima. Acresce que a localização e a qualidade ambiental são consideradas boas.



Fotografia aérea com localização aproximada do prédio

Trata-se de um prédio rústico, inulto à data da vistoria. Possui ramada com vinha antiga.

Atento o facto de não existirem delimitações físicas que permitam identificar os limites das três verbas em avaliação, tentou o Perito definir os mesmos de acordo com a área descrita nos artigos matriciais e a medição em fotografia aérea.

Assim, para a verba 1, foi medida a área da primeira leira, tendo-se obtido a área de 273 m<sup>2</sup>, que é muito próxima da área matricial (270 m<sup>2</sup>), e por essa razão, se definiu como sendo a área do prédio correspondente ao artigo 868 – Verba 1.

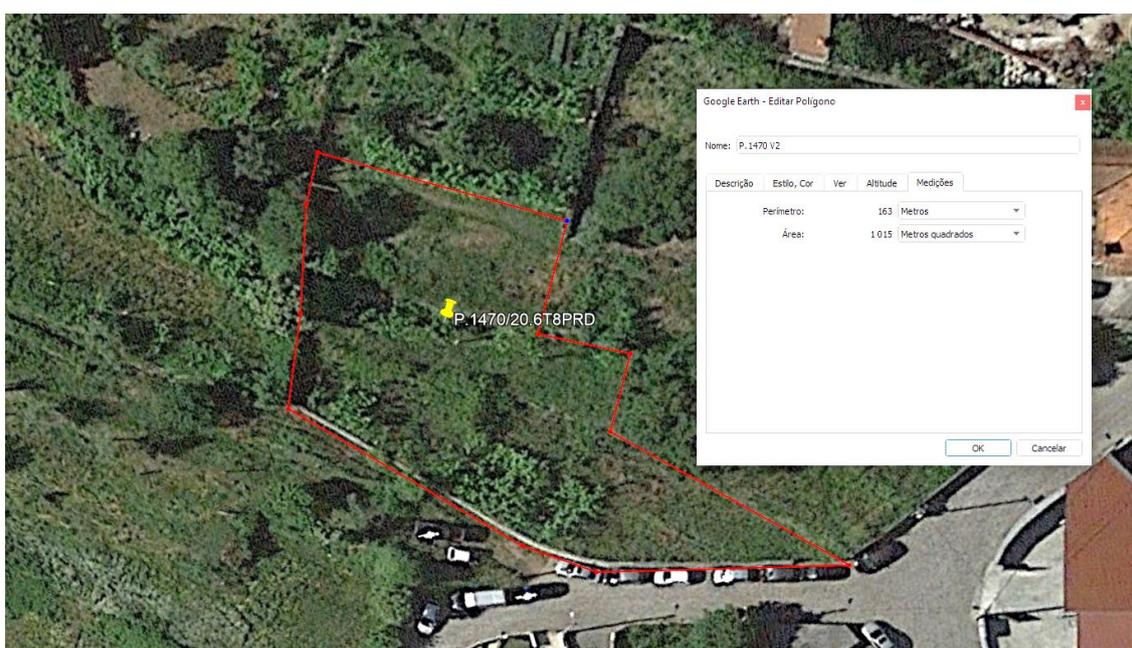
Para a verba 3, foi definida a área da construção em ruínas e a zona envolvente, tal como informado no local. Pela medição em fotografia aérea obteve-se a área de 42 m<sup>2</sup> para a construção em ruína e a área de terreno com 78 m<sup>2</sup>. Este será o valor a adoptar para a avaliação desta verba, apesar de a área do solo ser diferente da descrita no artigo matricial (222 m<sup>2</sup>).

A restante área foi atribuída à Verba 2. De acordo com a caderneta predial a área total do terreno é de 1480 m<sup>2</sup>, tendo sido obtido na medição em fotografia aérea, a área de 1015 m<sup>2</sup>.

Resume-se de seguida a descrição das áreas no artigos matriciais e as medidas em fotografia aérea para os limites exteriores dos prédios referentes às Verbas 01, 02 e 03.

Verba	Artigo	Área matricial (m <sup>2</sup> )	Área medida (m <sup>2</sup> )
01	868	270	273
02	866	1.480	1.015
03	55	222	78

Tendo em consideração as diferenças significativas de áreas, será adoptado para o cálculo, as áreas medidas em fotografia aérea, e, de acordo com os limites exteriores indicados na vistoria para a totalidade das verbas.



Área do solo do prédio – Verba 2



Localização da Verba 2 na área total dos três prédios



Vista do prédio



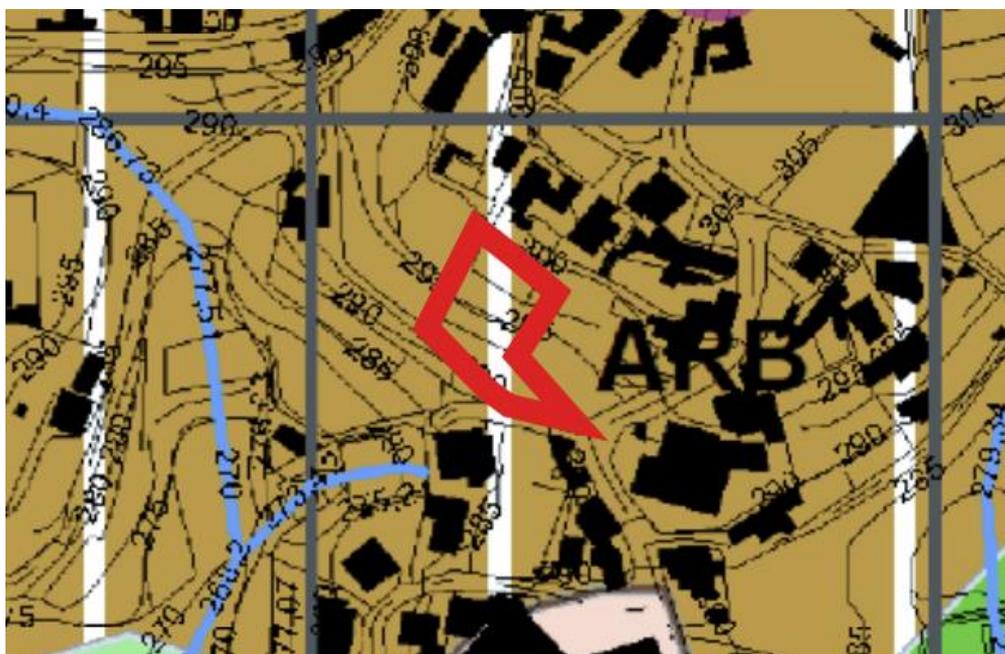
Vista do prédio

O prédio tem forma de um polígono irregular, desenvolvendo-se em socalcos, feitos com muros de suporte em pedra solta, e confronta, de acordo com o artigo matricial, a norte com Carreiro Público, a sul com Caminho Público, a nascente com Inácio da Silva Her e a poente com Caminho Público.

Na vistoria, verificou-se que confronta a sul com a Rua do Monte Erguido / Travessa das Fontainhas. Nessa confrontação o prédio está vedado por muro de suporte em blocos de betão com espessura de 28 cm, e numa extensão de cerca de 55 metros, com altura variável entre 1,0 e 2,20 metros.

## 1.2 – Condicionantes da propriedade:

Consultando o Plano Diretor Municipal de Paredes (PDM/Paredes) plenamente eficaz à data da avaliação, verifica-se que o prédio está classificado na planta de Ordenamento como “Área Residencial de Baixa Densidade (ARB)”.



Plano Diretor Municipal

## Regulamento do PDM/Paredes

### Artigo 89.º

#### Área Residencial de Baixa Densidade

1 — Na área residencial de baixa densidade a natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a:

- a) Habitação bifamiliar isolada, geminada e em banda;
- b) Habitação unifamiliar isolada, geminada e em banda;
- c) Serviços e escritórios;
- d) Comércio;
- e) Equipamentos de utilização coletiva;
- f) Armazéns.

2 — Nesta zona deverão ser aplicados os seguintes indicadores urbanísticos:

Índice de Utilização do Solo — 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

N.º máximo de Pisos acima da cota de soleira — 2

## 2 – INFRA-ESTRUTURAS LOCAIS

O prédio é diretamente acessível por veículos ligeiros ou pesados, dado que confronta com arruamento público, pavimentado a cubos de granito.

Verifica-se a existência de rede de abastecimento de água, rede de telefones e de eletricidade em baixa tensão, sitos na Rua de Monte Erguido.



Vista do acesso à Verba 2, a partir da Rua Monte Erguido / Travessa das Fontainhas



Vista do arruamento que serve o prédio e rede de águas pluviais

## II – AVALIAÇÃO COM BASE NO MÉTODO DO CUSTO:

O objetivo da presente avaliação, visa determinar o justo valor a preços correntes e de mercado do referido prédio. Entende-se que o valor real de um bem é o montante que um eventual comprador estaria disposto a pagar por ele, sem que existissem quaisquer fatores ou conveniências especiais para o adquirir.

### Valorização do Solo:

Tendo em conta os elementos de gestão urbanística da Câmara Municipal de Paredes, em vigor à data da presente avaliação, o solo é classificado como “ARB” Área Residencial de Baixa Densidade. De acordo com o Regulamento do PDM/Paredes, o índice de utilização do solo máximo é de  $0,7\text{m}^2/\text{m}^2$ .

Atenta a envolvente local, nomeadamente a cêrcea tipo, ou seja, moradias de rés-do-chão e andar, admite-se um índice de construção de 0,40, para o lote definido para construção, tendo ainda em consideração as condicionantes de afastamento à via pública.

A percentagem adotada para a valorização do terreno, tem em atenção as infraestruturas que existem na zona bem como a localização e qualidade ambiental, e assim determinado:

Valor Base	11,00%
<b>Infraestruturas</b>	
Acesso pavimentado	1,50%
Passeios	0,00%
Rede de abastecimento de energia elétrica em baixa tensão	1,00%
Rede de Telefones	1,00%
Rede de Abastecimento de água	1,00%
Rede de Gás	0,00%
Rede saneamento	0,00%
Rede Águas Pluviais	0,50%
Estação depuradora	0,00%
<b>Total</b>	<b>16,00%</b>

A percentagem de 11% atribuída como valor base, resulta da “avaliação” global que se faz para um aproveitamento económico normal do solo apto para a construção de habitação, com observância na localização e o seu acesso, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona.

Em termos de localização, foi ponderada a inserção do prédio, tendo em conta que está inserida no perto centro cívico de Vandoma, e a rede viária, que permite a ligação rodoviária aos diversos centros urbanos, designadamente às várias cidades do Norte de Portugal, com particular referência à cidade do Porto que dista cerca de 25 Km do prédio.

Em termos de qualidade ambiental, verifica-se não existir focos de poluição significativos na zona.

A percentagem global de 16,00% traduz a realidade local e ambiental do prédio em avaliação, permitindo obter o valor real e corrente do terreno.

Atento o preço de construção por metro quadrado, para cálculo de renda condicionada, atualizado para o ano de em vigor, teremos o valor de  $657,29 \text{ €/m}^2$  (Zona III) para a área bruta de construção.

Ano	Zona I	Zona II	Zona III	Coeficiente de Atualização	Diploma legal
2022	829,95	725,50	657,29	1,0043	Aviso n.º17989/2021
2021	826,40	722,39	654,47	0,9997	Aviso n.º15365/2020
2020	826,65	722,61	654,67	1,0051	Aviso n.º15225/2019
2019	822,45	718,94	651,35	1,0115	Aviso n.º13745/2018
2018	813,10	710,77	643,94	1,0112	Aviso n.º11053/2017
2017	804,10	702,90	636,81	1,0054	Aviso n.º11562/2016
2016	799,78	699,12	633,39	1,0015	Aviso n.º10784/2015
2015	798,58	698,07	632,44	0,9969	Aviso n.º11680/2014
2014	801,06	700,24	634,41	1,0099	Aviso n.º11753/2013
2013	793,21	693,38	628,19	1,0336	Aviso n.º12912/2012

Assim, teremos:

- Valor do solo destinado a construção:  $657,29 \text{ €/m}^2 \times 16,0\% \times 0,40 \approx 42,0 \text{ €/m}^2$

Definido o valor por metro quadrado do solo temos para o prédio:

Tipo de Solo	Área (m <sup>2</sup> )	Valor €/m <sup>2</sup>	Parcial
Apto à Construção	1.015,00	42,0	42.630,0 €
<b>Total</b>			<b>42.630,0 €</b>

– VALOR DO PRÉDIO:

De acordo com tabela anterior, o valor arredondado para o prédio é:

**Valor prédio Verba 2 = 43.000,0 €**  
(Quarenta e Três Mil Euros)

III – AVALIAÇÃO COM BASE NO MÉTODO DO MERCADO:

Após o levantamento do mercado local e perante as características da zona integrante, procurou o Perito imóveis que mais se aproximavam do em análise.

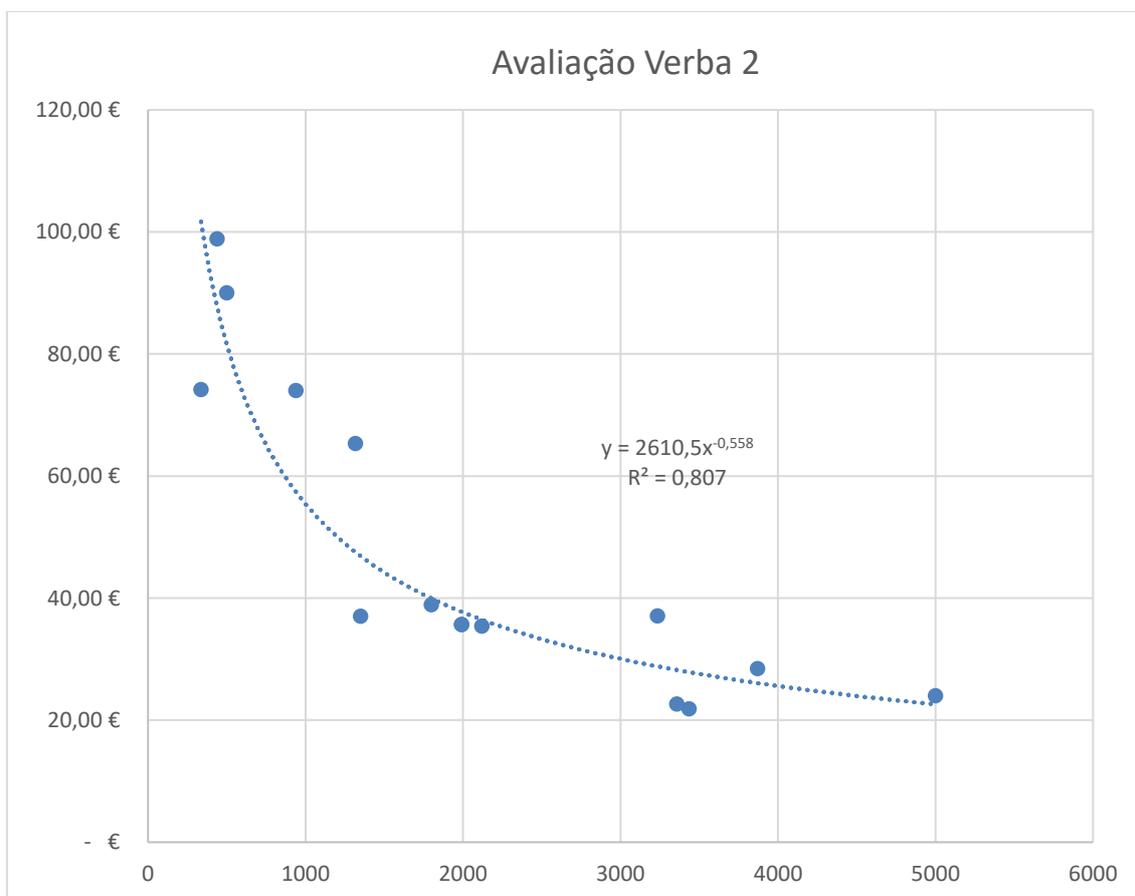
Da busca efetuada, incluindo imóveis publicitados nas páginas de vários endereços da internet, foram encontrados poucos imóveis com características aproximadas ao em estudo e localizados na zona em causa

Ainda assim, recolheu-se informação das publicitações encontradas para as freguesias de Vandoma e Baltar, por se entender serem próximas e com mercados semelhantes, e tratou-se a amostra, apresentando-se de seguida as conclusões obtidas.

Localização	Localização / anúncio	Área	Preço	Preço/m2
1 Baltar	<a href="https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-">https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-</a>	3357	75 900,00 €	22,61 €
2 Baltar	<a href="https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-">https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-</a>	1992	71 000,00 €	35,64 €
3 Baltar	<a href="https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-">https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-</a>	337	25 000,00 €	74,18 €
4 Vandoma	<a href="https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-">https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-</a>	5000	120 000,00 €	24,00 €
5 Baltar	<a href="https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-">https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-</a>	3436	75 000,00 €	21,83 €
6 Vandoma	<a href="https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-">https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-</a>	3236	120 000,00 €	37,08 €
7 Vandoma	<a href="https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-">https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-</a>	1317	86 000,00 €	65,30 €
8 Vandoma	<a href="https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-">https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-</a>	2120	75 000,00 €	35,38 €
9 Baltar	<a href="https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-">https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-</a>	440	43 500,00 €	98,86 €
10 Baltar	<a href="https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-">https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-</a>	939	69 500,00 €	74,01 €
11 Baltar	<a href="https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-">https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-</a>	3870	110 000,00 €	28,42 €
12 Baltar	<a href="https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-">https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-</a>	500,0	45 000,00 €	90,00 €
13 Baltar	<a href="https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-">https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-</a>	1 800,0	70 000,00 €	38,89 €
14 Baltar	<a href="https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-">https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-</a>	1 350,0	50 000,00 €	37,04 €
15 Baltar	<a href="https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-">https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-</a>	1 992,0	71 000,00 €	35,64 €
	Valor médio ponderado =	870 900,0	26 044,00 €	<b>33,44 €</b>

Este preço médio ponderado, inclui imóveis usados com localização, características e acabamentos que podem ser diferentes do caso em estudo.

Poe essa razão, a amostra acima, foi tratada estatisticamente, tendo-se obtido os seguintes parâmetros para os indicadores estatísticos:



A análise de regressão, aplicada ao estudo estatístico da amostra, indica um  $R^2 = 0,807$ , o que significa que o modelo linear explica 80% da variância da variável dependente a partir dos regressores (variáveis independentes) incluídas naquele modelo linear, ou seja, que o modelo se ajusta em 80% aos dados.

De acordo com a linha de tendência do gráfico acima, verifica-se que o preço obtido pela equação da curva é de 55,0 €/m<sup>2</sup> ( $2610,5 * 1015^{-0,558}$ ) para área de 1015,0m<sup>2</sup>.

Assim, teremos para a propriedade plena:

---

**Artigo 866 – Vandoma, Paredes**

Área (m <sup>2</sup> )	Valor €/m <sup>2</sup>	Total (€)
1.015	55,0 €	55.825,0 €

---

**Valor prédio arredondado = 56.000,0 €**

(Cinquenta e Seis Mil Euros)

#### IV - CONCLUSÃO

Sendo o Valor Atual do Bem, através do método do custo de 43.000€ e tendo presente o valor do método de mercado de 56.000€ entende-se que o Presumível Valor de Transação do prédio deverá ser definido dentro do intervalo definido pelos dois métodos, tendo em consideração, a localização, as infraestruturas e o valor de mercado.

Propõe-se assim, para o valor do prédio com artigo n.º866, à data atual, considerando os pressupostos indicados neste relatório:

---

**Artigo 866 – Vandoma, Paredes**

<b>Valor presumível de transação</b>	<b>50.000,0 €</b>
--------------------------------------	-------------------

(Cinquenta Mil Euros)

O valor presumível de transação do Art.º 866, sito em Vandoma, Paredes é de **50.000,0 €**

**(Cinquenta Mil Euros)**

Paredes, Abril de 2022

O Perito,

(assinatura digital)

---

Manuel Luis da Rocha e Sousa  
Eng.º Civil / Eng.º Geólogo  
Perito Avaliador Distrito Judicial Porto  
PAI registado na CMVM n.ºPAI/2018/0082

## VERBA N.º03 - Art. 055 – Vandoma, Paredes

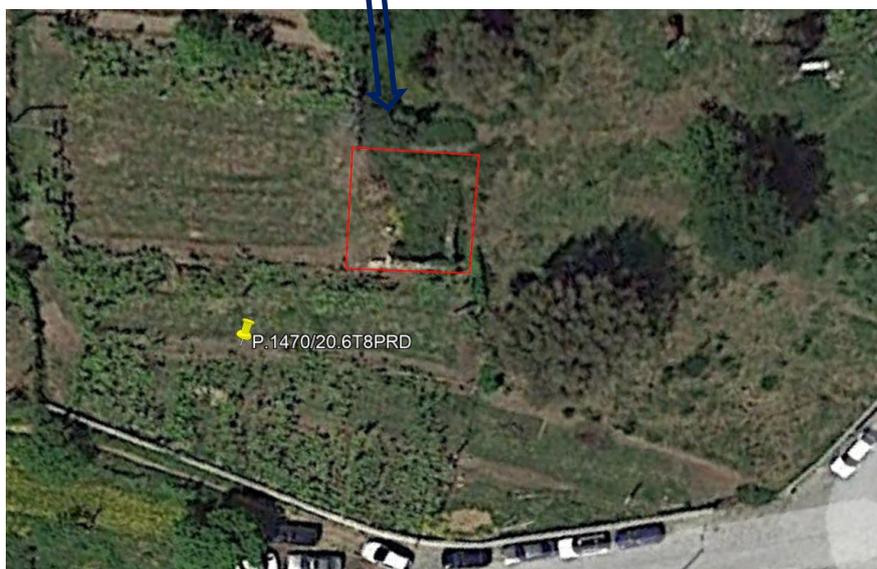
### I – DESCRIÇÃO DO PRÉDIO E ENVOLVENTE

A avaliação tem por objeto o prédio urbano inscrito na matriz sob o artigo n.º055 e não descrito na C.R.P. de Paredes.

#### 1.1– Localização / Situação:

O referido prédio encontra-se localizado no Lugar de Monte Ergudo, da freguesia de Vandoma, concelho de Paredes.

Estamos perante uma zona com características essencialmente rústica, apresentando um baixo grau de consolidação, com presença de moradias e edifícios industriais na envolvente próxima. Acresce que a localização e a qualidade ambiental são consideradas boas.



Fotografia aérea com localização aproximada do prédio

Trata-se de um prédio urbano, com uma construção em ruína, inculco à data da vistoria.

Atento o facto de não existirem delimitações físicas que permitam identificar os limites das três verbas em avaliação, tentou o Perito definir os mesmos de acordo com a área descrita nos artigos matriciais e a medição em fotografia aérea.

Assim, para a verba 1, foi medida a área da primeira leira, tendo-se obtido a área de 273 m<sup>2</sup>, que é muito próxima da área matricial (270 m<sup>2</sup>), e por essa razão, se definiu como sendo a área do prédio correspondente ao artigo 868 – Verba 1.

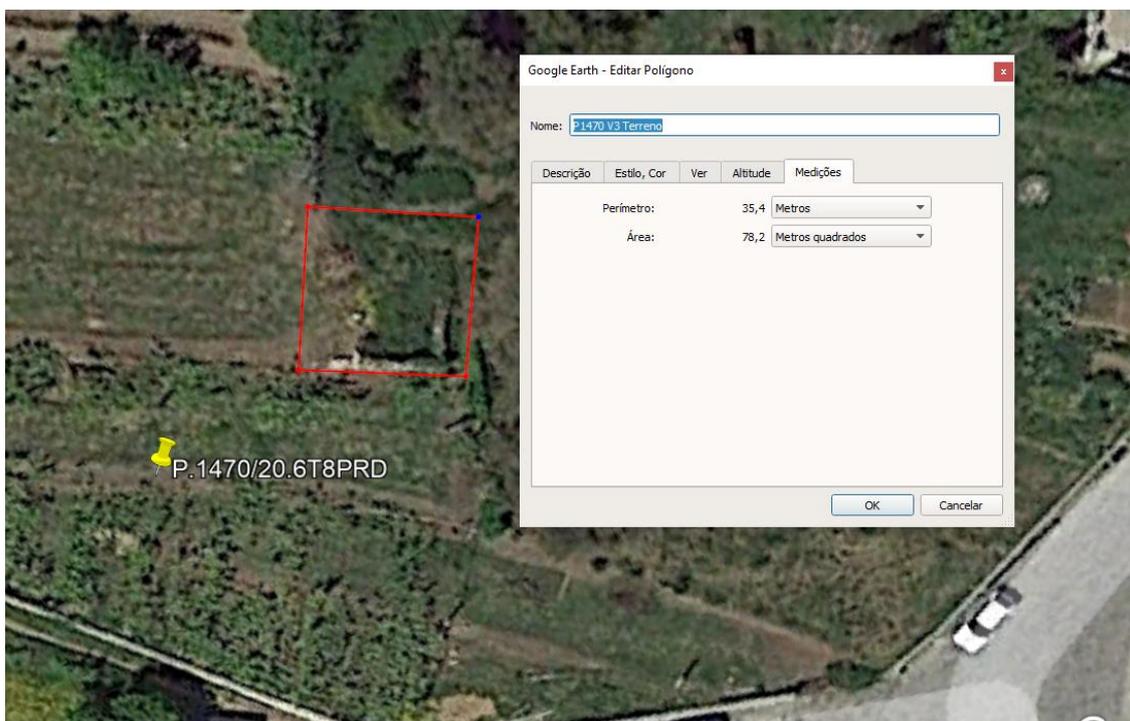
Para a verba 3, foi definida a área da construção em ruínas e a zona envolvente, tal como informado no local. Pela medição em fotografia aérea obteve-se a área de 42 m<sup>2</sup> para a construção em ruína e a área de terreno com 78 m<sup>2</sup>. Este será o valor a adoptar para a avaliação desta verba, apesar de a área do solo ser diferente da descrita no artigo matricial (222 m<sup>2</sup>).

A restante área foi atribuída à Verba 2. De acordo com a caderneta predial a área total do terreno é de 1480 m<sup>2</sup>, tendo sido obtido na medição em fotografia aérea, a área de 1015 m<sup>2</sup>.

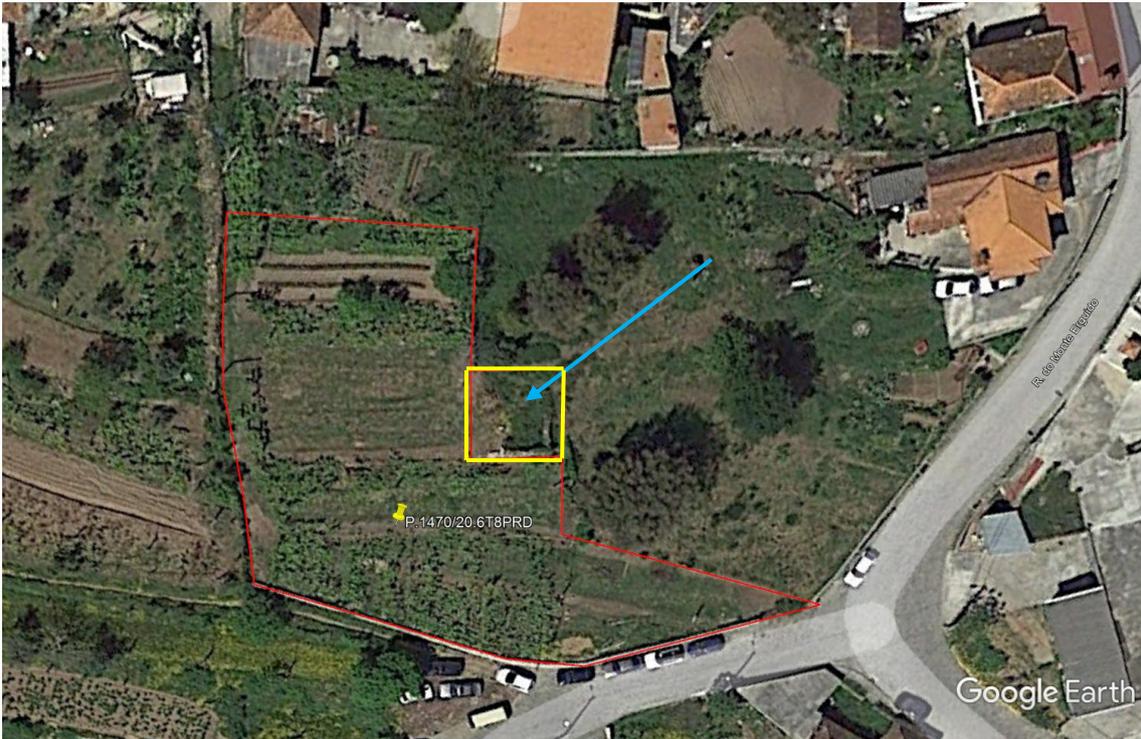
Resume-se de seguida a descrição das áreas no artigos matriciais e as medidas em fotografia aérea para os limites exteriores dos prédios referentes às Verbas 01, 02 e 03.

Verba	Artigo	Área matricial (m <sup>2</sup> )	Área medida (m <sup>2</sup> )
01	868	270	273
02	866	1.480	1.015
03	55	222	78

Tendo em consideração as diferenças significativas de áreas, será adoptado para o cálculo, as áreas medidas em fotografia aérea, e, de acordo com os limites exteriores indicados na vistoria para a totalidade das verbas.



Área do terreno do prédio – Verba 3



Localização da Verba 3 na área total dos três prédios



Vista do prédio / ruínas – Verba 3

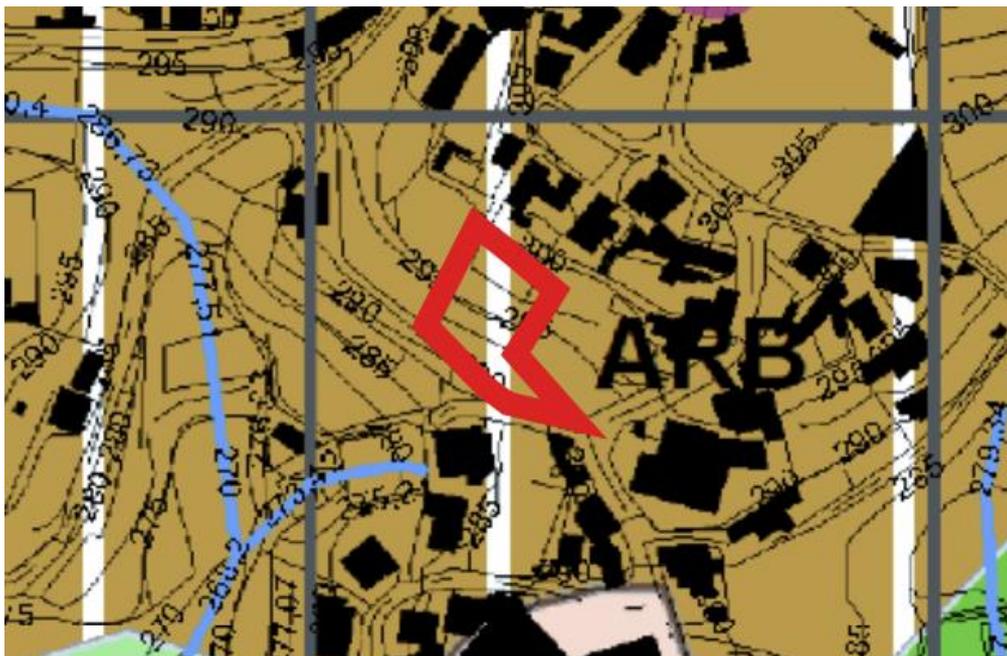


Vista do prédio/ruínas – Verba 3

O prédio tem forma de um polígono aproximadamente retangular e, de acordo com o artigo matricial, localiza-se na Rua St. António n.º37, Lugar de Monte Ergudo, Vandoma. Aquando da vistoria, e atenta a informação prestada ao Perito, o prédio não confronta diretamente com o referido arruamento, mas dista dele cerca de 50 metros, e desconhece-se como é feito o acesso ao prédio.

#### 1.2 – Condicionantes da propriedade:

Consultando o Plano Diretor Municipal de Paredes (PDM/Paredes) plenamente eficaz à data da avaliação, verifica-se que o prédio está classificado na planta de Ordenamento como “Área Residencial de Baixa Densidade (ARB)”.



Plano Diretor Municipal – Planta de Ordenamento

## Regulamento do PDM/Paredes

### Artigo 89.º

#### Área Residencial de Baixa Densidade

1 — Na área residencial de baixa densidade a natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a:

- a) Habitação bifamiliar isolada, geminada e em banda;
- b) Habitação unifamiliar isolada, geminada e em banda;
- c) Serviços e escritórios;
- d) Comércio;
- e) Equipamentos de utilização coletiva;
- f) Armazéns.

2 — Nesta zona deverão ser aplicados os seguintes indicadores urbanísticos:

Índice de Utilização do Solo — 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

N.º máximo de Pisos acima da cota de soleira — 2

## 2 – INFRA-ESTRUTURAS LOCAIS

O prédio não é diretamente acessível por veículos ligeiros ou pesados, dado que não confronta diretamente com arruamento público que permita esse acesso.

Verifica-se que a rede de abastecimento de água, rede de telefones e de eletricidade em baixa tensão, distam cerca de 50 metros, da rua de Santo António.



Vista do acesso do prédio à rua Santo António (caminho de servidão, de acordo com o artigo matricial)

## II – AVALIAÇÃO COM BASE NO MÉTODO DO CUSTO:

O objetivo da presente avaliação, visa determinar o justo valor a preços correntes e de mercado do referido prédio. Entende-se que o valor real de um bem é o montante que um eventual comprador estaria disposto a pagar por ele, sem que existissem quaisquer fatores ou conveniências especiais para o adquirir.

### *Valorização do Solo:*

Tendo em conta os elementos de gestão urbanística da Câmara Municipal de Paredes, em vigor à data da presente avaliação, o solo é classificado como “ARB” Área Residencial de Baixa Densidade. De acordo com o Regulamento do PDM/Paredes, o índice de utilização do solo máximo é de 0,7m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Contudo, atenta a área e configuração do prédio, a orografia do terreno e o seu acesso feito por caminho de servidão/carreiro (?), que não permite a passagem de veículos motorizados, entende-se que a sua capacidade de construção fica reduzida ou anulada, ou seja, de *per si*, este prédio possui diminuta capacidade construtiva.

Assim, admite-se que este prédio poderá servir de logradouro, dado que, tendo em consideração as condicionantes de afastamento aos limites do prédio e a sua largura média de 8 metros, será também, por esta razão, difícil de implantar uma construção.

Atentas as premissas anteriores, admite-se uma pequena construção de apoio, definindo-se o índice de utilização do solo de 0,2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

A percentagem adotada para a valorização do terreno, tem em atenção as infraestruturas que existem na zona bem como a localização e qualidade ambiental, e assim determinado:

Valor Base	10,00%
Infraestruturas (sitadas a 50 metros)	
Acesso pedonal	0,50%
Passeios	0,00%
Rede de abastecimento de energia elétrica em baixa tensão	1,00%
Rede de Telefones	1,00%
Rede de Abastecimento de água	1,00%
Rede de Gás	0,00%
Rede saneamento	0,00%
Rede Águas Pluviais	0,50%
Estação depuradora	0,00%
<b>Total</b>	<b>14,00%</b>

A percentagem de 10% atribuída como valor base, resulta da “avaliação” global que se faz para um aproveitamento económico normal do solo apto para a construção de habitação, com observância na localização e o seu difícil acesso, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona.

Em termos de localização, foi ponderada a inserção do prédio, tendo em conta que está inserida no perto centro cívico de Vandoma, e á rede viária, que permite a ligação rodoviária aos diversos centros urbanos, designadamente às várias cidades do Norte de Portugal, com particular referência à cidade do Porto que dista cerca de 25 Km do prédio.

Em termos de qualidade ambiental, verifica-se não existir focos de poluição significativos na zona.

A percentagem global de 14,00% traduz a realidade local e ambiental do prédio em avaliação, permitindo obter o valor real e corrente do terreno.

Atento o preço de construção por metro quadrado, para cálculo de renda condicionada, atualizado para o ano de em vigor, teremos o valor de 657,29 €/m<sup>2</sup> para a área bruta de construção.

Ano	Zona I	Zona II	Zona III	Coeficiente de Atualização	Diploma legal
2022	829,95	725,50	657,29	1,0043	Aviso n.º17989/2021
2021	826,40	722,39	654,47	0,9997	Aviso n.º15365/2020
2020	826,65	722,61	654,67	1,0051	Aviso n.º15225/2019
2019	822,45	718,94	651,35	1,0115	Aviso n.º13745/2018
2018	813,10	710,77	643,94	1,0112	Aviso n.º11053/2017
2017	804,10	702,90	636,81	1,0054	Aviso n.º11562/2016
2016	799,78	699,12	633,39	1,0015	Aviso n.º10784/2015
2015	798,58	698,07	632,44	0,9969	Aviso n.º11680/2014
2014	801,06	700,24	634,41	1,0099	Aviso n.º11753/2013
2013	793,21	693,38	628,19	1,0336	Aviso n.º12912/2012

Assim, teremos:

- Valor do solo destinado a construção:  $657,29 \text{ €/m}^2 \times 14,0\% \times 0,20 \approx 18,0 \text{ €/m}^2$

Definido o valor por metro quadrado do solo temos para o prédio:

Tipo de Solo	Área (m <sup>2</sup> )	Valor €/m <sup>2</sup>	Parcial
Apto à Construção	78,00	18,0	1.404,0 €
<b>Total</b>			<b>1.404,0 €</b>

– VALOR DO PRÉDIO:

De acordo com tabela anterior, o valor arredondado para o prédio é:

**Valor prédio Verba 3 = 1.400,0 €**  
(Mil e Quatrocentos Euros)

### III – AVALIAÇÃO COM BASE NO MÉTODO DO MERCADO:

Após o levantamento do mercado local e perante as características da zona integrante, procurou o Perito imóveis que mais se aproximavam do em análise.

Da busca efetuada, incluindo imóveis publicitados nas páginas de vários endereços da internet, não foram encontrados imóveis com características semelhantes ao em estudo e localizados na zona em causa, ou seja, sem confrontarem com arruamento público.

Assim, é entendimento que não é possível aplicar o método de mercado para o prédio em avaliação.

### IV - CONCLUSÃO

Sendo o Valor Atual do Bem, através do método do custo de 1.400€ e tendo presente que não foi possível aplicar o método de mercado, entende-se que o Presumível Valor de Transação do prédio deverá ser definido pelo método do custo.

Propõe-se assim, para o valor arredondado para o prédio com artigo n.º55, à data atual, considerando os pressupostos indicados neste relatório:

---

#### *Artigo 55 – Vandoma, Paredes*

<b>Valor presumível de transação</b>	<b>1.400,0 €</b>
--------------------------------------	------------------

(Mil Quatrocentos Euros)

O valor presumível de transação do Art.º 55, sito em Vandoma, Paredes é de **1.400,0 €**

**(Mil e Quatrocentos Euros)**

Paredes, Abril de 2022

O Perito,

(assinatura digital)

---

Manuel Luis da Rocha e Sousa  
*Eng.º Civil / Eng.º Geólogo*  
Perito Avaliador Distrito Judicial Porto  
PAI registado na CMVM n.ºPAI/2018/0082

## VERBA N.º 01+02+03 – Vandoma, Paredes

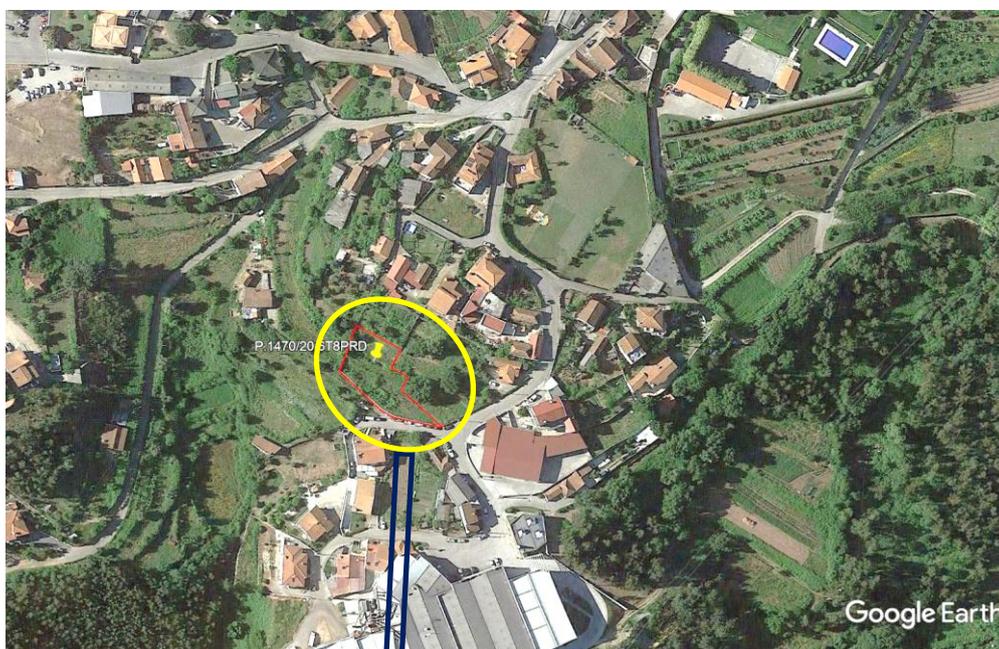
### I – DESCRIÇÃO DO PRÉDIO E ENVOLVENTE

A avaliação tem por objeto os prédios rústicos inscritos na matriz sob o artigo n.º868 e 866 e o artigo urbano n.º55.

#### 1.1– Localização / Situação:

Os referidos prédios encontram-se localizados no Lugar de Monte Ergudo, da freguesia de Vandoma, concelho de Paredes.

Estamos perante uma zona com características essencialmente rústica, apresentando um baixo grau de consolidação, com presença de moradias e edifícios industriais na envolvente próxima. Acresce que a localização e a qualidade ambiental são consideradas boas.



Fotografia aérea com localização aproximada do prédio

Trata-se de um prédio rústico, inculto à data da vistoria. Possui ramada com vinha antiga.

Atento o facto de não existirem delimitações físicas que permitam identificar os limites das três verbas em avaliação, tentou o Perito definir os mesmos de acordo com a área descrita nos artigos matriciais e a medição em fotografia aérea.

Assim, para a verba 1, foi medida a área da primeira leira, tendo-se obtido a área de 273 m<sup>2</sup>, que é muito próxima da área matricial (270 m<sup>2</sup>), e por essa razão, se definiu como sendo a área do prédio correspondente ao artigo 868 – Verba 1.

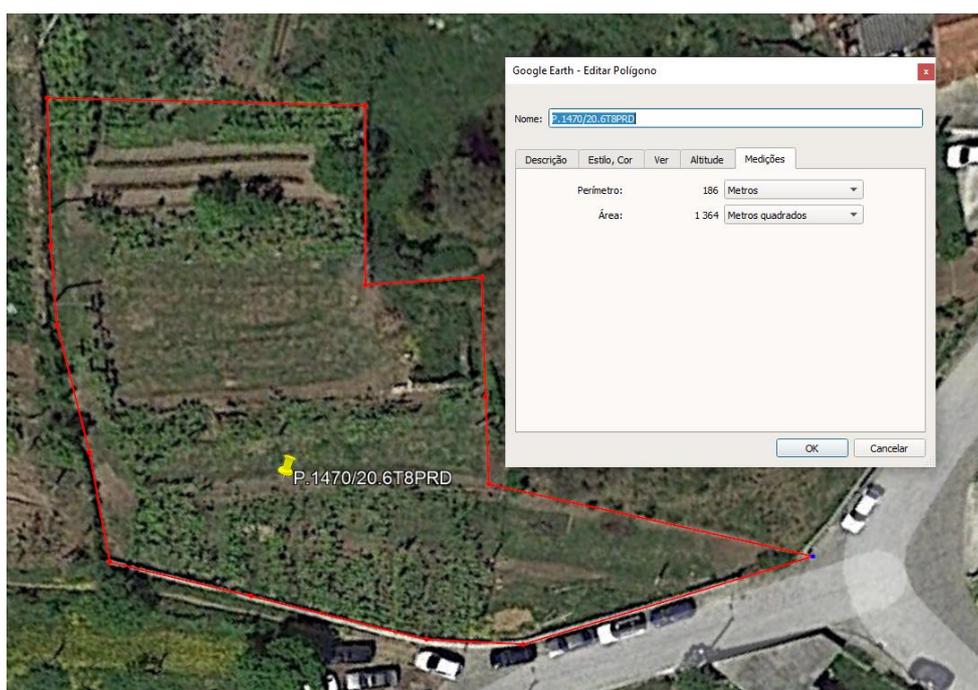
Para a verba 3, foi definida a área da construção em ruínas e a zona envolvente, tal como informado no local. Pela medição em fotografia aérea obteve-se a área de 42 m<sup>2</sup> para a construção em ruína e a área de terreno com 78 m<sup>2</sup>. Este será o valor a adoptar para a avaliação desta verba, apesar de a área do solo ser diferente da descrita no artigo matricial (222 m<sup>2</sup>).

A restante área foi atribuída à Verba 2. De acordo com a caderneta predial a área total do terreno é de 1480 m<sup>2</sup>, tendo sido obtido na medição em fotografia aérea, a área de 1015 m<sup>2</sup>.

Resume-se de seguida a descrição das áreas no artigos matriciais e as medidas em fotografia aérea para os limites exteriores dos prédios referentes às Verbas 01, 02 e 03.

Verba	Artigo	Área matricial (m <sup>2</sup> )	Área medida (m <sup>2</sup> )
01	868	270	273
02	866	1.480	1.015
03	55	222	78
<b>Total</b>			<b>1.366</b>

Tendo em consideração as diferenças significativas de áreas, será adoptado para o cálculo, a área medida em fotografia aérea, e, de acordo com os limites exteriores indicados na vistoria para a totalidade das verbas, ou seja, a área de 1.366 m<sup>2</sup>.



Área do solo dos prédios – Verba 1, 2 e 3



Vista do prédio





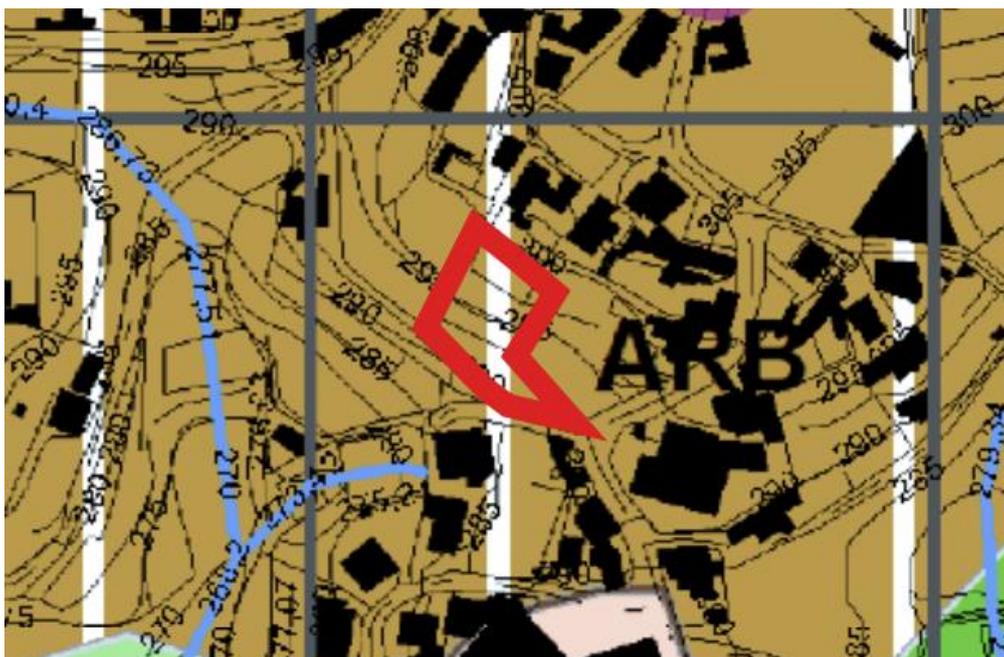
Vista do prédio

O prédio tem forma de um polígono irregular e confronta a sul com a Rua do Monte Erguido / Travessa das Fontainhas. Possui boa exposição solar, pois está virado a sul.

Nessa confrontação o prédio está vedado por muro de suporte em blocos de betão com espessura de 28 cm, e numa extensão de cerca de 55 metros, com altura variável entre 1,0 e 2,20 metros.

#### 1.2 – Condicionantes da propriedade:

Consultando o Plano Diretor Municipal de Paredes (PDM/Paredes) plenamente eficaz à data da avaliação, verifica-se que o prédio está classificado na planta de Ordenamento como “Área Residencial de Baixa Densidade (ARB)”.



Plano Diretor Municipal – Planta de Ordenamento

## Regulamento do PDM/Paredes

### Artigo 89.º

#### Área Residencial de Baixa Densidade

1 — Na área residencial de baixa densidade a natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a:

- a) Habitação bifamiliar isolada, geminada e em banda;
- b) Habitação unifamiliar isolada, geminada e em banda;
- c) Serviços e escritórios;
- d) Comércio;
- e) Equipamentos de utilização coletiva;
- f) Armazéns.

2 — Nesta zona deverão ser aplicados os seguintes indicadores urbanísticos:

Índice de Utilização do Solo — 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

N.º máximo de Pisos acima da cota de soleira — 2

## 2 – INFRA-ESTRUTURAS LOCAIS

O prédio é diretamente acessível por veículos ligeiros ou pesados, dado que confronta com arruamento público, pavimentado a cubos de granito.

Verifica-se a existência de rede de abastecimento de água, rede de telefones e de eletricidade em baixa tensão, sitos na Rua de Monte Erguido.



Vista do acesso a partir da Rua Monte Erguido / Travessa das Fontainhas



Vista do arruamento que serve o prédio e rede de águas pluviais

## II – AVALIAÇÃO COM BASE NO MÉTODO DO CUSTO:

O objetivo da presente avaliação, visa determinar o justo valor a preços correntes e de mercado do referido prédio. Entende-se que o valor real de um bem é o montante que um eventual comprador estaria disposto a pagar por ele, sem que existissem quaisquer fatores ou conveniências especiais para o adquirir.

### *Valorização do Solo:*

Tendo em conta os elementos de gestão urbanística da Câmara Municipal de Paredes, em vigor à data da presente avaliação, o solo é classificado como “ARB”.

De acordo com o Regulamento do PDM/Paredes, o índice de utilização do solo máximo é de  $0,7\text{m}^2/\text{m}^2$ .

Atenta a envolvente local, nomeadamente a cércea tipo, ou seja, moradias de rés-do-chão e andar, admite-se um índice de construção de 0,40, para o lote definido para construção, tendo ainda em consideração as condicionantes de afastamento à via pública.

A percentagem adotada para a valorização do terreno, tem em atenção as infraestruturas que existem na zona bem como a localização e qualidade ambiental, e assim determinado:

Valor Base	11,00%
Infraestruturas	
Acesso pavimentado	1,50%
Passeios	0,00%
Rede de abastecimento de energia elétrica em baixa tensão	1,00%
Rede de Telefones	1,00%
Rede de Abastecimento de água	1,00%
Rede de Gás	0,00%
Rede saneamento	0,00%
Rede Águas Pluviais	0,50%
Estação depuradora	0,00%
<b>Total</b>	<b>16,00%</b>

A percentagem de 11% atribuída como valor base, resulta da “avaliação” global que se faz para um aproveitamento económico normal do solo apto para a construção de habitação, com observância na localização e o seu difícil acesso, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona.

Em termos de localização, foi ponderada a inserção do prédio, tendo em conta que está inserida no perto centro cívico de Vandoma, e á rede viária, que permite a ligação rodoviária aos diversos centros urbanos, designadamente às várias cidades do Norte de Portugal, com particular referência à cidade do Porto que dista cerca de 25 Km do prédio.

Em termos de qualidade ambiental, verifica-se não existir focos de poluição significativos na zona.

A percentagem global de 16,00% traduz a realidade local e ambiental do prédio em avaliação, permitindo obter o valor real e corrente do terreno.

Atento o preço de construção por metro quadrado, para cálculo de renda condicionada, atualizado para o ano de em vigor, teremos o valor de 657,29 €/m<sup>2</sup> para a área bruta de construção.

Ano	Zona I	Zona II	Zona III	Coeficiente de Atualização	Diploma legal
2022	829,95	725,50	657,29	1,0043	Aviso n.º17989/2021
2021	826,40	722,39	654,47	0,9997	Aviso n.º15365/2020
2020	826,65	722,61	654,67	1,0051	Aviso n.º15225/2019
2019	822,45	718,94	651,35	1,0115	Aviso n.º13745/2018
2018	813,10	710,77	643,94	1,0112	Aviso n.º11053/2017
2017	804,10	702,90	636,81	1,0054	Aviso n.º11562/2016
2016	799,78	699,12	633,39	1,0015	Aviso n.º10784/2015
2015	798,58	698,07	632,44	0,9969	Aviso n.º11680/2014
2014	801,06	700,24	634,41	1,0099	Aviso n.º11753/2013
2013	793,21	693,38	628,19	1,0336	Aviso n.º12912/2012

Assim, teremos:

- Valor do solo destinado a construção:  $657,29 \text{ €/m}^2 \times 16,0\% \times 0,40 \approx 42,0 \text{ €/m}^2$

Definido o valor por metro quadrado do solo temos para o prédio:

Tipo de Solo	Área (m <sup>2</sup> )	Valor €/m <sup>2</sup>	Parcial
Apto à Construção	1.366,00	42,0	57.372,0 €
<b>Total</b>			<b>57.372,0 €</b>

– VALOR DO PRÉDIO:

De acordo com tabela anterior, o valor arredondado para o prédio é:

**Valor prédio Verba 2 = 57.000,0 €**  
(Cinquenta e Sete Mil Euros)

III – AVALIAÇÃO COM BASE NO MÉTODO DO MERCADO:

Após o levantamento do mercado local e perante as características da zona integrante, procurou o Perito imóveis que mais se aproximavam do em análise.

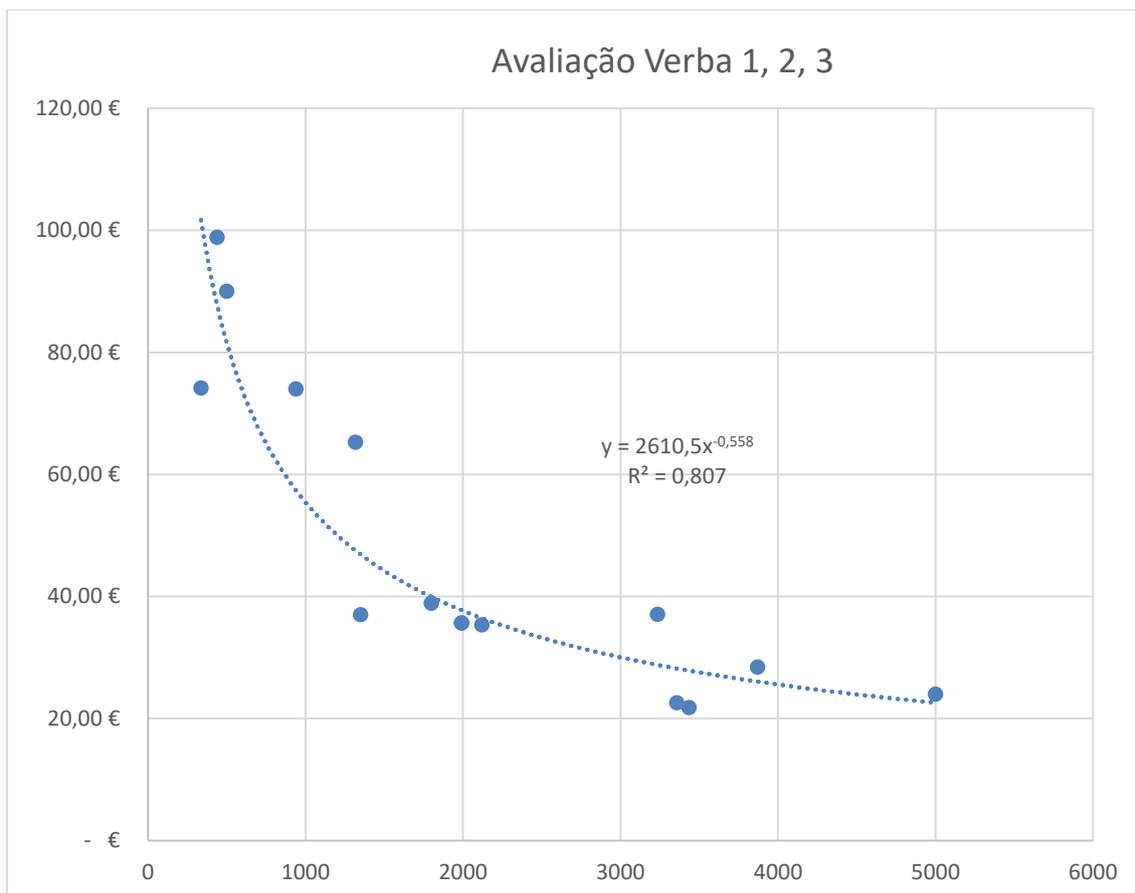
Da busca efetuada, incluindo imóveis publicitados nas páginas de vários endereços da internet, foram encontrados poucos imóveis com características aproximadas ao em estudo e localizados na zona em causa

Ainda assim, recolheu-se informação das publicitações encontradas para as freguesias de Vandoma e Baltar, por serem contíguas e possuírem mercado semelhante, e tratou-se a amostra, apresentando-se de seguida as conclusões obtidas.

Localização	Localização / anúncio	Área	Preço	Preço/m2
1 Baltar	<a href="https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-">https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-</a>	3357	75 900,00 €	22,61 €
2 Baltar	<a href="https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-">https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-</a>	1992	71 000,00 €	35,64 €
3 Baltar	<a href="https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-">https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-</a>	337	25 000,00 €	74,18 €
4 Vandoma	<a href="https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-">https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-</a>	5000	120 000,00 €	24,00 €
5 Baltar	<a href="https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-">https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-</a>	3436	75 000,00 €	21,83 €
6 Vandoma	<a href="https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-">https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-</a>	3236	120 000,00 €	37,08 €
7 Vandoma	<a href="https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-">https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-</a>	1317	86 000,00 €	65,30 €
8 Vandoma	<a href="https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-">https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-</a>	2120	75 000,00 €	35,38 €
9 Baltar	<a href="https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-">https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-</a>	440	43 500,00 €	98,86 €
10 Baltar	<a href="https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-">https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-</a>	939	69 500,00 €	74,01 €
11 Baltar	<a href="https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-">https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-</a>	3870	110 000,00 €	28,42 €
12 Baltar	<a href="https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-">https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-</a>	500,0	45 000,00 €	90,00 €
13 Baltar	<a href="https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-">https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-</a>	1 800,0	70 000,00 €	38,89 €
14 Baltar	<a href="https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-">https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-</a>	1 350,0	50 000,00 €	37,04 €
15 Baltar	<a href="https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-">https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/terreno-</a>	1 992,0	71 000,00 €	35,64 €
	Valor médio ponderado =	870 900,0	26 044,00 €	<b>33,44 €</b>

Este preço médio ponderado, inclui imóveis usados com localização, características e acabamentos que podem ser diferentes do caso em estudo.

Por essa razão, a amostra acima, foi tratada estatisticamente, tendo-se obtido os seguintes parâmetros para os indicadores estatísticos:



A análise de regressão, aplicada ao estudo estatístico da amostra, indica um  $R^2 = 0,807$ , o que significa que o modelo linear explica 80% da variância da variável dependente a partir dos regressores (variáveis independentes) incluídas naquele modelo linear, ou seja, que o modelo se ajusta em 80% aos dados.

De acordo com a linha de tendência do gráfico acima, verifica-se que o preço obtido pela equação da curva é de 46,0 €/m<sup>2</sup> ( $2610,5 * 1366^{-0,558}$ ) para área de 1366,0m<sup>2</sup>, ou seja, maior área menor valor por metro quadrado.

Assim, teremos para a propriedade plena:

---

**Artigo 866 – Vandoma, Paredes**

Área (m <sup>2</sup> )	Valor €/m <sup>2</sup>	Total (€)
1.366	46,0 €	62.836,0 €

---

**Valor prédio arredondado = 63.000,0 €**

(Sessenta e Três Mil Euros)

#### IV - CONCLUSÃO

Sendo o Valor Atual do Bem, através do método do custo de 57.000€ e tendo presente o valor do método de mercado de 63.000€ entende-se que o Presumível Valor de Transação do prédio deverá ser definido dentro do intervalo definido pelos dois métodos, tendo em consideração, a localização, as infraestruturas e o valor de mercado.

Propõe-se assim, para o valor do prédio com artigos n.º868, 866 e 55, à data atual, considerando os pressupostos indicados neste relatório:

---

<i>Verbas 1, 2, 3 – Vandoma, Paredes</i>	
<b>Valor presumível de transação</b>	<b>60.000,0 €</b>
(Cinquenta Mil Euros)	

O valor presumível de transação do prédio com Art.º 868, 866 e 55, sito em Vandoma, Paredes é:

**60.000,0 €**

**(Sessenta Mil Euros)**

Paredes, Abril de 2022

O Perito,

---

Manuel Luis da Rocha e Sousa  
*Eng.º Civil / Eng.º Geólogo*  
*Perito Avaliador Distrito Judicial Porto*  
*PAI registado na CMVM n.ºPAI/2018/0082*

#### Considerações Gerais

Os valores unitários obtidos encontram-se ajustados aos bens em apreço e às suas características. Ao longo deste relatório houve a preocupação em manter uma postura de prudência e alheada de hipóteses especulativas de forma a encontrar um valor que representasse a realidade do Mercado face à localização dos imóveis e à data a que reporta a avaliação.