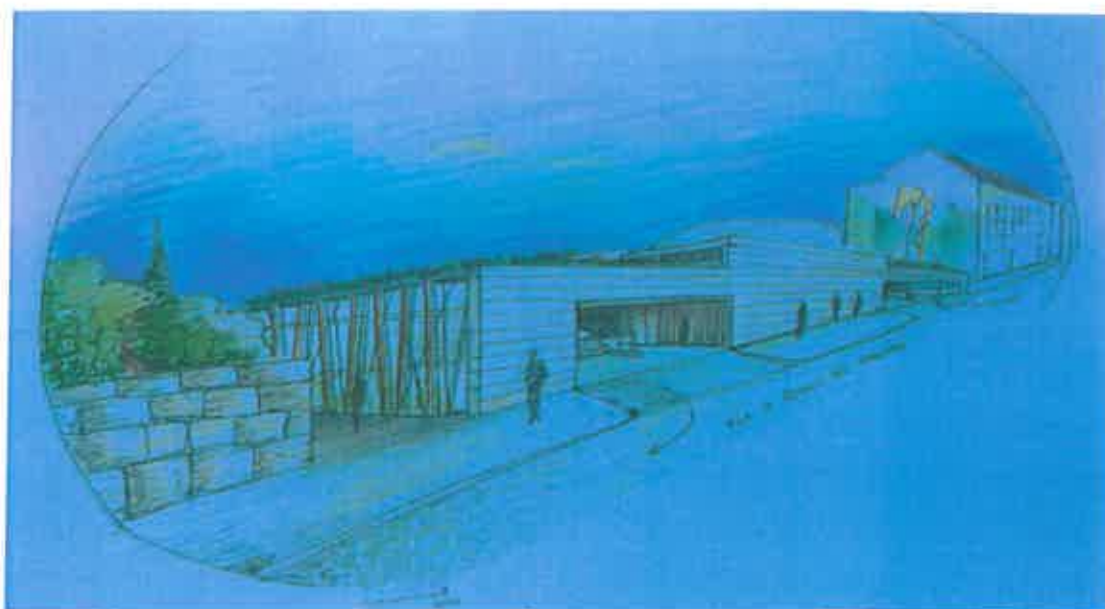




CONSTRUÇÃO DE PARQUE DE ESTACIONAMENTO EM TERRENO ANEXO AO SEMINÁRIO DE VILA REAL



RUA D. PEDRO DE CASTRO – VILA REAL

ANÁLISE À PROPOSTA DO SEMINÁRIO



Índice

1. Objeto	3
2. Antecedentes	4
3. Análise da proposta.....	5
4. Considerações	6
5. Conclusão	7



1. OBJETO

O presente trabalho, visa efetuar uma análise à proposta formulada pelo Seminário de Vila Real para a aquisição do terreno destinado à construção do Parque de estacionamento.

De acordo com o ofício de 15 de setembro de 2020, com registo de 18/09/2020 sob o nº 18218, propõe o valor de 648.000€, juntamente com 50 lugares de estacionamento, para a cedência do terreno.



2. ANTECEDENTES

Foi anteriormente efetuada uma avaliação levada a cabo pela DOURIDEIAS, Lda., que resultou de um trabalho encomendado pelo Município de Vila Real e deu origem a um relatório com data de 6 de maio de 2019, que valorizou a parcela de terreno através da metodologia constante do Código das Expropriações, no montante de **490.250€**. Julga-se que foi este o valor da proposta que o município formulou junto do Seminário.

Entretanto o Seminário encomendou outras duas avaliações, aos técnicos, Engenheiros Luís Barrias e Maria dos Anjos, de que resultaram valores de **1.025.275,63€** e **1.200.000€**, respetivamente.



3. ANÁLISE DA PROPOSTA

A proposta é formada por duas parcelas;

- Pagamento de 648.000€
- Entrega de 50 lugares de estacionamento

Importa, pois, transformar esta proposta num valor comparável, passando tudo para a moeda corrente.

Valor dos 50 lugares de estacionamento:

O valor de cada lugar de estacionamento corresponderá ao valor do parque de estacionamento dividido pelo nº de lugares de estacionamento.

Do relatório produzido anteriormente, resultou um valor para a construção do Parque de estacionamento, da ordem dos 2.700.000€.

Se a este montante acrescermos o valor do terreno, da ordem dos 500.000€, perfaz:

$$2.700.000 + 500.000 = 3.200.000€$$

Sem considerar qualquer lucro, este seria o valor do parque no final.

Para este valor, considerando que comporta 284 lugares, o valor de cada lugar seria de:

$$3.200.000/284 = 11.268€.$$

Este valor pode considerar-se normal, já que se considerarmos um arrendamento mensal, com uma taxa de capitalização de 7%, daria um valor de:

$$11.268 \times 0,07/12 = 65.73€ \text{ mensais.}$$

Para este valor de custo por lugar, arredondando para 11.000€, os 50 lugares correspondem a:

$$50 \times 11.000 = 550.000€.$$

Por esta via, a proposta do Seminário, ascende a: $648.000 + 550.000 = \underline{1.198.000€}$.



4. CONSIDERAÇÕES

No relatório anterior, por nós elaborado, considerava-se também a valorização do terreno, para uma ocupação normal para o espaço onde este se localiza, ou seja, edifícios de habitação e comércio.

Para essa utilização o montante determinado para a valorização do terreno, ascendia a 729.990€.

Ou seja, esse, seria o valor comercial, normal e expectável para o terreno, numa transação com um particular, para esse fim específico.

Sem deixar de considerar que o valor proposto determinado nos termos do código das expropriações seria o adequado, não deixa de ser aceitável também que se considerasse este valor, calculado puramente em termos comerciais, como justo, já que seria o que o Seminário conseguiria negociar com um particular num negócio entre privados.

Já o valor resultante da proposta agora apresentada, parece ser elevado, face ao que está em causa.

Este valor corresponderia a $1.198.000/3.200.000 = 37,5\%$ do valor do imóvel construído, o que está acima dos valores normais.



5. CONCLUSÃO

Em função da análise e das considerações formuladas, verifica-se que a proposta formulada pelo Seminário de Vila Real para a cedência do terreno destinado à construção do Parque de estacionamento, no valor equivalente a 1.198.000€, se mostra acima do valor normal e expectável.

Este valor corresponde a cerca de 37% do valor do imóvel depois de construído.

Seria aceitável negociar o valor do terreno até um montante próximo do valor determinado na avaliação, anteriormente indicado, ou seja 729.990€.

Note-se que este valor, corresponde a $729.990/3.200.000 = 23\%$ do valor do imóvel, que se mostra mais razoável, face aos padrões atuais do mercado.

Vila Real, 13 de outubro de 2020

O Avaliador

António Santos Silva

(Eng.º civil, pós-graduado em Avaliações de Engenharia)

OE 17779 – CMVM PAI/2014/001 e PAI/2016/200



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO



Encomenda: Avaliação de uma parcela de terreno

Localização: Rua D. Pedro de Castro, Vila Real

Cliente: Câmara Municipal de Vila Real





[Handwritten signature]

ÍNDICE

CERTIFICADO	3
1. RESUMO.....	4
2. ENQUADRAMENTO	5
3. DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO.....	10
4. METODOLOGIA ADOTADA	15
5. ENQUADRAMENTO	16
A. MÉTODO VALOR RESIDUAL – PARQUE DE ESTACIONAMENTO	17
B. MÉTODO VALOR RESIDUAL – HABITAÇÃO E COMÉRCIO	22
C. CÓDIGO DAS EXPROPRIAÇÕES	24
6. AVALIAÇÃO	29
A. MÉTODO VALOR RESIDUAL – PARQUE DE ESTACIONAMENTO	29
B. MÉTODO VALOR RESIDUAL – HABITAÇÃO	31
C. CÓDIGO DAS EXPROPRIAÇÕES	33
7. PONDERAÇÃO DE VALORES.....	34
8. CONCLUSÃO	36
NOTA CURRICULAR	37



CERTIFICADO

Certifico, em tudo quanto é do meu conhecimento e da minha convicção, que:

1. As declarações contidas neste relatório são verdadeiras e rigorosas.
2. As análises, opiniões e conclusões efetuadas são condicionadas apenas pelos pressupostos e condições referidas e constituem a minha opinião e convicção profissional, imparcial e sem preconceitos de qualquer ordem ou origem.
3. Não existe qualquer interesse, presente ou potencial nas propriedades que constituem o objeto do presente relatório, nem qualquer conflito de interesses, ou dependência pessoal, direta ou indireta relativamente às partes envolvidas.
4. Não possuo qualquer preconceito quanto aos bens objeto do presente relatório ou às partes envolvidas.
5. O empenho na realização do trabalho não foi condicionado pelo conhecimento ou obtenção de resultados predeterminados.
6. Os Honorários contratados para efetuar a avaliação não estão subordinados à obtenção de um valor ou orientação predeterminada que favoreça a causa do cliente, o seu montante final, a obtenção de um determinado resultado, ou a ocorrência de um acontecimento posterior, diretamente relacionado com a utilização prevista para esta avaliação.
7. Todo o trabalho de prospeção, análise, conclusão, e respetivo relatório foi elaborado, em conformidade com as normas e práticas técnicas internacionalmente adotadas neste tipo de trabalhos, nomeadamente com a "Uniform Standard of Professional Appraisal Practice", "RICS Appraisal and Valuation Standards" e "European Valuation Standards".
8. Neste trabalho não houve intervenção de outra entidade singular ou coletiva fornecedora de bens ou prestadora de serviços na área da avaliação, para além do signatário do presente certificado e da empresa que representa.

O Avaliador

António Santos Silva

(Eng.º civil, pós-graduado em Avaliações de Engenharia)

OE 17779 – CMVM PAI/2014/001



António Silva

1. RESUMO

Avaliação de uma parcela de terreno destinada a construção, localizada na Rua D. Pedro de Castro, Vila Real, que integra atualmente o Seminário de Vila Real.

O prédio em causa, de acordo com as indicações e documentação fornecida, descrição da Conservatória do Registo Predial, é propriedade do Seminário de Vila Real.

Data de Referência	6 de maio de 2019
Local	Vila Real
Tipo de bem	Prédio Urbano
Artigo nº	-
Descrição CRP	-
Métodos utilizados	Custo, Comparativo, Valor Residual e Código das Expropriações
Estado	-
Ocupação	Ocupado
Condicionantes	Não possui
Tipo de Valor	Valor de mercado
Avaliador	António Santos Silva
<u>VALOR PROPOSTO</u>	<u>497.100 €</u>
<u>EXTENSO</u>	<u>Quatrocentos e noventa e sete mil e cem euros</u>



2. ENQUADRAMENTO

As técnicas de avaliação de imóveis têm vindo a ser desenvolvidas, cada vez mais sustentadas em bases científicas, para que o resultado possa ser analisado, verificado, discutido e até contestado, mas sempre através de justificações racionais, fundamentadas e devidamente explicadas.

O valor que se pretende obter corresponde aquele que seria razoável obter numa venda livre e não condicionada.

Nas avaliações tradicionais e correntes o objetivo é procurar obter o valor de mercado do bem avaliado.

Pode-se definir “Valor de Mercado” como *“preço que o mercado está disposto a pagar pelo imóvel”* e *“pode ser estimado com base no valor, pelo qual se tem vindo a transacionar a maioria dos bens, com características semelhantes às do bem em apreço”*¹; ou também como *“o valor encontrado por um vendedor interessado em vender, mas não obrigado, e um comprador interessado em comprar, mas não obrigado, e tendo ambos, pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade”*².

3.1. Métodos de Avaliação

São fundamentalmente 3 os métodos de avaliação correntes e que se passam a descrever:

3.1.1 Método do Custo

Este método recorre aos componentes simples que contribuem para a formação do custo final de um bem de modo a conseguir chegar ao valor procurado (Provável valor de transação).

Em regra, recorre-se a expressões como a apresentada de seguida:

¹ Rui Figueiredo – Manual de Avaliação Imobiliária, 2004

² Alberto Lélis Moreira – Princípios de Engenharia de Avaliações, 2001



$$PVT = Tu + C \times (1 - \partial - \gamma - \xi - \dots) + E + F + Com + L$$

Determinando-se por esta via o **Provável Valor de Transação**.

onde as letras têm o seguinte significado:

- PVT é o valor comercial das construções concluídas;
- Tu é o valor do terreno infraestruturado;
- C é o custo global da construção;
- ∂, γ e ξ índices de depreciação dos materiais e construção;
- E é o somatório dos encargos que oneram a construção do empreendimento (custos de projetos, licenças, administrativos e outros),
- F são os custos financeiros do empreendimento;
- Com representam os encargos com a promoção do empreendimento e as comissões de venda;
- L é a margem de lucro do promotor, na fase da construção;

Para a sua aplicação, é necessário conhecer com detalhe as características do bem que se pretende avaliar, nomeadamente no que concerne às áreas, aos usos, aos encargos associados à construção, o mercado em que se está a operar, nomeadamente no que diz respeito aos valores de venda, às margens de lucro, aos encargos financeiros e até ao risco da atividade à data.

Este método é especialmente recomendado para a avaliação de bens singulares, de que não há referências no mercado, como sejam edifícios notáveis, com características fora do comum no mercado imobiliário, projetos de investimento imobiliário (que são sempre projetos singulares), ou ainda em casos especiais para a avaliação de terrenos destinados a empreendimentos (técnica esta designada pelo método do valor residual).

Este é o método mais adequado para utilizar, caso se conheçam com algum rigor os parâmetros exatos ou estimados do empreendimento a levar a cabo.

Com algumas alterações é possível aplicá-lo à avaliação de edifícios em estado de uso, efetuado os cálculos como se de um novo se tratasse e depreciando-o posteriormente na percentagem correspondente às obras que, entretanto, se mostrarem necessárias efetuar para a sua reabilitação até ao estado de novo.

3.1.2. Método Comparativo

A aplicação deste método faz-se através da recolha no mercado de uma amostra de bens recentemente transacionados, ou oferecidos para transação ou arrendamento, com características semelhantes às do que está em análise, de modo a efetuar-se a

comparação e estabelecerem-se valores de forma sustentada, que permitam garantir segurança nos resultados obtidos por essa via.

Tomam-se em conta, transações, propostas e ofertas de transações que foram efetuadas, para as quais é possível obter dados fiáveis de características e valores de comercialização. Estes dados permitem constituir uma amostra para calcular um preço unitário de venda de bens com características semelhantes às do que está em análise, com um grau de confiança que se fixa em 90%³. O objetivo é estabelecer um intervalo de valores unitários, dentro do qual se pode dizer com 90% de certeza, que se encontra o valor unitário de venda do bem cujo valor se pretende calcular.

Os dados recolhidos são depois homogeneizados, de modo a garantir a sua relação com a mesma “escala”, e tratados do ponto de vista estatístico, de forma a determinar o intervalo de confiança desejado.

A partir daí, pode-se fixar com 90% de confiança o valor de mercado do bem.

3.1.3. Método do Rendimento

O método do rendimento pressupõe a existência de uma renda com característica periódica que é capitalizada através de uma taxa adequada, de modo a obter o valor do bem.

A determinação da taxa de capitalização é estabelecida pela soma de um valor considerado sem risco (que por simplificação se considera equiparado ao rendimento dos títulos de dívida pública), acrescido de um outro valor que corresponde ao prémio de risco da operação em causa.

Este método também tem aplicabilidade para a obtenção do valor final (de transação) do imóvel, já que ele é gerador de um rendimento periódico conhecido.

³ Em Portugal ainda não há legislação própria que enquadre a atividade de avaliação, pelo que se assume o valor previsto nas Normas Brasileiras que regulamentam esta matéria, por se mostrarem adequadas, tendo em conta a similitude de objetivos.



Handwritten signature or initials.

3.1.4. Outros Métodos

Para além dos métodos de avaliação mais tradicionais e descritos nos pontos anteriores existem outros métodos mais expeditos e também mais simples de aplicação, como sejam:

- a) O método de avaliação previsto no Código do IMI e IMT⁴;
- b) O método preconizado no Código das Expropriações⁵;
- c) Método dos múltiplos⁶

Qualquer um dos métodos referidos assenta num princípio muito simples, que é o de procurar obter o valor que um investidor esclarecido, está disposto a trocar por um bem imóvel, no pressuposto de conseguirá por essa via, ou um rendimento mais elevado, ou um risco mais reduzido para o seu património que constitui o capital investido.

3.2. Princípios

O trabalho de avaliação é feito segundo os princípios de isenção, profissionalismo, procura da verdade e de rigor.

Assumem-se como verdadeiros os dados e elementos fornecidos, sejam sob a forma de documentos escritos ou informações verbais transmitidas durante a fase preparatória da avaliação, nomeadamente aquando da vistoria e esclarecimento da extensão dos bens, usos características e titulares de direitos.

Todas as referências efetuadas no relatório relativas a dados, remetem para informações prestadas pela entidade interessada na avaliação, ou fundamentadas documentalmente de acordo com indicação expressa.

⁴ DL 287/2003 de 12 de novembro (art.º 38 - Determinação do Valor Patrimonial Tributário)

⁵ Lei 168/99 de 18 de setembro (art.º 26º - Cálculo do valor do solo apto para construção)

⁶ Cálculo do valor do bem (negócio normalmente) como um múltiplo da sua faturação anual



Não existe qualquer conflito de interesses que coloque em causa a independência do perito no ato da avaliação, nem incompatibilidades de ordem moral, material ou outras, que condicionem a sua atividade no caso presente.

O resultado do trabalho corresponde única e exclusivamente à materialização e utilização das técnicas indicadas no corpo do relatório, e não envolve qualquer assunção de juízos pessoais ou profissionais, alheios aos princípios básicos da deontologia profissional em causa. Todos os dados e bases de trabalho são apresentados, bem como os cálculos efetuados.



Handwritten signature or mark.

3. DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO

A parcela de terreno em causa, localiza-se Rua D. Pedro de Castro, em Vila Real.

Corresponde a uma parte do terreno onde se encontra implantado o edifício do Seminário de Vila Real e destina-se a ser destacada no futuro, para ser autonomizada. É um edifício que foi inaugurado em 1930 e ainda hoje recebe alunos para formação.

O espaço a avaliar pertence atualmente ao prédio total onde está implantado o edifício do Seminário, bem como um parque de estacionamento descoberto, que mais tarde, se forem criadas as condições para avançar com o empreendimento, será desanexado para o efeito. É um espaço com cerca de 2.500 m².

A sua localização e caracterização genérica é indicada na imagem seguinte, apresentando-se a vermelho a parcela a ser avaliada e a azul a restante área do prédio, onde está implantado o seminário:



João Sá

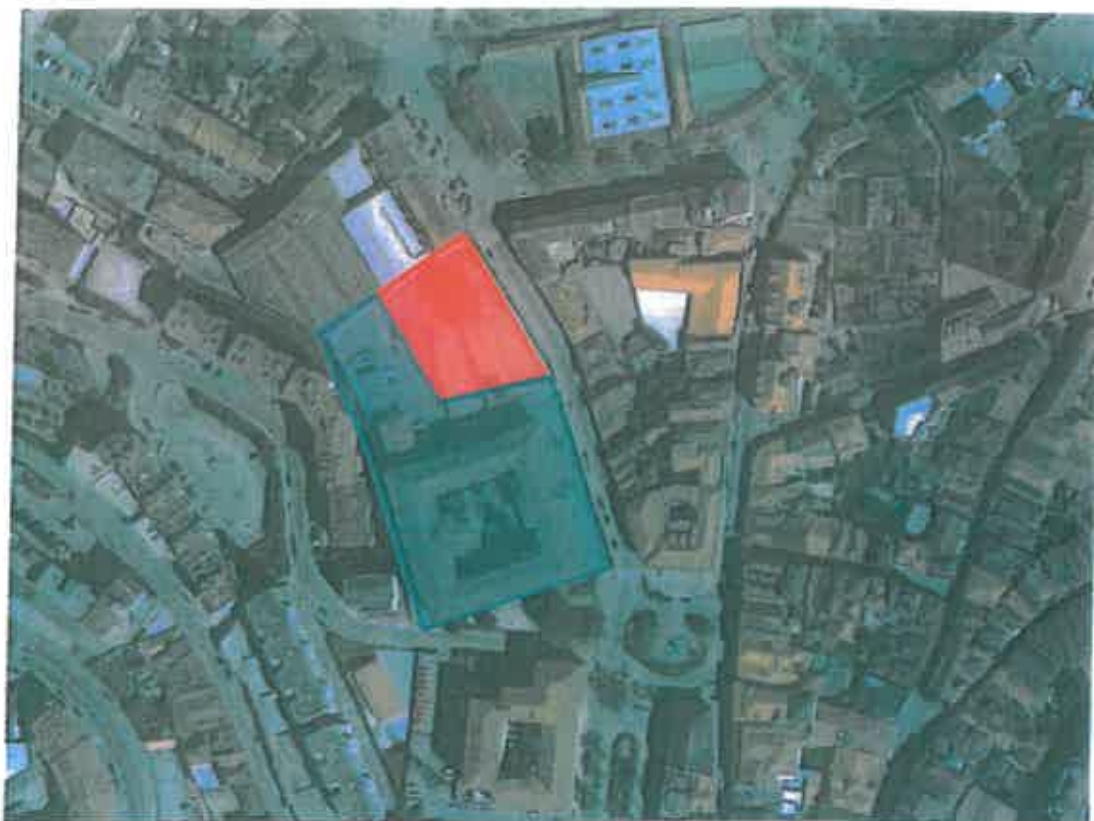


Figura 1 - Localização e Identificação das parcelas

A parcela em questão está localizada à margem do arruamento público, que constitui a Rua D. Pedro de Castro, a uma cota ligeiramente inferior à da via. O terreno localiza-se entre o antigo terminal rodoviário Rodonorte e o edifício do Seminário de Vila Real. Neste momento o uso atual da parcela é como parque de estacionamento térreo, que está a ser usado pela empresa “Águas do Norte”. Apresenta-se de seguida as fotografias 1 e 2 do local com vista para Sul e Norte, respetivamente.



Handwritten signature or mark.




Figura 3 - Vista a Sul






Figura 2 - Vista a Norte


SOLO URBANO:
SOLOS URBANIZADOS:



ÁREAS PREDOMINANTEMENTE HABITACIONAIS :

 ÁREAS DE INTERESSE PATRIMONIAL

 ÁREAS CONSOLIDADAS COM DOMINÂNCIA DE HABITAÇÃO UNIFAMILIAR

 TIPO HU 1  TIPO HU 2

 ÁREAS CONSOLIDADAS COM DOMINÂNCIA DE HABITAÇÃO COLECTIVA

 TIPO RC 1  TIPO RC 2

Pág. 13/37

N.º 3, Artigo 45º, Diário da República, 2.ª série — N.º 63 — 29 de março de 2018

“As áreas predominantemente habitacionais com dominância de habitação unifamiliar do tipo HU 2 correspondem a áreas com pre- dominância de habitação unifamiliar isolada, geminada ou em banda, integradas em operações de loteamentos ou obedecendo a orientações de integração urbana, nomeadamente pelo cumprimento de alinhamentos, tipologias e cêrceas dominantes e, dominantemente, dispondo de logradouro fronteiro, com muro de vedação confrontando com o espaço público.”

Em termos de Carta de Condicionantes, o terreno não está enquadrado em nenhuma área protegida.

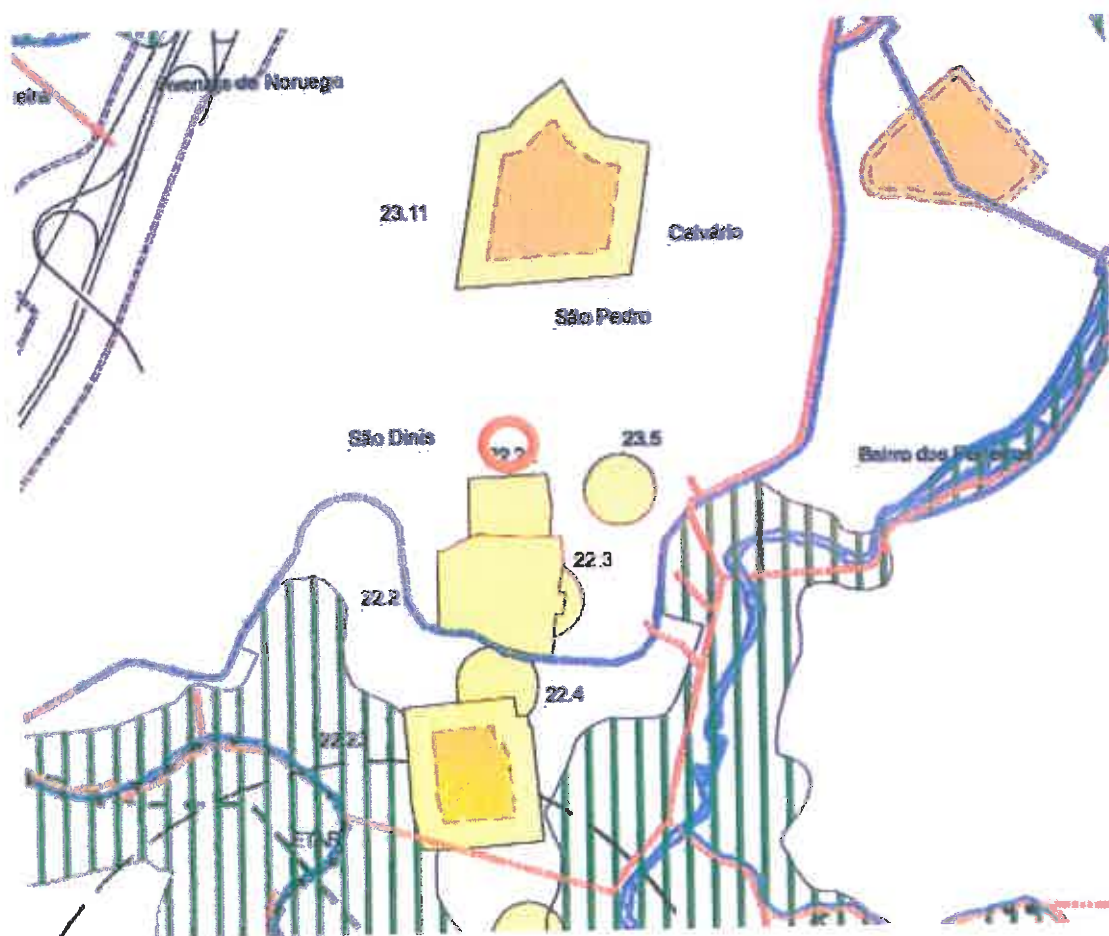


Figura 6 - Enquadramento na Carta de Condicionantes

4. METODOLOGIA ADOTADA

Como foi dito no ponto anterior, o terreno localiza-se na Rua D. Pedro de Castro, numa zona central da cidade, em que o uso do solo é caracterizado pelo PDM de Vila Real como Urbano.

O facto de o prédio estar localizado numa zona urbana confere-lhe um grande leque de possibilidades de valorização numa eventual intervenção.

O valor do terreno calculado através do método do valor residual, resulta do valor que resta após o investimento e respetivo proveito. Uma vez que existem vários usos possíveis para o prédio, o valor calculado através deste método **depende muito do uso** que se prevê na valorização, ou seja, usos diferentes conferem valores diferentes ao terreno.

O método do valor residual utiliza a técnica *“DCF – Discounted Cash Flow”* de forma a ter em conta o valor do tempo, em função de uma taxa de atualização, **na totalidade das despesas e proveitos ao longo do tempo de vida útil do empreendimento. Este método** é utilizado para calcular o valor em função de dois usos diferentes, o uso destinado ao prédio, **parque de estacionamento, e habitação**, por ser o uso mais frequente na zona e um empreendimento banal e frequente.

- a. Calculou-se inicialmente o valor do terreno para o uso destinado, um parque de estacionamento com 3 pisos abaixo da cota de soleira, em que o investimento contempla todas as despesas iniciais e operacionais e os proveitos anuais em função do valor das assinaturas e tarifas e taxas de ocupação estimadas.
- b. O segundo uso projetado para o cálculo do valor residual é habitação, que é o mais frequente na zona em questão e é o que lhe confere mais valor aliado ao menor risco. Foram projetados 3 prédios com 300 metros quadrados cada um (20x15m) com estacionamento privativo na cave, lojas no R/C e habitação nos 3 pisos superiores, com o total de 6 apartamentos por piso.
- c. Foi ainda calculado o valor do terreno como se se tratasse de uma aquisição em sede de expropriação. Para o efeito foi definida a capacidade construtiva para três prédios de habitação com r/c e 3 andares e 300 m² cada um.



João Jij

5. ENQUADRAMENTO

O valor de um terreno é diretamente dependente da sua possível utilização e respetiva rentabilidade, isto é, da sua capacidade edificativa. O Método do Valor Residual calcula o valor de um prédio para uma dada utilização, subtraindo a totalidade das despesas necessárias a materializar essa mesma utilização ao total de proveitos possíveis após a sua construção. No entanto as despesas e os proveitos não são realizados todos no mesmo momento, por isso apenas faz sentido este cálculo se for tido em conta o tempo e o seu valor para concretização do empreendimento.

Este método utiliza a técnica DCF - *Discounted Cash Flow*, de forma a ter em conta o valor do tempo. Para tal é necessário organizar um planeamento temporal do empreendimento, onde em cada ano, após calculado o FCF - *Free Cash Flow* (a soma total de proveitos e despesas no final de um período) é aplicada uma taxa para atualizar o cash flow para a data de hoje.

Para ambos os cenários, foi utilizada uma taxa de atualização anual de 10%, percentagem que pondera o custo de capital e de oportunidade, o risco e a taxa de inflação, atualmente no mercado.

Foi ainda calculado o valor do solo como se se tratasse de uma aquisição em sede de expropriação. Para tal foi aplicado o Código das Expropriações, Lei 168/99, de 18 de setembro, na sua versão atual. Neste cálculo é considerada uma construção igual à utilizada no Método do Valor Residual, cenário de edifício de habitação.



A. MÉTODO VALOR RESIDUAL – PARQUE DE ESTACIONAMENTO

Este subcapítulo apresenta os valores dos pressupostos para cálculo das despesas e proveitos e serem utilizados na planificação dos mesmos para construção e utilização do prédio como Parque de Estacionamento. A planificação do empreendimento e posterior valorização assenta no princípio de que as despesas iniciais ocorrem no primeiro ano (ano de construção) e durante 20 anos irão decorrer as atividades operacionais

Foi considerada a área de 1510 m² no piso 0 e 2414 m² nos pisos inferiores -1, -2 e -3, com 51, 79, 79 e 82 lugares respetivamente.

• Despesas

- Projetos – 82 312 €
 - 3% do custo total de construção
- Movimentação de Terras – 118 152 €
 - 5€ /m³
- Construção – 2 625 600 €
 - 300 € /m²
- Infraestruturas – 100 000 €
- Fiscalização – 54 875 €
 - 2% do custo total de construção
- Manutenção – 28 437 € /ano
 - 1% do custo total de construção
- Pessoal – 78 400 € /ano
 - 4 funcionários com salário de 1 400 € /mês
- Água – 1 200 € /ano
 - 100 € /mês
- Eletricidade – 12 000 € /ano
 - 1 000 € /mês
- Comunicações – 2 400 € /ano
 - 200 € /mês
- Limpeza – 6 000 € /ano
 - 500 € /mês



Handwritten signature

• Proveitos

○ Assinatura

Para cálculo do valor dos proveitos provenientes de assinaturas, foi necessário estimar o número de lugares que teriam acesso a estacionamento por assinatura. Foi considerado um número de lugares igual a 15% do número total de lugares disponíveis para estacionamento.

- Número de assinantes – 45 pessoas
 - 15% de 291 lugares


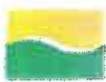
O valor da assinatura médio foi calculado com base na avença mensal de cada período do dia (ou 24h) e sua probabilidade de ocorrência:

<i>Período a subscrever</i>	<i>Preço de subscrição (mensal)</i>	<i>Probabilidade de ocorrência</i>
24 Horas	74,10 €	10%
Diurno	52,93 €	35%
Noturno	37,81 €	55%
Média	46,73 €	

Com base nestes pressupostos foi calculado um valor médio mensal de subscrição de 46,73 €, que por simplificação foi arredondado para 50 € mensais por lugar subscrito.

- Valor de assinatura – 50 € /mês

Estimado o número de lugares subscritos e o valor médio de assinatura foi calculado o Total de Proveitos de Assinatura.



João Sá

O Valor total dos proveitos proveniente de assinatura mensal de estacionamento totaliza **21 600 €** anuais.

○ **Tarifas**

Para cálculo do valor dos proveitos provenientes de tarifas de estacionamento, que é função do tempo de estacionamento, foi necessário analisar não só o tarifário a ser utilizado em horário diurno e noturno para cada intervalo de tempo de estacionamento, mas também a probabilidade de ocorrência de cada um dos períodos de estacionamento, para cada lugar.

Posteriormente é aplicada uma taxa de ocupação para cada período do dia. Foi considerada uma taxa de ocupação de 65% para o período diurno e 10% para o período noturno.



Handwritten signature

	Diurno (8h às 20h)				Noturno (20h às 8h)			
	Preço	€/h	%	€/dia	Preço	€/h	%	€/dia
15m	0,40 €	1,60 €	10,00%	1,92 €	0,30 €	1,20 €	1,00%	0,14 €
30m	0,65 €	1,30 €	10,00%	1,56 €	0,50 €	1,00 €	1,00%	0,12 €
45m	0,90 €	1,20 €	10,00%	1,44 €	0,70 €	0,93 €	1,00%	0,11 €
1h	1,15 €	1,15 €	10,00%	1,38 €	0,90 €	0,90 €	1,00%	0,11 €
1h 15m	1,40 €	1,12 €	10,00%	1,34 €	1,10 €	0,88 €	1,50%	0,16 €
1h 30m	1,60 €	1,07 €	9,00%	1,15 €	1,30 €	0,87 €	2,00%	0,21 €
1h 45m	1,80 €	1,03 €	8,00%	0,99 €	1,50 €	0,86 €	3,00%	0,31 €
2h	2,00 €	1,00 €	7,00%	0,84 €	1,70 €	0,85 €	4,00%	0,41 €
2h 15m	2,20 €	0,98 €	6,00%	0,70 €	1,90 €	0,84 €	5,00%	0,51 €
2h 30m	2,40 €	0,96 €	5,00%	0,58 €	2,10 €	0,84 €	10,00%	1,01 €
2h 45m	2,60 €	0,95 €	4,00%	0,45 €	2,30 €	0,84 €	10,00%	1,00 €
3h	2,80 €	0,93 €	3,00%	0,34 €	2,50 €	0,83 €	15,00%	1,50 €
3h 15m	3,00 €	0,92 €	2,00%	0,22 €	2,70 €	0,83 €	10,00%	1,00 €
3h 30m	3,20 €	0,91 €	2,00%	0,22 €	2,90 €	0,83 €	9,00%	0,89 €
3h 45m	3,40 €	0,91 €	1,00%	0,11 €	3,10 €	0,83 €	8,00%	0,79 €
4h	3,60 €	0,90 €	1,00%	0,11 €	3,30 €	0,83 €	7,00%	0,69 €
4h 15m	3,80 €	0,89 €	0,55%	0,06 €	3,50 €	0,82 €	6,00%	0,59 €
4h 30m	4,00 €	0,89 €	0,50%	0,05 €	3,70 €	0,82 €	5,00%	0,49 €
4h 45m	4,20 €	0,88 €	0,30%	0,03 €	3,90 €	0,82 €	0,35%	0,03 €
5h	4,40 €	0,88 €	0,25%	0,03 €	4,10 €	0,82 €	0,05%	0,00 €
5h 15m	4,60 €	0,88 €	0,15%	0,02 €	4,30 €	0,82 €	0,04%	0,00 €
5h 30m	4,80 €	0,87 €	0,10%	0,01 €	4,50 €	0,82 €	0,03%	0,00 €
5h 45m	5,00 €	0,87 €	0,05%	0,01 €	4,70 €	0,82 €	0,01%	0,00 €
6h	5,20 €	0,87 €	0,05%	0,01 €	4,90 €	0,82 €	0,01%	0,00 €
8h	6,80 €	0,85 €	0,05%	0,01 €	6,50 €	0,81 €	0,01%	0,00 €
12h	7,50 €	0,63 €		0,00 €	7,50 €	0,63 €		0,00 €
24h	7,50 €	0,31 €		0,00 €	7,50 €	0,31 €		0,00 €
48h	15,00 €	0,31 €		0,00 €	15,00 €	0,31 €		0,00 €
TOTAL /		100,00			TOTAL /			
dia		%	13,56 €		dia		100,00%	10,10 €



João Jig

O Valor total dos proveitos proveniente de tarifas de estacionamento totaliza **1 029 382 € anuais.**

Valor Atual Líquido Resultante (VAL) = **384 080, 93 €**



B. MÉTODO VALOR RESIDUAL – HABITAÇÃO E COMÉRCIO

Este subcapítulo apresenta os valores dos pressupostos para cálculo das despesas e proveitos e serem utilizados na planificação dos mesmos para construção e utilização do prédio para **Habitação e Comércio**. É considerado o uso comercial para o R/C, onde será projetada a construção e venda de duas lojas comerciais com 135 m² em cada prédio.

Como explicado no capítulo anterior a escolha do uso de habitação e comércio para cálculo de valor do terreno tem a ver com o facto de ser o uso mais predominante na zona, e o uso que, aliado ao menor esforço e menor risco, tem a garantia de uma maior valorização do terreno segundo as condições atuais do mercado. A planificação do empreendimento e posterior valorização assenta no princípio de que as despesas iniciais ocorrem no ano de construção e posteriormente é efetuada a venda. Foi ainda considerado, de um modo bastante conservador, que a venda seria efetuada ao longo de dois anos após a construção ao invés dessas transações ocorrerem todas no mesmo ano.

Foi considerada a construção de 3 prédios de habitação e comércio com 4 pisos acima da cota da soleira, com 300 metros quadrados cada, 20 metros de frente e 15 de profundidade, totalizando 900 metros quadrados. Será ainda construído num piso inferior o parque de estacionamento para servir os edifícios.

• Despesas

- Projetos – 83 934 €
 - 3% do custo total de construção
- Movimentação de Terras – 37 800 €
 - 5€ /m³
- Construção Habitação – 2 160 000 €
 - 800 € /m²
- Construção Comércio – 450 000 €
 - 500 € /m²
- Construção Estacionam. – 600 000 €
 - 300 € /m²
- Infraestruturas – 80 000 €



-
- Fiscalização – 27 978 €
 - 1% do custo total de construção
 - Custos de promoção - 204 120 €
 - 4% do valor das vendas

- **Proveitos**

- Venda de lojas - 972 000 €
 - 1200 €/m2; 135 m2; 6 lojas
- Venda Habitação - 4 131 000 €
 - 1700 €/m2; 135 m2; 18 T-3

Valor Atual Líquido Resultante (VAL) = 729 989,83 €



Handwritten signature

C. CÓDIGO DAS EXPROPRIAÇÕES

Tal como foi referido no ponto anterior, é utilizado o Código das Expropriações, aprovado pela Lei 168/99 de 18 de setembro com as devidas alterações de que foi alvo até à presente data.

Classificação do solo, de acordo com o artigo 25º:

"nº 1 - Para efeitos do cálculo de indemnização por expropriação, o solo classifica-se em:

- a) Solo apto para construção;*
- b) Solo para outros fins.*

nº 2 - Considera solo apto para construção:

- a) O que dispõe de acesso rodoviário e de rede de abastecimento de água, de energia elétrica e de saneamento, com características adequadas para servir as edificações nele existentes ou a construir;*
- b) O que apenas dispõe de parte das infraestruturas referidas na alínea anterior, mas se integra em núcleo urbano existente;*
- c) O que está destinado, de acordo com instrumento de gestão territorial, a adquirir as características na alínea a);*
- d) O que, não estando abrangido pelo disposto nas alíneas anteriores, possui, todavia, alvará de loteamento ou licença de construção em vigor no momento da declaração de utilidade pública, desde que o processo respetivo se tenha iniciado antes da notificação a que se refere o nº 5 do artigo 10º;*

nº 3 - Considera-se solo para outros fins o que não se encontra em qualquer das situações previstas no número anterior".

No presente caso, o terreno respeita, quer as condições impostas no Código das Expropriações, quer as condições impostas pelo PDM, como **solo apto para construção**. Como tal o cálculo será efetuado de acordo com o Artigo 26.º, "Cálculo do solo apto para a construção"

Cálculo do valor do solo apto para a construção de acordo com o Artigo 26.º

1 - O valor do solo apto para a construção calcula-se por referência à construção que nele seria possível efetuar se não tivesse sido sujeito a expropriação, num aproveitamento económico normal, de acordo com as leis e os regulamentos em vigor, nos termos dos números seguintes e sem prejuízo do disposto no n.º 5 do artigo 23.º

A construção a considerar será a mesma utilizada no Método do Valor Residual, construção de habitação. Neste caso são implantados três edifícios com 300 metros quadrados de implantação cada um, quatro pisos acima da cota da soleira e um piso abaixo para estacionamento. A esta área é aplicado um coeficiente de 85% para transposição de área bruta em área útil.

A área de construção bruta total considerada é de 3 600 m², esta corresponde a uma Área Útil de 3060 m².

5 - Na determinação do custo da construção atende-se, como referencial, aos montantes fixados administrativamente para efeitos de aplicação dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada.

Para o efeito, foi consultada a Portaria 353/2013, que define administrativamente o preço da habitação por metro quadrado do fogo em regime de renda condicionada.

Assim:

Ao abrigo do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 329-A/2000, de 22 de dezembro, manda o Governo, pelo Ministro do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia, o seguinte:

Preços da habitação por metro quadrado de área útil segundo o Artigo 1.º

Os preços da habitação por metro quadrado de área útil que vigoram durante o ano de 2014 são os seguintes:

- a) Na zona I - (euro) 801,06;
- b) Na zona II - (euro) 700,24;
- c) Na zona III - (euro) 634,41.



Handwritten signature

As zonas a que se refere o presente artigo são as zonas do País constantes do seguinte quadro, anexo à portaria em referência:

Zonas do País	Municípios
Zona I	Sedes de distrito e municípios das Regiões Autónomas, bem como Almada, Amadora, Barreiro, Cascais, Gondomar, Loures, Maia, Matosinhos, Moita, Montijo, Odivelas, Oeiras, Póvoa de Varzim, Seixal, Sintra, Valongo, Vila do Conde, Vila Franca de Xira e Vila Nova de Gaia.
Zona II	Abrantes, Albufeira, Alenquer, Caldas da Rainha, Chaves, Covilhã, Elvas, Entroncamento, Espinho, Estremoz, Figueira da Foz, Guimarães, Ílhavo, Lagos, Loulé, Olhão, Palmela, Peniche, Peso da Régua, Portimão, Santiago do Cacém, São João da Madeira, Sesimbra, Silves, Sines, Tomar, Torres Novas, Torres Vedras, Vila Real de Santo António e Vizela.
Zona III	Restantes municípios do continente.

Portanto, sendo um edifício na cidade de Vila Real, sede de distrito, está inserido no grupo da Zona I, ou seja, corresponde um preço de habitação de 801,06 €/m².

É conhecido, portanto, o valor em sede de expropriação da construção no local, para utilizar como valor do custo de construção a utilizar n.º 6. do Código das Expropriações.

6 - Num aproveitamento economicamente normal, o valor do solo apto para a construção deverá corresponder a um máximo de 15% do custo da construção, devidamente fundamentado, variando, nomeadamente, em função da localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

O prédio em questão, uma vez que se localiza muito próximo de uma das avenidas mais importantes da cidade, com bons acessos, próximo de escola, hospital, câmara municipal e outros equipamentos, considera-se que o valor do solo corresponde a 10%

do valor da construção segundo o disposto no n.º 6. A esta percentagem há um acréscimo pela existência prévia de infraestruturas, estipulado no n.º 7.

7 - A percentagem fixada nos termos do número anterior poderá ser acrescida até ao limite de cada uma das percentagens seguintes, e com a variação que se mostrar justificada:

- a) Acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente junto da parcela - 1,5%;*
- b) Passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão, do lado da parcela - 0,5%;*
- c) Rede de abastecimento domiciliário de água, com serviço junto da parcela - 1%;*
- d) Rede de saneamento, com coletor em serviço junto da parcela - 1,5%;*
- e) Rede de distribuição de energia elétrica em baixa tensão com serviço junto da parcela - 1%;*
- f) Rede de drenagem de águas pluviais com coletor em serviço junto da parcela - 0,5%;*
- g) Estação depuradora, em ligação com a rede de coletores de saneamento com serviço junto da parcela - 2%;*
- h) Rede distribuidora de gás junto da parcela - 1%;*
- i) Rede telefónica junto da parcela - 1%.*

Os acessos rodoviários são existentes com passeios em toda a extensão do arruamento. Todas as infraestruturas restantes estão existentes junto da parcela. É considerado neste ponto um acréscimo de 10% ao valor total do terreno, sendo então considerado, para efeitos de expropriação, o valor do terreno igual a 20% do valor da construção.

8 - Se o custo da construção for substancialmente agravado ou diminuído pelas especiais condições do local, o montante do acréscimo ou da diminuição daí resultante é reduzido ou adicionado ao custo da edificação a considerar para efeito da determinação do valor do terreno.



Handwritten signature

9 - Se o aproveitamento urbanístico que serviu de base à aplicação do critério fixado nos n.os 4 a 8 constituir, comprovadamente, uma sobrecarga in comportável para as infraestruturas existentes, no cálculo do montante indemnizatório deverão ter-se em conta as despesas necessárias ao reforço das mesmas.

Pelo facto de não existirem condições especiais de localização que agravem o custo da construção projetada, nem se considerar necessária uma sobrecarga adicional no cálculo do valor da construção, **os dois n.ºs apresentados, 8 e 9, não são aplicáveis à situação atual.**

10 - O valor resultante da aplicação dos critérios fixados nos n.ºs 4 a 9 será objecto da aplicação de um factor correctivo pela inexistência do risco e do esforço inerente à actividade construtiva, no montante máximo de 15% do valor da avaliação.

Uma vez que este terreno está inserido numa boa localização, onde, segundo as condições atuais do mercado, o empreendimento iria funcionar e materializar em vendas, o proprietário não evita qualquer risco de venda ao ser expropriado, e por essa razão, **esta percentagem não é considerada para o cálculo.**

11 - No cálculo do valor do solo apto para a construção em áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, legalmente fixadas, ter-se-á em conta que o volume e o tipo de construção possível não deve exceder os da média das construções existentes do lado do traçado do arruamento em que se situe, compreendido entre duas vias consecutivas.

12 - Sendo necessário expropriar solos classificados como zona verde, de lazer ou para instalação de infra-estruturas e equipamentos públicos por plano municipal de ordenamento do território plenamente eficaz, cuja aquisição seja anterior à sua entrada em vigor, o valor de tais solos será calculado em função do valor médio das construções existentes ou que seja possível edificar nas parcelas situadas numa área envolvente cujo perímetro exterior se situe a 300 m do limite da parcela expropriada.

Estes dois últimos pontos não são considerados devido ao solo não estar localizado em áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística nem em zona verde, de lazer ou para instalação de infraestruturas e equipamentos públicos.

6. AVALIAÇÃO

A. MÉTODO VALOR RESIDUAL – PARQUE DE ESTACIONAMENTO

Considerações utilizadas e explicadas em 5. ENQUADRAMENTO.

Custos de concepção	Piso 0	Piso -1	Piso -2	Piso -3	TOTAL
Areas	1510	2414	2414	2414	8752
Movimentação de terras (5€/m3)	20385	32589	32589	32589	118152
Construção (300€/m2)	453000	724200	724200	724200	2625600
Infraestruturas		100000			100000
Projetos (3% custo total)		82312,56			82312,56
Fiscalização (2%)		54875,04			54875,04
Manutenção (1% anual)		28437,52			28437,52
					TOTAL
Proveitos Anuais (nº lugares)	51	79	79	82	291
Tarifa (€médio/dia) [anual]	180407,1	279454,1	279454,1	290066,3	1029382
Assinatura (€/mês) (15% assin.) [anual]		21600			21600
Custo Exploração					
Pessoal (4x1400€/mês)		78400			78400
Água (100€/mês)		1200			1200
Luz (1000€/mês)		12000			12000
Comunicação (200€/mês)		2400			2400
Limpeza (500€/mês)		6000			6000

Planificação de despesas e proveitos, respetivos valores e duração, explicado em 5. ENQUADRAMENTO.

Ano	TOTAL	0	1	2	3	#	19	20
Projetos	100,00%	100,00%						
Construção	100,00%	100,00%						
Fiscalização	100,00%	100,00%						
Projetos	-82 312,56 €	-82 312,56 €						
Construção	-2 843 752,00 €	-2 843 752,00 €						
Fiscalização	-54 875,04 €	-54 875,04 €						
Proveito estacionamento tarifa	514 690,77 €	514 690,77 €						
Proveito estacionamento assinatura	21 600,00 €	21 600,00 €						
Custo Operacional (anual)	-100 000,00 €	-100 000,00 €						
Custos Manutenção (anual)	-28 437,52 €	-28 437,52 €						
FREE CASH FLOW	-82 312,56 €	-2 898 627,04 €	407 853,25 €	407 853,25 €	407 853,25 €	#	407 853,25 €	407 853,25 €
FCF Atualizado 2019	-82 312,56 €	-2 635 115,49 €	337 068,80 €	306 426,19 €	#		66 687,27 €	60 624,79 €
VAL 2020	384 080,93 €							
TIR	12%							

Proveitos e despesas constantes durante todo o tempo de exploração que resultam num Free Cash Flow de 407 853,25 €, apenas variando o Free Cash Flow atualizado. As colunas correspondentes aos períodos 4 a 18 foram ocultadas para não estender demasiado o quadro. Será apresentado em anexo.

Justo Jig

B. MÉTODO VALOR RESIDUAL – HABITAÇÃO

Considerações utilizadas e explicadas em S. ENQUADRAMENTO.

Costos de concepção	Piso -1	Piso 0	Piso 1	Piso 2	Piso 3	Piso 4
Áreas	2000	900	900	900	900	3600
Movimentação de terras (5€/m3)	7	37800				37 800,00 €
Construção Estac. (300€/m2)	300	600000				600 000,00 €
Construção Hab (800€/m2)	800		720 000,00 €	720 000,00 €	720 000,00 €	2 160 000,00 €
Construção lojas (500€/m2)	500		450 000,00 €			450 000,00 €
Infraestruturas				80 000,00 €		80 000,00 €
Projetos (3% custo total)	3,00%			83 934,00 €		83 934,00 €
Fiscalização (2%)	1,00%			27 978,00 €		27 978,00 €
Custos de Promoção	4,00%			204 120,00 €		204 120,00 €
Taxas e Licenças	0,06%			2 063,83 €		
Próvalos Vendas	6 lojas	6 T3	6 T3	6 T3	6 T3	10 T3A
Vendas Hab. (1700€/m2) (T3 - 135m2)	229500		1 377 000,00 €	1 377 000,00 €	1 377 000,00 €	4 131 000,00 €
Vendas Lojas (1200€/m2) (loja - 135m2)	162000	972 000,00 €				972 000,00 €

[Handwritten signature]

Planificação de despesas e proveitos, respetivos valores e duração, explicado em 5. ENQUADRAMENTO.

Ano	TOTAL	1	2	3
Projetos	100,00%	100,00%		
Construção	100,00%	100,00%		
Fiscalização	100,00%	100,00%		
Projetos	-83 934,00 €	-83 934,00 €		
Construção	-3 327 800,00 €	-3 327 800,00 €		
Fiscalização	-27 978,00 €	-27 978,00 €		
Custos de Promoção	-204 120,00 €		-102 060,00 €	-102 060,00 €
Vendas	5 103 000,00 €		2 551 500,00 €	2 551 500,00 €
FREE CASH FLOW		-83 934,00 €	-3 355 778,00 €	2 449 440,00 €
FCF Atualizado 2019		-83 934,00 €	-3 050 707,27 €	1 840 300,53 €
VAL 2020	729 989,83 €			
TIR	27%			

C. CÓDIGO DAS EXPROPRIAÇÕES

O Código das expropriações define, de uma forma simples, a fórmula de cálculo do valor de um terreno apto para construção.

$$V = A * C * (X\% + Y\%) * (1 - Z\%)$$

V –	Valor do solo apto para construção	
A –	Área útil de construção considerada	$A = 300 * 3 * 4 * 0.85 = 3060$
C –	Custo de construção por metro quadrado	$C = 700,24 \text{ € /m}^2$
X% –	Percentagem do do custo total de construção, correspondente ao valor do solo apto para construção	$X\% = 10\%$
Y% –	Percentagem a acrescer a X%, pelo facto da existência prévia de infraestruturas e equipamentos	$Y\% = 10\%$
Z% –	Percentagem a subtrair ao valor total, pela redução do risco de venda, proporcionada pela expropriação.	$Z\% = 0\%$

$$V = 3060 * 801,06 * (10\% + 10\%) * (1 - 0\%)$$

$$V = 490\,248,72 \text{ €}$$



7. PONDERAÇÃO DE VALORES

Este capítulo serve para justificar qual o valor mais provável de transmissão numa eventual transação do bem imóvel, cruzando a informação dos valores atuais líquidos do terreno com a sua probabilidade de ocorrência.

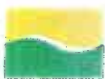
Como explicado no ENQUADRAMENTO, e como seria de esperar, cada uma das avaliações resulta em valores atuais do terreno distintos, sendo que a cada um dos métodos e a cada uma das utilizações do terreno, está associado uma valorização do prédio diferente:

1. Método do Valor Residual – Parque de Estacionamento – 384 080, 93 €
2. Método do Valor Residual – Habitação e Comércio – 729 989, 83 €
3. Código das Expropriações – Solo apto para construção – 490 248, 72 €

A ponderação de valores tem como princípio base a associação de probabilidade de ocorrência de cada uma das utilizações acima referidas ao seu valor associado de transação, sendo que a soma das probabilidades dos três tipos de valorização é igual a 100%.

Isto é:

1. A probabilidade de ocorrer transação pelo valor associado ao uso de Parque de Estacionamento, com a finalidade de realizar esse empreendimento. Este cenário é considerado o que tem maior peso na ponderação de probabilidade de ocorrência, pelo facto de ser intenção do comprador a realização deste mesmo empreendimento;
2. A probabilidade do proprietário vender o prédio pelo valor associado ao uso de Habitação e Comércio, sendo que para tal é considerado que existem potenciais compradores. Esta probabilidade está associada a uma valorização máxima isenta de risco, sendo que o acréscimo de valor acima do referido na avaliação para este tipo de utilização associa-se a uma redução drástica na probabilidade de ocorrência;
3. A probabilidade de ocorrer uma expropriação no caso de não ser possível chegar a um acordo no valor de transação. Este cenário é idêntico ao anterior, visto que está associado a uma rejeição de proposta por parte do proprietário.



Foi então considerada a seguinte ponderação:

Avaliação	Valor Atual Líquido	Probabilidade de Ocorrência
Parque de Estacionamento	384 080, 93 €	50%
Habitação e Comércio	729 989, 83 €	25%
Código das Expropriações	490 248, 72 €	25%

Valor Atual Líquido Proposto – 497 100 €



8. CONCLUSÃO

Tendo em conta as metodologias adotadas, os parâmetros fixados, as considerações efetuadas e os cálculos elaborados, o valor proposto para a valorização do terreno é de:

497 100 € (Quatrocentos e noventa e sete mil e cem euros)

Vila Real 6 de maio de 2019

O Avaliador



António Santos Silva

(Eng.º civil, pós-graduado em Avaliações de Engenharia)

OE 17779 – CMVM PAI/2014/001 e PAI/2016/200



NOTA CURRICULAR



ANTÓNIO SANTOS SILVA

"Hoje em dia conhecemos o preço de tudo e o valor de nada"

Oscar Wilde

Licenciatura em Engenharia Civil pela Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto (FEUP 1977 - 1982) e membro efetivo da Ordem dos Engenheiros.

Pós Graduação em Avaliações de Engenharia pela Faculdade de Engenharia da Universidade Católica Portuguesa (2005 e 2006); Envolveu uma formação especializada em avaliações de engenharia, cobrindo as áreas usuais de aplicação destas técnicas, com abordagem aos diversos pontos de vista da avaliação; das Entidades Utilizadoras, das Entidades Financiadoras, das Entidades Promotoras, da Fiscalidade, Judicial, dos Fundos de investimento Imobiliário, das Companhias Seguradoras entre outros (permite a inscrição como perito de avaliação de imóveis nos termos exigidos pela CMVM – Comissão do Mercado de Valores Mobiliários).

Pós-Graduação em Direito das Autarquias Locais e Urbanismo pela Faculdade de Direito da Universidade do Porto (FDUP 2006 - 2007); Formação em Direito nas áreas abrangidas pela Administração Local: Planificação Urbanística, Contratação Pública, Direito e Política de Solos, Finanças Locais, Expropriações.

Técnico superior da Câmara Municipal de Vila Real, desenvolvendo a sua atividade na área do urbanismo e ordenamento do território desde 1983 e tendo desempenhado funções de diretor de departamento municipal até 2010; de 2010 a abril de 2013 foi assessor da Presidência para projetos especiais; de março a dezembro de 2015 assumiu as funções de diretor do departamento de planeamento e gestão do território.

Diretor Executivo da Sociedade PolisVilareal SA, (2001 - 2006), Responsável operacional pela implementação de todas as ações (planos, projetos e empreitadas) do Programa Polis em Vila Real.

Presidente do Conselho de Administração da empresa municipal, Vila Real Social Habitação EM, desde dezembro de 2013, até março de 2015, tendo exercido anteriormente o cargo de Administrador Executivo na mesma empresa, entre abril e dezembro de 2013.

Avaliador imobiliário desde 1988, na área do crédito hipotecário, (prédios rústicos e urbanos) colaborando com instituições bancárias como a Caixa Geral de Depósitos, (até ao momento atual), Banco Nacional Ultramarino, (até 2001), Crédito Predial Português, Banco Totta e Açores, Banco Pinto e Sotto Mayor e Banco Santander (de 1995 até 2003).

Avaliador da Direção Geral do Património do Estado (1994 e 1995) envolvendo bens pertencentes ao Estado Português, ou por ele adquiridos.

Perito em processos expropriativos (desde 1993), atuando tanto em representação de entidades expropriantes como expropriados.

Perito judicial em processos envolvendo questões técnicas da área da engenharia (desde 1995).

Avaliador imobiliário em processos particulares, (desde 1990), envolvendo a avaliação de patrimónios, processos de partilhas, perspetivas de negócio (aquisição, venda ou viabilidade económica).

Sócio Gerente da empresa DOURIDEIAS, Engenharia Viva, Lda, desde janeiro de 2016, que atua na área da avaliação imobiliária, consultoria e gestão de projetos.