

# Relatório de Avaliação

## Moradia

Rua das Quintinhas, lote 8.2.ZRI/11C  
Vilamoura

ELABORADO PARA:

**DECISÃO PARTICULAR**

MANDARINE, LDA

Ref.ª Cliente: 2024 IM-3343

N/ Ref.ª: 012735038

---

22 de novembro de 2024

**Avaliação para:** DECISÃO PARTICULAR **Ref. Interna:** 012735038  
**Cliente:** MANDARINE, LDA **Ref. Cliente:** 2024 IM-3343  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 22 de novembro de 2024

#### RESUMO DA AVALIAÇÃO

**Imóvel:** Morada  
**Concelho:** LOULÉ **Valorização do Imóvel no Estado Atual:**

**Valor de Mercado:**  
(cinco milhões e trezentos e sete mil Euros) 5 307 000 €

**Valor para efeitos de Seguro:**  
(dois milhões e duzentos e noventa e seis mil Euros) 2 296 000 €

#### CONDICIONANTES DO VALOR

O presente relatório está condicionado a:

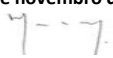
- Projecto de Arquitetura Aprovado
- Licença de Construção

#### CERTIFICADO DO PERITO AVALIADOR

Certificamos que:

1. O presente relatório foi elaborado com respeito pelos requisitos de conteúdo e de estrutura constantes no Anexo da Lei 153/2015 de 14 de Setembro e pelas normas e conceitos estabelecidos no estipulado pelo Aviso 5/2006 de 11 de Outubro, do Banco de Portugal.
2. A avaliação foi realizada por perito avaliador inscrito na CMVM, designadamente, Registo na CMVM n.º PAI/2016/0160 com Seguro de Responsabilidade Civil da seguradora Fidelidade, que cobre a sua atividade, com o número de apólice RC63760870 e com validade até 01/06/2025.
3. O método aplicado (método do custo, rendimento ou comparativo) teve em conta as características do imóvel, sua localização e estado de ocupação, e dentro de uma perspetiva de valor para efeitos de garantia hipotecária.
4. O perito não está abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no art. 19.º da Lei 153/2015.
5. De igual forma, nem o perito avaliador, nem os seus parentes em primeiro grau:
  - a) têm qualquer envolvimento no pedido de crédito, na sua análise, decisão ou tramitação; b) estão condicionados ou influenciados pela qualidade creditícia do devedor;
  - c) têm qualquer interesse específico direto ou indireto no bem imóvel objeto de avaliação; d) têm qualquer relação, comercial ou pessoal com o comprador ou o vendedor do imóvel objeto de avaliação;
  - e) têm um atual ou potencial conflito de interesses sobre o imóvel objeto de avaliação, o processo de avaliação do imóvel ou o seu resultado.
6. O perito avaliador possui as competências e experiência profissional adequadas ao desempenho das respetivas funções.
7. Não foi realizado ou obtido qualquer ensaio estrutural e não foram confirmadas a estanquidade e continuidade das redes de gás, eletricidade, águas e saneamento. Também não investigámos as condições ou a estabilidade do solo.
8. Os nossos honorários não estão dependentes das conclusões do presente relatório.
9. As análises e conclusões estão limitadas pelos pressupostos considerados.
10. Não nos responsabilizamos pela veracidade das informações técnicas e legais fornecidas para a execução do presente relatório.
11. O relatório foi elaborado para uso exclusivo do cliente, sendo a sua publicação ou reprodução interdita sem autorização.
12. A presente avaliação foi efetuada no pressuposto que o imóvel se encontra livre de quaisquer ónus, encargos ou compromissos, para além dos indicados no presente relatório, que está licenciado para o uso a que se destina e que o mesmo reúne condições para ser transacionado.
13. Todos os pressupostos e condições do presente trabalho foram acordados previamente com o cliente.
14. Todos os procedimentos inerentes à avaliação estão em conformidade com a legislação nacional aplicável e tiveram como referência as IVS – Internacional Valuation Standards.

Lisboa, 22 de novembro de 2024

  
Margarida Correia

Registo na CMVM n.º PAI/2023/0027

**Avaliação para:** DECISÃO PARTICULAR **Ref. Interna:** 012735038  
**Cliente:** MANDARINE, LDA **Ref. Cliente:** 2024 IM-3343  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 22 de novembro de 2024

### 1. Finalidade da Avaliação

É objetivo do presente relatório fornecer informação objetiva e rigorosa relativamente ao melhor valor que poderia ser obtido, caso o imóvel fosse alienado ou arrendado no momento da avaliação, em condições normais de mercado de acordo com a definição de "Open Market Value" (Presumível Valor de Transacção em mercado aberto, vulgo, Valor de Mercado), que define "o montante estimado, pelo qual um bem pode ser transacionado à data da avaliação, entre um comprador e um vendedor com interesses equivalentes na operação, após apropriada exposição no mercado, onde cada uma das partes tenha agido com conhecimento, de forma prudente e sem coação."

### 2. Identificação do Imóvel

**Imóvel:** Moradia **Estado:** Novo **Tipologia:** T5  
**Distrito:** FARO **Concelho:** LOULÉ  
**Freguesia:** Quarteira  
**Morada:** Rua das Quintinhas, lote 8.2.ZRI/11C  
**Localidade:** Vilamoura **Código Postal:** 8125 - 001

**Confrontações:**  
Norte: Lote 8.2.ZRI/11B  
Sul: Rua das Quintinhas  
Nascente: Rua dos Lavadores  
Poente: Lote 8.2.ZRI/12C

**Prédio:** Urbano  
**Letra(s) "PH":** ---  
**Matriz(es):** U16812  
**Descrição CRP:** Loulé - 13240/20201112  
**Finalidade:** Habitação  
**Lic. Utilização:** N. Aplicável  
**Proprietário:** MANDARINE, LDA  
**Coordenadas:** Latit.: 37.114190° ; Long.: -8.147863°

**Foto:**



### 3. Descrição do Imóvel

#### Descrição geral:

Moradia de tipologia T5, a implantar num lote com 2.216m<sup>2</sup>, que será composta de:  
Cave com garagem, zona técnica, 5 arrumos, casa de banho;  
R/c com hall, cozinha, sala de refeições, sala de estar, lavabo, 1 quarto, casa de banho;  
1º andar com hall, 4 suites, terraços. Logradouro com piscina.  
As presentes informações foram aferidas no relatório de avaliação anterior realizado a 06/02/2024.

#### Edificado

**Situação:** Obra em curso **Ocupação:** Próprio **N.º Pisos:** Cv+R/c+1  
**Ano da Construção:** 2025 **Ano do Restauro:** --- **Conservação:** Em construção

**Tipo de Construção:** Betão armado **Cobertura:** Terraço  
**Revestimentos Exteriores:** Reboco pintado  
**Caixilharias:** Alumínio lacado com vidro duplo; Estores de abertura elétrica  
**Rev. Interiores (Z. Secas):** Pavimento cerâmico, flutuante em madeira nos quartos  
**Rev. Interiores (Z. Húm.):** Cerâmico  
**Instalações Especiais:** Cozinha equipada, AVAC, pavimento radiante e alarme contra intrusão  
**Nível de Acabamentos:** Muito Bons **Vistas:** Normais - Urbanas

**Avaliação para:** DECISÃO PARTICULAR **Ref. Interna:** 012735038  
**Cliente:** MANDARINE, LDA **Ref. Cliente:** 2024 IM-3343  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 22 de novembro de 2024

#### 4. Características da Envolvente

**Caracterização da Zona:** Zona residencial majoritária/ de 2ª habitação, no limite da área turística de Vilamoura  
**Infra-estruturas Urb.:** Totais, exceto rede de gás  
**Possibilidade de Desenvolvimento Urbanístico:** Urbanização em fase de consolidação  
**Localização:** Boa **Envolvente:** Boa  
**Facilidade de Acesso:** Boa **Transportes Públicos:** Fraca  
**Facilidade Estacionamento:** Razoável **Serviços na Proximidade:** Boa  
**Enquadramento Paisagístico:** Razoável **Valor Comercial:** Bom

#### Breve Caracterização e Fatores de Valorização e Desvalorização:

Valorização - Zona calma, proximidade do centro com sua marina, praias e campos de golfe;  
 Desvalorização - Nada a assinalar

#### 5. Áreas do Imóvel

Identificação da Área:	Área:
Habitação	450 m <sup>2</sup>
Garagem	100 m <sup>2</sup>
Arrumos	165 m <sup>2</sup>
Terraços	90 m <sup>2</sup>
Arranjos exteriores	1 900 m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>

**Áreas baseadas em:** Documentação fornecida (CPU, CRP e RA não realizado pela UON, S.A.)

#### Observações / Discrepâncias Verificadas:

As áreas foram aferidas no relatório de avaliação anterior. Os arranjos exteriores incluem a área de piscina.

#### 6. Análise de Mercado

Procedeu-se à análise dos valores da oferta mais comparável com o imóvel em apreço, situada na envolvente do mesmo.

**VER QUADRO DE PROSPECÇÃO DE MERCADO EM ANEXO**

#### Análise do Mercado Imobiliário - Procura Vs Oferta:

Mercado até presente data tem se apresentado dinâmico, situação que se reflete nos valores de mercado, no entanto segundo os mediadores locais tem se assistido ultimamente numa diminuição na procura.

**Facilidade de Comercialização do Imóvel:** Razoável **Capacidade de Manter o Valor:** Boa



**Avaliação para:** DECISÃO PARTICULAR **Ref. Interna:** 012735038  
**Cliente:** MANDARINE, LDA **Ref. Cliente:** 2024 IM-3343  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 22 de novembro de 2024

## 7. Metodologia

### Documentação fornecida que serviu de base para a avaliação:

Caderneta(s) Predial(ais) \_\_\_\_\_  
Descrição(ões) na Conservatória do Registo Predial \_\_\_\_\_

### Bases de Valor:

**Valor de Mercado:** Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação (IVS).

### Metodologias usadas:

**Fundamentação da Escolha:** Utilizámos o método de mercado porque existe um mercado ativo e comparável.  
Tratando-se de um imóvel edificado, utilizámos o método do custo.

**Método Comparativo** - Este método fundamenta-se no conhecimento do mercado local e dos valores pelos quais se têm vindo a transacionar as propriedades análogas à que se pretende avaliar. O valor do imóvel é determinado por comparação com outros semelhantes, de que são conhecidos os valores de oferta ou transação no mercado imobiliário. Utilizou-se este método porque se verificou a existência de um mercado imobiliário ativo. No entanto, a sua aplicação pressupõe obtenção de informação suficiente, adequada, atual, uniforme e fidedigna.

Procedeu-se à homogeneização dos dados recolhidos, tornando possível a comparação de imóveis que entre si apresentam características diversas. Este processo consiste em identificar os fatores de valorização do mercado (todos os fatores presentes no mercado que provocam a alteração de valor), quantificá-los e por último, corrigir as amostras.

**Método do Custo** - O valor do imóvel obtém-se adicionando ao valor de mercado do terreno (obtido com base na utilização do "Método Comparativo") e respetivos encargos com a sua aquisição, o custo direto e indireto com a construção existente, eventualmente depreciado em função da obsolescência física e/ou funcional e/ou ambiental e/ou económica detetadas, e/ou apreciado em função de singularidades arquitetónicas, históricas, ou outras verificadas.

A Aplicação deste método tem duas variantes: 1) Custo de Reposição: Quando se consideram os custos dos materiais e tecnologias aplicados no imóvel em apreço; 2) Custo de Substituição: Quando se consideram os custos de materiais e tecnologias recentes, que substituem os do imóvel em apreço.

Utilizou-se uma abordagem estática: não se consideram a inflação nem a atualização dos valores, ou seja, considera-se que todas as despesas e receitas se processam à data da avaliação, pelo que os seus valores são estimados a preços atuais.

### Definição de Áreas:

Considera-se a seguinte definição de áreas, para cada tipologia de uso dos imóveis:

#### Habituação:

**Área Bruta Privativa (Abp)** – é a superfície total, medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores dos edifícios ou da fracção, inclui varandas privativas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fracção.

**Avaliação para:** DECISÃO PARTICULAR **Ref. Interna:** 012735038  
**Cliente:** MANDARINE, LDA **Ref. Cliente:** 2024 IM-3343  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 22 de novembro de 2024

## 8. Avaliação

### Método de Mercado

Habitação	450 m <sup>2</sup>	x	10 300 €/m <sup>2</sup>	=	4 635 000 €
Garagem	100 m <sup>2</sup>	x	1 200 €/m <sup>2</sup>	=	120 000 €
Arrumos	165 m <sup>2</sup>	x	2 000 €/m <sup>2</sup>	=	330 000 €
Terraços	90 m <sup>2</sup>	x	350 €/m <sup>2</sup>	=	31 500 €
Arranjos exteriores	1 900 m <sup>2</sup>	x	100 €/m <sup>2</sup>	=	190 000 €
	m <sup>2</sup>	x	€/m <sup>2</sup>	=	€
	m <sup>2</sup>	x	€/m <sup>2</sup>	=	€
	m <sup>2</sup>	x	€/m <sup>2</sup>	=	€
	m <sup>2</sup>	x	€/m <sup>2</sup>	=	€
	m <sup>2</sup>	x	€/m <sup>2</sup>	=	€
	m <sup>2</sup>	x	€/m <sup>2</sup>	=	€
<b>Valor total:</b>					<b>5 307 000 €</b>

### Método do Custo

<b>TERRENO - T</b>					
Terreno Urbano	2 216 m <sup>2</sup>	x	625 €/m <sup>2</sup>		1 385 000 €
Terreno Rústico	m <sup>2</sup>	x	€/m <sup>2</sup>		0 €
Encargos com a aquisição do terreno (IMT, IS, Escritura, Registos) 8%					110 800 €
<b>VALOR DO TERRENO - T</b>					<b>1 495 800 €</b>
<b>CUSTOS DIRETOS - C</b>					
Habitação	450 m <sup>2</sup>	x	3 500 €/m <sup>2</sup>		1 575 000 €
Garagem	100 m <sup>2</sup>	x	850 €/m <sup>2</sup>		85 000 €
Arrumos	165 m <sup>2</sup>	x	1 250 €/m <sup>2</sup>		206 250 €
Terraços	90 m <sup>2</sup>	x	200 €/m <sup>2</sup>		18 000 €
Arranjos exteriores	1 900 m <sup>2</sup>	x	50 €/m <sup>2</sup>		95 000 €
	m <sup>2</sup>	x	€/m <sup>2</sup>		€
	m <sup>2</sup>	x	€/m <sup>2</sup>		€
	m <sup>2</sup>	x	€/m <sup>2</sup>		€
	m <sup>2</sup>	x	€/m <sup>2</sup>		€
	m <sup>2</sup>	x	€/m <sup>2</sup>		€
<b>TOTAL CUSTOS DE CONSTRUÇÃO OU REPOSIÇÃO A NOVO - C</b>					<b>1 979 250 €</b>
Encargos Indiretos - Ec				16,0%	316 680 €
Margem de Lucro do Promotor - Lc				40,0%	1 516 692 €
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO A NOVO - VN = T + (C + Ec) + Lc</b>					<b>5 308 400 €</b>
% Obra por concluir - D				100,0%	3 812 622 €
<b>VALOR NO ESTADO ACTUAL - V = T + (C + Ec) - D + Lc</b>					<b>1 495 800 €</b>

**Avaliação para:** DECISÃO PARTICULAR **Ref. Interna:** 012735038  
**Cliente:** MANDARINE, LDA **Ref. Cliente:** 2024 IM-3343  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 22 de novembro de 2024

### 9. Pressupostos Especiais / Observações

Trata-se de uma urbanização localizada no limite da área turística de Vilamoura, cerca de 9km do centro com sua marina, praias, verificando-se num raio de 3km a existência de 5 campos de golfe. Caracteriza-se urbanisticamente por moradias unifamiliares, maioritariamente de 2ª habitação, direcionado para o segmento alto. O local beneficia de razoáveis a bons acessos rodoviários dada a proximidade às vias de acesso principais da região. Comércio e serviços nas proximidades. O estacionamento em superfície, processa-se com dificuldade e com sistema pago de parquímetro nas ruas envolventes. Em termos de transportes públicos a zona é mal servida. Zona encontra-se devidamente infraestruturada com redes de saneamento, abastecimento de águas, electricidade e telecomunicações.

À data da presente visita o imóvel encontrava-se em fase de vedação do seu perímetro, pra início breve da sua construção.

As áreas foram aferidas no relatório de avaliação anterior apresentado pelo cliente. As mesmas consideraram-se correctas, uma vez que, não foram apresentadas quaisquer plantas do imóvel.

O presente relatório encontra-se condicionado à apresentação do projecto de arquitetura aprovado.

Foi apresentado um documento camarário a informar que o pedido de comunicação prévia da construção se encontra correctamente instruído, contudo será necessária a apresentação da mesma.

As áreas dos exemplos de mercado foram comunicadas não tendo sido possível a sua confirmação. Os valores referem-se a preços pedidos e incorporam a normal margem de negociação.

A prospecção de mercado apresentada, foi alvo de homogeneização tendo em conta os factores de localização, áreas, idade, acabamentos, estado de conservação, qualidade assim como expurgação de áreas acessórias e factores de desconto comercial de que, na sua grande maioria, as negociações são alvo.

A determinação do Valor de Mercado do Imóvel baseou-se no pressuposto que o mesmo se encontra Livre e Disponível.

### 10. Condicionantes do Valor

O presente relatório está condicionado a:  
 -Projecto de Arquitetura Aprovado  
 -Licença de Construção

### 11. Advertências

Após a conclusão da construção deverá ser apresentada a licença de utilização bem como deverão ser atualizados os documentos oficiais - CPU e CRP -, com o averbamento da mesma.

### 12. Conclusão

De acordo com os pressupostos e cálculos efetuados, atribui-se a seguinte valorização do imóvel no estado atual:

#### Valor de Mercado:

(cinco milhões e trezentos e sete mil Euros)

5 307 000 €

#### Valor para efeitos de Seguro:

(dois milhões e duzentos e noventa e seis mil Euros)

2 296 000 €

Corresponde ao montante necessário para reconstruir um imóvel semelhante ao imóvel em avaliação, incluindo os custos diretos e indiretos de construção. Este valor não inclui o valor do terreno nem da margem de lucro da promoção.

### Anexos à presente avaliação:

<u>Quadro de Homogeneização das Amostras Mercado</u>	<u>ESG e Certificado Energético</u>
<u>Planta de Localização e Fotografias</u>	
<u>Documentação</u>	

### Validação:

#### Datas

Data de contrato de prestação de serviços: 01/01/2024

Data de solicitação da avaliação: 06/11/2024

Data do término do trabalho de avaliação: 14/11/2024

Data do término do relatório de avaliação: 22/11/2024

**Lisboa, 22 de novembro de 2024**

Pela UON Consulting, S.A.

Técnico que efetuou a visita ao imóvel:

Elder Carmo

Registo na CMVM n.º PAI/2015/0244

O Perito Avaliador:

Margarida Correia

Registo na CMVM n.º PAI/2023/0027

PROSPECÇÃO DE MERCADO

Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes				AB Ajustada	
			Ano	Terr. (m <sup>2</sup> )	Abp. (m <sup>2</sup> )	Var. (m <sup>2</sup> )	Arrec. (m <sup>2</sup> )	Est. / Garag. (m <sup>2</sup> )	pond.		pond.
Mor.	T5	Imóvel em Avaliação	2025	2 216	450	90	0,20	165	0,30	100	517,5

Amostra	Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes				Valor Pedido		
				Ano	Terr. (m <sup>2</sup> )	Abp. (m <sup>2</sup> )	Var. (m <sup>2</sup> )	Arrec. (m <sup>2</sup> )	Estac. / Garag. (m <sup>2</sup> )	Var. (m <sup>2</sup> )	Arrec. (m <sup>2</sup> )	Valor (€)	€/m <sup>2</sup> AB ajust.
01	T.Urb.	-	Monte Laguna, junto de campo de golfe, localização superior para MUI		1 651	550						1 950 000	1 181,1
02	T.Urb.	-	Vilamoura localização inferior para MUI		4 944							2 650 000	536,0
03	T.Urb.	-	Vilamoura localização similar para MUI		2 106	401						1 350 000	641,0
04													-
05	Mor.	T5	Pinhal Velho loc superior, com cave e logradouro com piscina	2023	6 859	938						13 200 000	14 072,5
06	Mor.	T6	Vilamoura localização similar, com cave e logradouro com piscina	2025	5 736	600						7 450 000	12 416,7
07	Mor.	T5	Vilamoura localização similar, com cave e logradouro com piscina	2012	4 054	450						4 980 000	11 066,7
08	Mor.	T5	Setor 5 Vilamoura, localização superior com cave para arrumos, logradouro com piscina	2024	983	290						3 950 000	13 620,7

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	Valor (€/m <sup>2</sup> )	Tipo de Valor		AB. Ajust. (m <sup>2</sup> )		Conservação		Localização		Acabamentos		Outros		V. Homog. €/m <sup>2</sup>
		C1	F1	C2	F2	C3	F3	C4	F4	C5	F5	C6	F6	
01	1 181,1	V. Oferta	0,90	550	0,93				0,80				0,80	632,1
02	536,0	V. Oferta	0,90	4944	1,11				1,20					640,0
03	641,0	V. Oferta	0,90	400,5	0,99									569,6
04	-			-	-									-
05	14 072,5	V. Oferta	0,90	938	1,08	2023			0,80				0,95	10 368,4
06	12 416,7	V. Oferta	0,90	600	1,04	2025								11 596,0
07	11 066,7	V. Oferta	0,90	450	0,97	2012	1,05							10 098,9
08	13 620,7	V. Oferta	0,90	290	0,93	2024			0,80					9 122,1

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Mínimo	Média	Máximo	Mediana	Desvio Padrão	C. Variação
T.Urb.	V. Oferta	569,6	613,9	640,0	632,1	38,5	6,3%
Mor.	V. Oferta	9 122,1	10 296,3	11 596,0	10 233,7	1 018,5	9,9%
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-

Observações:

Foi efectuada consulta aos agentes locais por forma a encontrar uma amostra de imóveis o mais comparável possível com o imóvel em análise. As áreas dos exemplos de mercado foram comunicadas assumindo-se as mesmas como verdadeiras dado a impossibilidade da sua confirmação. Os valores referem-se a preços pedidos e incorporam a normal margem de negociação que estimamos face ao nosso conhecimento do mercado imobiliário nos diferentes segmentos.

**Avaliação para:** DECISÃO PARTICULAR  
**Cliente:** MANDARINE, LDA  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior

**Ref. Interna:** 012735038  
**Ref. Cliente:** 2024 IM-3343  
**Data da Avaliação:** 22 de novembro de 2024

**Localização e Fotografias**

**Planta de Localização / Fotografia aérea**



**Fotografias**



Terreno



Terreno

**Avaliação para:** DECISÃO PARTICULAR  
**Cliente:** MANDARINE, LDA  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior

**Ref. Interna:** 012735038  
**Ref. Cliente:** 2024 IM-3343

**Data da Avaliação:** 22 de novembro de 2024

**Fotografias (cont.)**



Envolvente



Envolvente



**Avaliação para:** DECISÃO PARTICULAR **Ref. Interna:** 012735038  
**Cliente:** MANDARINE, LDA **Ref. Cliente:** 2024 IM-3343  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 22 de novembro de 2024

### Fatores ESG

Foram considerados os fatores ambientais, sociais ou de governo (ESG) que possam afetar direta ou indiretamente o valor do imóvel, nomeadamente em termos de custo de investimento ou na depreciação funcional do imóvel. Foi considerado também o efeito mitigador (total ou parcial) da existência de apólices de seguro sobre os riscos em causa.

Não existem requisitos na Lei 153/2015 que obriguem incluir no conteúdo do relatório de avaliação informações sobre os fatores ESG.

Para aplicação dos métodos de avaliação, e no que respeita à prospeção de imóveis equiparáveis, a eficiência energética será um critério adicional para aferir a semelhança dos imóveis. Considerou-se que as amostras são idênticas ao imóvel avaliado, com níveis de certificação energética semelhantes (salvo nos casos em que seja possível aferir os CE das amostras e do imóvel avaliado).

Para a identificação das zonas sujeitas aos riscos abaixo indicados e respetivas probabilidades de ocorrência, foram consultados os mapas de risco do Portal InfoRiscos da Proteção Civil (<http://www.pnrrc.pt/index.php/geo/>), do Portal de Riscos Naturais da Região Autónoma dos Açores (<http://ot.azores.gov.pt/Riscos-Naturais-Cartografia.aspx>) e do Portal da Proteção Civil da Região Autónoma da Madeira (<https://psprociv.github.io/ARRAM/>). No caso particular de imóveis sítos na Região Autónoma dos Açores foi consultado o Portal do Instituto de Investigação em Vulcanologia e Avaliação de Riscos (<http://www.ivar.azores.gov.pt/vulcoes-activos/paginas/vulcoes-activos.aspx>) para aferir a proximidade de sistemas vulcânicos ativos e a existência de alertas relevantes que possam afetar os mesmos.

Risco	Qualificação	Observações
Risco de Acidentes Aéreos	Reduzida	
Risco de Acidentes com Matérias Perigosas em Ferrovia	N.A.	
Risco de Acidentes com Matérias Perigosas em Instalação Fixa	N.A.	
Risco de Acidentes com Matérias Perigosas em Rodovia	Reduzida	
Risco de Cheias Fluviais T100	N.A.	
Risco de Colapso de Edifícios com Elevada Concentração Pop.	N.A.	
Risco de Colapso de Pontes e Túneis	N.A.	
Risco de Emergências Radiológicas	Reduzida	
Risco de Galgamentos Costeiros	N.A.	
Risco de Incêndio Rural	N.A.	
Risco de Incêndios Urbanos	N.A.	
Risco de Incêndio em Centros Históricos	N.A.	
Riscos de Deslizamentos de Massa	N.A.	
Risco de Nevões	N.A.	
Risco de Ondas de Calor	Reduzida	
Risco de Ruptura de Barragens	N.A.	
Risco de Secas	Muito Elevada	
Risco de Sismos	Elevada	
Risco deTsunamis	N.A.	
Risco de Vagas de Frio	Reduzida	
Risco de Ventos Fortes	Reduzida	
Risco Atividade Vulcânica		
Risco de Materiais Nocivos na Construção*		

\* apenas no caso de haver obras ou a construção do imóvel

Ligação do Mapa:  
<https://arcg.is/1LKmq>

**Avaliação para:** DECISÃO PARTICULAR  
**Cliente:** MANDARINE, LDA  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior

**Ref. Interna:** 012735038  
**Ref. Cliente:** 2024 IM-3343

**Data da Avaliação:** 22 de novembro de 2024

### Eficiência Energética

Foi fornecido o Certificado Energético?  Sim  Não

<b>Nº certificado</b>	
<b>Data de validade</b>	

<b>Classe Energética</b>	
<b>Emissões CO2</b>	

**Medidas de Melhoria:**

Custos de Transição / Custo Estimado de Investimento:  
Poupança Energética / Redução Anual da Fatura Energética:  
Período de Retorno de Investimento:


<b>Aquecimento Ambiente</b>	
<b>Arrefecimento Ambiente</b>	
<b>Água Quente Sanitária</b>	

<b>Iluminação</b>	
<b>Energia Renovável</b>	

As áreas foram aferidas no relatório de avaliação anterior. Os arranjos exteriores incluem a área de piscina.



**IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**

**DISTRITO:** 08 - FARO **CONCELHO:** 08 - LOULE **FREGUESIA:** 05 - QUARTEIRA

**ARTIGO MATRICIAL:** 16812 NIP:

**TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS**

**DISTRITO:** 08 - FARO **CONCELHO:** 08 - LOULE **FREGUESIA:** 05 - QUARTEIRA **Tipo:** URBANO

**Artigo:** 7370

**DISTRITO:** 08 - FARO **CONCELHO:** 08 - LOULE **FREGUESIA:** 05 - QUARTEIRA **Tipo:** URBANO

**Artigo:** 7386

**DISTRITO:** 08 - FARO **CONCELHO:** 08 - LOULE **FREGUESIA:** 05 - QUARTEIRA **Tipo:** URBANO

**Artigo:** 7387

**DISTRITO:** 08 - FARO **CONCELHO:** 08 - LOULE **FREGUESIA:** 05 - QUARTEIRA **Tipo:** URBANO

**Artigo:** 7388

**DISTRITO:** 08 - FARO **CONCELHO:** 08 - LOULE **FREGUESIA:** 05 - QUARTEIRA **Tipo:** URBANO

**Artigo:** 12531

**DISTRITO:** 08 - FARO **CONCELHO:** 08 - LOULE **FREGUESIA:** 05 - QUARTEIRA **Tipo:** URBANO

**Artigo:** 7390

**DISTRITO:** 08 - FARO **CONCELHO:** 08 - LOULE **FREGUESIA:** 05 - QUARTEIRA **Tipo:** URBANO

**Artigo:** 7397

**DISTRITO:** 08 - FARO **CONCELHO:** 08 - LOULE **FREGUESIA:** 05 - QUARTEIRA **Tipo:** URBANO

**Artigo:** 7398

**DISTRITO:** 08 - FARO **CONCELHO:** 08 - LOULE **FREGUESIA:** 05 - QUARTEIRA **Tipo:** URBANO

**Artigo:** 7399

**DISTRITO:** 08 - FARO **CONCELHO:** 08 - LOULE **FREGUESIA:** 05 - QUARTEIRA **Tipo:** URBANO

**Artigo:** 7400

**DISTRITO:** 08 - FARO **CONCELHO:** 08 - LOULE **FREGUESIA:** 05 - QUARTEIRA **Tipo:** URBANO

**Artigo:** 7401

**DISTRITO:** 08 - FARO **CONCELHO:** 08 - LOULE **FREGUESIA:** 05 - QUARTEIRA **Tipo:** URBANO

**Artigo:** 7417

**DISTRITO:** 08 - FARO **CONCELHO:** 08 - LOULE **FREGUESIA:** 05 - QUARTEIRA **Tipo:** URBANO

**Artigo:** 7418

**DISTRITO:** 08 - FARO **CONCELHO:** 08 - LOULE **FREGUESIA:** 05 - QUARTEIRA **Tipo:** URBANO

**Artigo:** 7419

**DISTRITO:** 08 - FARO **CONCELHO:** 08 - LOULE **FREGUESIA:** 05 - QUARTEIRA **Tipo:** URBANO

**Artigo:** 7420

**DISTRITO:** 08 - FARO **CONCELHO:** 08 - LOULE **FREGUESIA:** 05 - QUARTEIRA **Tipo:** URBANO

**Artigo:** 7421

**DISTRITO:** 08 - FARO **CONCELHO:** 08 - LOULE **FREGUESIA:** 05 - QUARTEIRA **Tipo:** URBANO

**Artigo:** 7422

**DISTRITO:** 08 - FARO **CONCELHO:** 08 - LOULE **FREGUESIA:** 05 - QUARTEIRA **Tipo:** URBANO

**Artigo:** 7423

**DISTRITO:** 08 - FARO **CONCELHO:** 08 - LOULE **FREGUESIA:** 05 - QUARTEIRA **Tipo:** URBANO

**Artigo:** 7424

**DISTRITO:** 08 - FARO **CONCELHO:** 08 - LOULE **FREGUESIA:** 05 - QUARTEIRA **Tipo:** URBANO

**Artigo:** 7425

**DISTRITO:** 08 - FARO **CONCELHO:** 08 - LOULE **FREGUESIA:** 05 - QUARTEIRA **Tipo:** URBANO

**Artigo:** 7426

**DISTRITO:** 08 - FARO **CONCELHO:** 08 - LOULE **FREGUESIA:** 05 - QUARTEIRA **Tipo:** URBANO

**Artigo:** 7427

**DISTRITO:** 08 - FARO **CONCELHO:** 08 - LOULE **FREGUESIA:** 05 - QUARTEIRA **Tipo:** URBANO

**Artigo:** 7402

**DISTRITO:** 08 - FARO **CONCELHO:** 08 - LOULE **FREGUESIA:** 05 - QUARTEIRA **Tipo:** RÚSTICO

**Artigo:** 402

#### LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

**Av./Rua/Praça:** Sector 8 Zona 2 Subzona ZRI **Lote:** 11C **Lugar:** Vilamoura **Código Postal:** 8125-001  
QUARTEIRA

#### CONFRONTAÇÕES

**Norte:** Lote 8.2.ZRI/11B **Sul:** Via Publica **Nascente:** Lote 8.2.ZRI/12C **Poente:** Via Publica

#### DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

**Tipo de Prédio:** Terreno para Construção

#### ÁREAS (em m<sup>2</sup>)

**Área total do terreno:** 2.216,0000 m<sup>2</sup> **Área de implantação do edifício:** 300,0000 m<sup>2</sup> **Área bruta de construção:** 450,0000 m<sup>2</sup> **Área bruta dependente:** 0,0000 m<sup>2</sup>

#### DADOS DE AVALIAÇÃO

**Ano de inscrição na matriz:** 2021 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €72.910,25 **Determinado no ano:** 2023

**Percentagem para cálculo da área de implantação:** 23,00 % **Tipo de coeficiente de localização:** Habitação

**Coordenada X:** 198.621,00 **Coordenada Y:** 16.483,00

$V_t^*$	=	$V_c$	x	$A$
68.300,00	=	615,00	x	111,0500

$V_t$  = valor patrimonial tributário,  $V_c$  = valor base dos prédios edificados,  $A$  = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, sendo  $A = (A_a + A_b) \times C_{aj} \times \% + A_c + A_d$ , em que  $C_{aj}$  representa o coeficiente de ajustamento de áreas,  $A_a$  representa a área bruta privativa,  $A_b$  representa as áreas brutas dependentes,  $A_c$  representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação,  $A_d$  representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação,  $(A_a + A_b) \times C_{aj} = 100 \times 1,0 + 0,90 \times (160 - 100) + 0,85 \times (220 - 160) + 0,80 \times (A_a + 0,3 \times A_b - 220,0000)$ .

\* Valor arredondado, nos termos do n.º 2 do Art.º 38º do CIMI.

**Mod1 do IMI nº : 7575801 Entregue em : 2020/11/12 Ficha de avaliação nº: 11285117 Avaliada em :**  
2020/11/23

**TITULARES**

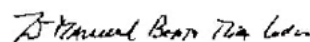
**Identificação fiscal:** 516940201 **Nome:** MANDARINE, LDA

**Morada:** RUA DA FUNDIÇÃO DE OEIRAS 7 B, OEIRAS, 2780-057 OEIRAS

**Tipo de titular:** Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 195159950

Emitido via internet em 2024-01-29

**O Chefe de Finanças**



(João Manuel Bento Mota Lopes)

**ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO**

**NIF EMISSOR:** 223083348

**CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:**

FFNWKUADPIP



Para validar este comprovativo aceda ao site em [www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt), opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.



## Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2882-28090-080805-013240

### DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO  
DENOMINAÇÃO: LOTE Nº 8.2.ZRI/11C  
SITUADO EM: Vilamoura  
ÁREA TOTAL: 2216 M2  
ÁREA DESCOBERTA: 2216 M2

MATRIZ nº: 16812 NATUREZA: Urbana

#### COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terreno para construção urbana.  
Norte, "Lote 8.2.ZRI/11b"; sul e poente, via pública; nascente, "Lote 8.2.ZRI/12c".  
Desanexada da descrição 10841/20100104.

O(A) Conservador(a) de Registos  
Jorge Manuel Moura Chaves

### INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 57 de 2008/12/03 12:40:29 UTC - Operação de Transformação Fundiária -  
Loteamento  
Registado no Sistema em: 2020/11/19 12:40:29 UTC  
NÚMERO: 12/81  
DATA: 2004/05/19  
EMITIDO POR: CÂMARA MUNICIPAL

Alvará de loteamento nº.12/81, emitido em 22 de Dezembro de 1981, relativo à subzona ZRI, da Zona 2 do Sector 8; averbamentos nºs.1,2 e 3, datados de 18 de Outubro de 1984; 14 de Julho de 1988 e 24 de Novembro de 1992; e Aditamento aprovado por deliberação camarária de 25 de Junho de 2003, emitido em 19 de Maio de 2004.

Área a Lotear: 307 000 m2.

Autorizada a constituição de 60 lotes.

Descrições correspondentes aos lotes: 9228, 9557, 6824, 3405, 477, 2025, 2756, 5736, 3811, 3812, 3813, 3814, 3815, 3816, 3817 e 3818, 4760, 5546, 7692 (resultante da anexação dos nºs.5852 e 5851), 8419 a 8455, e 8353 (resultante da anexação dos nºs.868 e 8244), com a área total de 272 711 m2.

Áreas dos lotes: lote 1 - 13 541 m2; lote 1a - 2 736 m2; lote 2 - 7 720 m2; lote 3 - 12 472 m2; lote 4a - 1 264 m2; lote 4b - 1 279 m2; lote 4c - 1 550 m2; lotes 4d e 4e - 1 379 m2, cada um; lote 4f - 1 388 m2; lote 5 - 2 227 m2; lote 6 - 2 534 m2; lote 7a - 1 726 m2; lote 7b - 1 677 m2; lote 8a - 1 615 m2; lote 8b - 1 664 m2; lote 9a - 1 550m2; lote 9b - 1 643 m2; lote 10a - 1 620 m2; lote 10b - 1 785 m2; lote 11a - 1 605 m2; lote 11b - 1 775 m2; lote 11c - 7 820 m2; lote 12a - 1 877 m2; lote 12b - 1 675 m2; lote 13a - 1 268 m2; lote 13 b - 1 252

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

m2; lote 14a - 1 225 m2; lote 14b - 1 233 m2; lote 14c - 3 850 m2; lote 15a - 490 m2; lote 15b - 454 m2; lote 15c - 457 m2; lote 15d - 459 m2; lote 15e - 3 240 m2; lote 16a - 417 m2; lote 16b - 415 m2; lote 16c - 412 m2; lote 16d - 430m2; lote 16e - 383 m2; lote 16f - 373m2; lote 16g - 363 m2; lote 16h - 354 m2; lote 16i - 333m2; lote 16j - 4 675 m2; lote V1 - 15 100 m2; lote V2 - 19 418 m2; lote V3 - 17 671 m2; lote V4 - 3 807 m2; lote V5 - 5 366 m2; lote 17 - 21 853 m2; lote 18 - 10 407 m2; lote 19 - 10 275m2; lote 20 - 9 897 m2; lote 21 - 10 501 m2; lote 22 - 10 927 m2; lote 23 - 10 006 m2; lote 24 - 9 959 m2; lote 25 - 9 816 m2; e lote 26 - 8 124 m2;

Área de construção: lote 1 - 3 255 m2; lote 2 - 623 m2; lote 3 - 2 200 m2; lote 4a - 227,60 m2; lote 4b - 229,85 m2; lote 4c - 279,50m2; lotes 4d e 4e - 247,85 m2, cada um; lote 4f - 250,20 m2; lote 5 - 334,05 m2; lote 6 - 380,10 m2; lote 7a - 275,50 m2; lote 7b - 267,70m2; lote 8a - 257,90 m2; lote 8b - 265,70 m2; lote 9a - 247,50 m2; lote 9b - 262,40 m2; lote 10a - 258,70 m2; lote 10b - 285 m2; lote 11a - 256,30 m2; lote 11b - 283,30 m2; lote 11c - 400 m2; lote 12a - 350,29 m2; lote 12b - 308,99 m2; lote 13a - 232,72 m2; lote 13b - 232,29 m2; lote 14a - 227,51 m2; lote 14b - 229,20 m2; lote 14c - 400 m2; lotes 15a; 15b; 15c; 15d - 318,75 m2, cada um; lotes 16a; 16b; 16c; 16d; 16e; 16f; 16g; 16h; 16i - 310 m2, cada um; lote V1 - 1 510 m2; lote 17 - 6 000 m2; lote 18 - 521 m2; lote 19 - 514 m2; lote 20 - 495 m2; lote 21 - 525 m2; lote 22 - 547 m2; lote 23 - 500 m2; lote 24 - 498 m2; lote 25 - 491 m2; lote 26 - 497 m2. Os lote 15a, 15b, 15c, 15d, 16a, 16b, 16c, 16d, 16e, 16f, 16g, 16h e 16i, têm cada um mais 20 m2 para garagem.

Número de pisos: lotes 1, 2 e 3 - 2; lote 4a, 4b, 4c, 4d, 4e, 4f, 5, 6, 7a, 7b, 8a, 8b, 9a, 9b, 10a, 10b, 11a, 11b, 11c, 12a, 12b, 13a, 13b, 14a, 14b, 14c, 15a, 15b, 15c, 15d, 15e, 16a, 16b, 16c, 16d, 16e, 16f, 16g, 16h, 16i, 16j, V1, - 1,5 (preponderância de 1 piso, o 2º. piso poderá ter, no máximo, 50% da área do 1º. piso; lote 17 - 2 (pontualmente com 3 pisos); lotes 18 a 26 - 2.

Finalidade: lotes 1, 2 e V1 - habitação e equipamento; lote 1a - gasolinera; lote 3 - indústria similar de hotelaria; lotes 4a, 4b, 4c, 4d, 4e, 4f, 7a, 7b, 8a, 8b, 9a, 9b, 10a, 10b, 11a, 11b, 12a, 12b, 13a, 13b, 14a, 14b - moradia geminada, uni/bifamiliar; lotes 5, 6, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 - moradia isolada; lotes 11c, 14c, 15e, 16j - acesso e equipamento; lotes 15a, 15b, 15c, 15d, 16a, 16b, 16c, 16d, 16e, 16f, 16g, 16h, 16i - moradia em banda; lotes V2, V3, V4 e V5 - verde de enquadramento; lote 17 - instalações escolares - Colégio Internacional de Vilamoura (resultante da anexação do lote nº.17 ao lote nº.27, passando a ser designado por lote nº.17).

Restam 34 289 m2, para integração no domínio público, sendo 9 702 m2 para acesso a lotes e, restante área de terreno 24 587 m2, destinados a infraestruturas.

Pagas compensações no montante de 56 648,75 euros, em substituição de 1 582,075m2 de área destinada a equipamentos de utilização colectiva e de 1 378,25 m2 de área destinada a espaços verdes de utilização colectiva, nos termos do regulamento das compensações a pagar a Câmara municipal nos loteamentos, conforme deliberação de Câmara de 25 de Junho de 2003.

Pagas as compensações pela guia nº.040003/4766/2004, em 12/03/2004.

(Reprodução da inscrição sobre a descrição 10841/20100104)

O(A) Conservador(a) de Registos  
Mário Mateus de Carvalho

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Loulé

AVERB. - AP. 2841 de 2020/11/12 12:49:25 UTC - Alteração da Operação de Transformação Fundiária - Loteamento

Registado no Sistema em: 2020/11/19 12:49:25 UTC

DA APRESENT. 57 de 2008/12/03 - Operação de Transformação Fundiária - Loteamento

DOCUMENTO: Aditamento ao Alvará de Loteamento

DATA: 2020/11/11

EMITIDO POR: CÂMARA MUNICIPAL

Aditamento ao Alvará de Loteamento nº 12/81 de 22 de dezembro de 1981, relativo à Subzona ZRI, da Zona 2 do Sector 8, aprovado por despacho de 23 de janeiro de 2019 e por deliberação camarária de 22 de abril de 2020.

Área do prédio a lotear: 307.000 m2.

- Descrições correspondentes aos lotes: 8.2.ZRI/1 - 5736/19930909; 8.2.ZRI/1a - 4013/19900831; 8.2.ZRI/2 e 8.2.ZRI/3 - 7692/19990326 (resultante da anexação das nºs. 5851/19940106 e 5852/19940106); 8.2.ZRI/4a - 3811/19900427; 8.2.ZRI/4b - 3816/19900427; 8.2.ZRI/4c - 3815/19900427; 8.2.ZRI/4d - 3814/19900427; 8.2.ZRI/4e - 3813/19900427; 8.2.ZRI/4f - 3812/19900427; 8.2.ZRI/5 - 3817/19900427; 8.2.ZRI/6 - 3818/19900427; 8.2.ZRI/7a - 13227/20201112; 8.2.ZRI/7b - 13228/20201112; 8.2.ZRI/7c - 13229/20201112; 8.2.ZRI/7d - 13230/20201112; 8.2.ZRI/8a - 13231/20201112; 8.2.ZRI/8b - 13232/20201112; 8.2.ZRI/8c - 13233/20201112; 8.2.ZRI/9a - 13234/20201112; 8.2.ZRI/9b - 13235/20201112; 8.2.ZRI/10a - 13236/20201112; 8.2.ZRI/10b - 13237/20201112; 8.2.ZRI/11a - 13238/20201112; 8.2.ZRI/11b - 13239/20201112; 8.2.ZRI/11c - 13240/20201112; 8.2.ZRI/12a - 13241/20201112; 8.2.ZRI/12b - 13242/20201112; 8.2.ZRI/12c - 13243/20201112; 8.2.ZRI/13 - 13244/20201112; 8.2.ZRI/14a - 13245/20201112; 8.2.ZRI/14b - 13246/20201112; 8.2.ZRI/14c - 13247/20201112; 8.2.ZRI/14d - 13248/20201112; 8.2.ZRI/15a - 8436/20010919; 8.2.ZRI/15b - 8437/20010919; 8.2.ZRI/15c - 8438/20010919; 8.2.ZRI/15d - 8439/20010919; 8.2.ZRI/15e - 8440/20010919; 8.2.ZRI/16a - 8441/20010919; 8.2.ZRI/16b - 8442/20010919; 8.2.ZRI/16c - 8443/20010919; 8.2.ZRI/16d - 8444/20010919; 8.2.ZRI/16e - 8445/20010919; 8.2.ZRI/16f - 8446/20010919; 8.2.ZRI/16g - 8447/20010919; 8.2.ZRI/16h - 8448/20010919; 8.2.ZRI/16i - 8449/20010919; 8.2.ZRI/16j - 8450/20010919; 8.2.ZRI/17 - 8353/20010529 (resultante da anexação com o lote 8.2.ZRI/27 - descrição 868/19860409); 8.2.ZRI/18 - 5546/19930127; 8.2.ZRI/19I - 4297/19910311; 8.2.ZRI/19II - 4298/19910311; 8.2.ZRI/19III - 4299/19910311; 8.2.ZRI/19IV - 4300/19910311; 8.2.ZRI/19V - 4301/19910311; 8.2.ZRI/19VI - 4302/19910311; 8.2.ZRI/19VII - 4303/19910311; 8.2.ZRI/19VIII - 4304/19910311; 8.2.ZRI/20 - 10488/20081203; 8.2.ZRI/21 - 6824/19960807; 8.2.ZRI/22 - 2756/19980801; 8.2.ZRI/23 - 9228/20041206; 8.2.ZRI/24 - 9557/20050907; 8.2.ZRI/25 - 477/19850925; 8.2.ZRI/26 - 2025/19870525; 8.2.ZRI/27 - 13249/20201112; 8.2.ZRI/28 - 13250/20201112 e 8.2.ZRI/29 - 13251/20201112.

NOVAS ESPECIFICAÇÕES:

- Redefinição da área anteriormente abrangida pelos lotes 8.2.ZRI/7a, 8.2.ZRI/7b, 8.2.ZRI/8a, 8.2.ZRI/8b, 8.2.ZRI/9a, 8.2.ZRI/9b, 8.2.ZRI/10a, 8.2.ZRI/10b, 8.2.ZRI/11a, 8.2.ZRI/11b, 8.2.ZRI/11c, 8.2.ZRI/12a, 8.2.ZRI/12b, 8.2.ZRI/13a, 8.2.ZRI/13b, 8.2.ZRI/14a, 8.2.ZRI/14b, 8.2.ZRI/14c, 8.2.ZRI/V1, 8.2.ZRI/V2, 8.2.ZRI/V3, 8.2.ZRI/V4, 8.2.ZRI/V5 e parte da área de cedência, que deram origem aos novos lotes 8.2.ZRI/7a, 8.2.ZRI/7b, 8.2.ZRI/7c, 8.2.ZRI/7d, 8.2.ZRI/8a, 8.2.ZRI/8b, 8.2.ZRI/8c, 8.2.ZRI/9a, 8.2.ZRI/9b, 8.2.ZRI/10a, 8.2.ZRI/10b, 8.2.ZRI/11a, 8.2.ZRI/11b, 8.2.ZRI/11c, 8.2.ZRI/12a, 8.2.ZRI/12b, 8.2.ZRI/12c, 8.2.ZRI/13, 8.2.ZRI/14a, 8.2.ZRI/14b, 8.2.ZRI/14c, 8.2.ZRI/14d, 8.2.ZRI/27, 8.2.ZRI/28, 8.2.ZRI/29 e a área de cedência.

- Área dos lotes:

8.2.ZRI/7a - 2.831 m2; 8.2.ZRI/7b - 2.829 m2; 8.2.ZRI/7c - 2.403 m2; 8.2.ZRI/7d - 2.435 m2; 8.2.ZRI/8a - 2.959 m2; 8.2.ZRI/8b - 2.685 m2; 8.2.ZRI/8c - 2.590 m2; 8.2.ZRI/9a - 3.213 m2; 8.2.ZRI/9b - 2.962 m2; 8.2.ZRI/10a - 2.910 m2; 8.2.ZRI/10b - 2.862 m2; 8.2.ZRI/11a - 1.969

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

m2; 8.2.ZRI/11b - 2.001 m2; 8.2.ZRI/11c - 2.216 m2; 8.2.ZRI/12a - 1.913 m2; 8.2.ZRI/12b - 1.876 m2; 8.2.ZRI/12c - 2.335 m2; 8.2.ZRI/13 - 7.472 m2; 8.2.ZRI/14a - 2.106 m2; 8.2.ZRI/14b - 1.982 m2; 8.2.ZRI/14c - 2.107 m2; 8.2.ZRI/14d - 1.981 m2; 8.2.ZRI/27 - 5.020 m2; 8.2.ZRI/28 - 5.116 m2 e 8.2.ZRI/29 - 2.984 m2.

- Finalidade:

Lotes 8.2.ZRI/7a, 8.2.ZRI/7b, 8.2.ZRI/7c, 8.2.ZRI/7d, 8.2.ZRI/8a, 8.2.ZRI/8b, 8.2.ZRI/8c, 8.2.ZRI/11a, 8.2.ZRI/11b, 8.2.ZRI/11c, 8.2.ZRI/12a, 8.2.ZRI/12b, 8.2.ZRI/12c, 8.2.ZRI/14a, 8.2.ZRI/14b), 8.2.ZRI/14c, 8.2.ZRI/14d e 8.2.ZRI/29 : Moradias isoladas;

Lotes 8.2.ZRI/9a, 8.2.ZRI/9b, 8.2.ZRI/10a, 8.2.ZRI/10b, 8.2.ZRI/13, 8.2.ZRI/27 e 8.2.ZRI/28 - Moradias isolada/geminada.

- Área de implantação:

8.2.ZRI/7a - 280 m2; 8.2.ZRI/7b - 300 m2; 8.2.ZRI/7c - 280 m2; 8.2.ZRI/7d - 280 m2; 8.2.ZRI/8a - 300 m2; 8.2.ZRI/8b - 280 m2; 8.2.ZRI/8c - 260 m2; 8.2.ZRI/9a - 370 m2; 8.2.ZRI/9b - 370 m2; 8.2.ZRI/10a - 370 m2; 8.2.ZRI/10b - 370 m2; 8.2.ZRI/11a - 260 m2; 8.2.ZRI/11b - 260 m2; 8.2.ZRI/11c - 300 m2; 8.2.ZRI/12a - 260 m2; 8.2.ZRI/12b - 260 m2; 8.2.ZRI/12c - 300 m2; 8.2.ZRI/13 - 370 m2; 8.2.ZRI/14a - 280 m2; 8.2.ZRI/14b - 260 m2; 8.2.ZRI/14c - 280 m2; 8.2.ZRI/14d - 260 m2; 8.2.ZRI/27 - 370 m2; 8.2.ZRI/28 - 370 m2 e 8.2.ZRI/29 - 280 m2.

- Área de construção:

8.2.ZRI/7a - 420 m2; 8.2.ZRI/7b - 450 m2; 8.2.ZRI/7c - 420 m2; 8.2.ZRI/7d - 420 m2; 8.2.ZRI/8a - 450 m2; 8.2.ZRI/8b - 420 m2; 8.2.ZRI/8c - 400 m2; 8.2.ZRI/9a - 550 m2; 8.2.ZRI/9b - 550 m2; 8.2.ZRI/10a - 550 m2; 8.2.ZRI/10b - 550 m2; 8.2.ZRI/11a - 400 m2; 8.2.ZRI/11b - 400 m2; 8.2.ZRI/11c - 450 m2; 8.2.ZRI/12a - 400 m2; 8.2.ZRI/12b - 400 m2; 8.2.ZRI/12c - 450 m2; 8.2.ZRI/13 - 550 m2; 8.2.ZRI/14a - 420 m2; 8.2.ZRI/14b - 400 m2; 8.2.ZRI/14c - 420 m2; 8.2.ZRI/14d - 400 m2; 8.2.ZRI/27 - 550 m2; 8.2.ZRI/28 - 550 m2 e 8.2.ZRI/29 - 420 m2.

- Número de pisos:

Todos os lotes têm 2 pisos acima da costa da soleira e 1 abaixo da costa da soleira.

- Número de fogos:

Lotes 8.2.ZRI/7a, 8.2.ZRI/7b, 8.2.ZRI/7c, 8.2.ZRI/7d, 8.2.ZRI/8a; 8.2.ZRI/8b, 8.2.ZRI/8c, 8.2.ZRI/11a, 8.2.ZRI/11b, 8.2.ZRI/11c, 8.2.ZRI/12a, 8.2.ZRI/12b; 8.2.ZRI/12c, 8.2.ZRI/14a, 8.2.ZRI/14b, 8.2.ZRI/14c, 8.2.ZRI/14d e 8.2.ZRI/29: 1 cada;

Lotes 8.2.ZRI/9a, 8.2.ZRI/9b, 8.2.ZRI/10a, 8.2.ZRI/10b, 8.2.ZRI/13, 8.2.ZRI/27 e 8.2.ZRI/28: 2 cada;

- Aumento do número de fogos, que passa de 92 para 98.

- Aumento do número de lotes, que passa de 67 para 69.

- Aumento da área máxima de construção, que passa de 32.238,25 m2 para 37.077,25 m2.

- Aumento da área de cedência ao Município, para integração no domínio público, em 26.465 m2, que passa de 34.289 m2 para 60.754 m2, dos quais 11.818 m2 são destinados a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamento de utilização coletiva, e restante área do terreno, 48.936 m2 destinada a infraestruturas.

- Prazo para a conclusão das obras de urbanização: 12 meses.

- Foi prestada a caução no valor de 843.892,86 Euros, mediante garantia bancária autónoma à primeira solicitação nº 9623004880032566 prestada pelo "Banco Santander Totta, S.A.".

(Reprodução do averbamento à inscrição sobre a descrição 10841/20100104)

O(A) Conservador(a) de Registos  
Mário Mateus de Carvalho

Conservatória do Registo Predial de Albufeira  
AP. 3757 de 2022/07/01 15:59:49 UTC - Aquisição  
Registado no Sistema em: 2022/07/01 15:59:49 UTC  
ABRANGE 2 PRÉDIOS

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* MAJESTIKRITERIUM LDA

NIF 516940201

Morada: Rua da Fundação de Oeiras 7B, Oeiras e S.Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias

Localidade: Oeiras

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* TRIVIALDREAM, LDA

NIF 513589520

O(A) Conservador(a) de Registos

Jorge Manuel Moura Chaves

-----  
Conservatória do Registo Predial de Albufeira

AP. 3758 de 2022/07/01 15:59:49 UTC - Pacto de Preferência

Registado no Sistema em: 2022/07/01 15:59:49 UTC

ABRANGE 2 PRÉDIOS

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* VILAMOURA LUSOTUR, S.A.

NIF 502135247

Morada: Vilamoura

Localidade: Quarteira - Loulé

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* TRIVIALDREAM, LDA

NIF 513589520

Preferência na venda enquanto talhão de terreno para construção urbana.

O(A) Conservador(a) de Registos

Jorge Manuel Moura Chaves

-----  
Conservatória do Registo Predial de Mondim de Basto

AVERB. - AP. 5264 de 2023/04/04 16:10:27 UTC - Actualização

Registado no Sistema em: 2023/04/04 16:10:27 UTC

DA APRESENT. 3757 de 2022/07/01 - Aquisição

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* MANDARINE, LDA

NIPC 516940201

Sede: Rua da Fundação de Oeiras, 7 B

Localidade: Oeiras

O(A) Conservador(a) de Registos

Maria de Fátima Dias Cardoso

-----  
**REGISTOS PENDENTES**

Não existem registos pendentes.

-----  
Certidão permanente disponibilizada em 27-02-2024 e válida até 27-08-2024





CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

PARA:  
MANDARINE, LDA  
roosadoo@gmail.com

Sua referência	Sua comunicação	Nossa referência	Data
		2023,72,S,72,9251	09-05-2023

ASSUNTO: COMUNICAÇÃO PRÉVIA PARA CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO UNIFAMILIAR COM MUROS E PISCINA, SITO EM LOTE 8.2.ZRI/12C, VILAMOURA, FREGUESIA DE QUARTEIRA

V/ REQUERIMENTO ENTRADO EM 2023/04/20 E REGISTADO COM O N.º 4457/23 - PROC.º N.º 186/23

Relativamente ao assunto indicado em epígrafe, cumpre-me informar que a comunicação prévia encontra-se corretamente instruída e irá ser enviada para informação técnica informal, em sede de fiscalização sucessiva, e que, em caso de incumprimento das normas legais ou regulamentares, o projecto poderá ainda ter que ser objecto de reformulação, sob pena de inviabilização da execução da operação urbanística.

Deverá ainda dar cumprimento à informação técnica da DSIG- Divisão de Sistemas de Informação Geográfica, de que se anexa cópia.

Relembra-se da obrigatoriedade de informar a Câmara Municipal da data do início dos trabalhos, até 5 dias antes da data prevista, nos termos previstos no Artº 80-ºA do RJUE- (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação).

Mais se informa, que a comunicação prévia deve ser publicitada sob forma de aviso, a colocar no local de execução da operação de forma visível da via pública, no prazo de **10 dias** a constar da presente notificação nos termos previsto nº 5 do Art.º 78º do RJUE.

- **Informação:** no seguimento da implementação das medidas de modernização dos serviços da administração, o Departamento de Planeamento e Administração do Território da Câmara Municipal de Loulé informa que já se encontra disponível o Balcão de Atendimento Online (Obras Particulares/Urbanismo), para entrega de projectos e outros pedidos; pelo que, para submissão de documentos por via electrónica, deverá consultar e utilizar a página da Internet através do link: [servicosonline.cm-loule.pt](http://servicosonline.cm-loule.pt)

**Alerta-se ainda para o facto de que, desde dia 10 de outubro de 2022, os assuntos disponibilizados no Balcão de Atendimento Online, deixaram de ser aceites através do email geral da câmara – devendo, em substituição, utilizar-se a nova via digital através do link acima referido, ou o balcão presencial da Divisão Administrativa de Urbanismo.**

Com os melhores cumprimentos,

**O Diretor de Departamento**

**(Jorge Ramos)**



## CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Número do Processo:	186/23	Tipo do Processo:	ONEREDLOT
Data do Processo:	2023/04/20		
Número do Requerimento:	4457/23	Data do Requer.:	2023/04/20
Requerente:	MANDARINE, LDA		
Local da Obra:	LOTE Nº 8.2.ZRI/12C, VILAMOURA		

NOME:	EMA VANESSA CRAVO CARVALHO
UNIDADE ORGÂNICA:	DIVISÃO DE SISTEMAS DE INFORMAÇÃO GEOGRÁFICA
DATA DA INFORMAÇÃO:	2023/04/20

### Informação

Analisados os ficheiros vetoriais entregues no requerimento 4457/23 referente ao Processo 186/23 ONEREDLOT cumpre informar que estes não respeitam as normas constantes no Anexo 8 do RMUE <sup>i</sup>, **nos seguintes pontos:**

#### Levantamento Topográfico:

2.2 – “Os ficheiros vetoriais devem estar organizados em camadas/layers individualizadas respeitando sempre o tipo de elementos (**linha, ponto, texto ou polígono**), de acordo com o Quadro 1, e não deverão ser associadas às entidades qualquer tipo de padronização ou tramas;”

Realça-se que a layer correspondente aos pontos deverá designar-se “PtCota” e deve ser do tipo “Ponto 3D” e a layer correspondente à designação da cota no terreno deverá designar-se “TxCota” e ser do tipo “Texto”.

#### Planta de Implantação:

2.3.7 – A unidade de desenho a ser utilizada deve ser o metro (1m = 1 unidade);

O ficheiro vetorial deve conter todos os elementos notáveis representados tais como: muros, áreas verdes, áreas pavimentadas e outras infraestruturas.

O ficheiro vetorial referente à Planta de Implantação, não respeita a Planta de Implantação entregue em DWFX, como se pode verificar nas seguintes imagens:

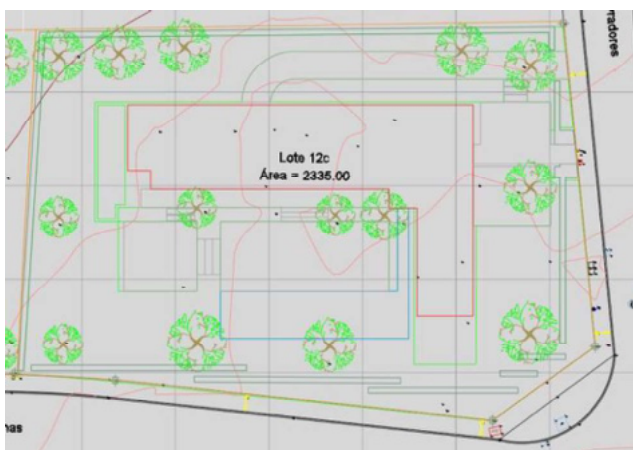


Fig.1 – Planta de Implantação vetorial

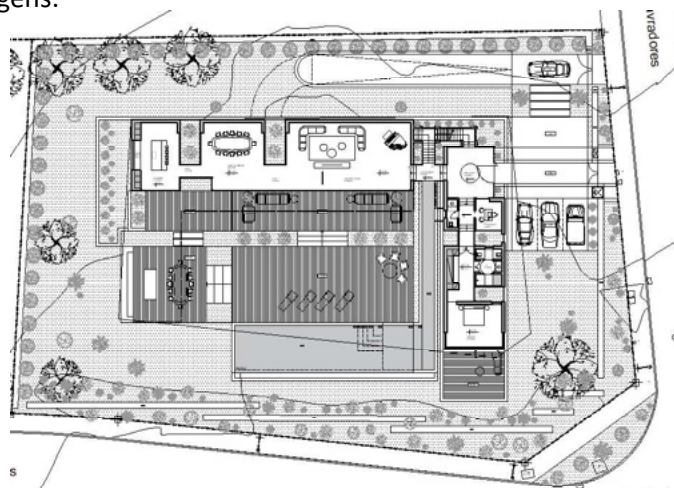


Fig.2- Planta de Implantação em DWFX



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Face ao exposto, o requerente deverá entregar os ficheiros vetoriais corrigidos, considerando as inconformidades referidas.

**Nota interna 1:** Foi verificada uma sobreposição com o processo 450/22 ONEREDLOT.

**Nota interna 2:** Verificou-se que a configuração geométrica do prédio em apreço diverge da declarada no Cadastro Predial Experimental (SiNERGIC -DGT).

À consideração superior,

A Assistente Técnica,

*Em Carvalho*

20-04-2023

Ema Carvalho

A DAU para conhecimento e solicitação dos ficheiros vetoriais corrigidos, de acordo com o parecer técnico que antecede.

**A Chefe de Divisão**

*Ana Matos Lima*

**(Ana Matos Lima)**

20-04-2023

2



## CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

### Divisão Administrativa de Urbanismo

PARA:  
MANDARINE, LDA  
[roosadoo@gmail.com](mailto:roosadoo@gmail.com)

Sua referência	Sua comunicação	Nossa referência	Data
		2024,72,S,72,12539	16-07-2024

**ASSUNTO:** NOVA COMUNICAÇÃO PRÉVIA PARA CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO UNIFAMILIAR COM MUROS E PISCINA, SITO EM LOTE Nº 8.2.ZRI/11C, VILAMOURA, QUARTEIRA

PROC. N.º **268/23**

Relativamente ao assunto indicado em epígrafe, cumpre-me informar que a comunicação prévia se encontra corretamente instruída.

Relembra-se da obrigatoriedade de informar a Câmara Municipal da data do início dos trabalhos, até 5 dias antes da data prevista, nos termos previstos no art.º 80.º-A do RJUE (Regime Jurídico de Urbanização e Edificação), bem como dar cumprimento à informação técnica da Divisão de Sistemas de Informação Geográfica (DSIG), **da qual se anexa cópia.**

Mais se informa, que a comunicação prévia deve ser publicitada sob forma de aviso, a colocar no local de execução da operação de forma visível da via pública, no prazo de 10 dias a contar da comunicação, de acordo com o previsto no art.º 12.º do RJUE.

Com os melhores cumprimentos,

O Chefe de Divisão Administrativa de Urbanismo  
Por subdelegação do Diretor de Departamento

(**Arménio Lopes**)

DAU/LB



## CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Número do Processo:	268/23	Tipo do Processo:	ONEREDLOT
Data do Processo:	2023/06/07		
Número do Requer.:	5283/24	Data do Requer.:	2024/06/13
Requerente:	MANDARINE, LDA		
Local da Obra:	LOTE Nº 8.2.ZRI/11C, VILAMOURA		

Parecer do Técnico:	CARLA ANGELA CONCEICAO SOUSA
Unidade Orgânica:	DIVISÃO DE SISTEMAS DE INFORMAÇÃO GEOGRÁFICA
Data do Parecer:	2024/06/14

### INFORMAÇÃO

Analisado o ficheiro vetorial, **Levantamento Topográfico**, entregue no requerimento 5283/24 referente ao Processo 268/23 ONEREDLOT, cumpre informar que este não respeita as normas constantes no Anexo 8 do RMUE<sup>i</sup>, **no seguinte ponto**:


A layer correspondente aos pontos (PtCota) deve ser do tipo "Ponto 3D".

Face ao exposto, o requerente deverá entregar o ficheiro vetorial corrigido, considerando a inconformidade referida.

À consideração superior,

A Técnica  
  
(Carla de Sousa)  
14-06-2024

À DAU para conhecimento e solicitação do ficheiro vetorial corrigido, de acordo com o parecer técnico que antecede.

A Chefe de Divisão  
  
(Ana Matos Lima)  
14-06-2024 2

<sup>i</sup> RMUE - Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (aviso nº 7761/2017 de 10.07.17).