



Relatório Acompanhamento

Relatório: 1
Data Relatório: 18/12/2025

Referências

Ref^o MP: ServiçoMP
Ref^o BPI: ServiçoMP

Periodicidade: Mensal

Promoção

Promotor

Nome: ROUNDNOISES, UNIPESSOAL, LDA

NIF: 516635093

Projeto imobiliário

Designação Promoção: TORRINHA GARDENS - 27 apartamentos

Endereço: Rua da Torrinha, 195 a 213, Porto, 4150-609

Dados cadastrais

CRP: 1908 e 1909 **Latitude:** 41.152449

CPU: 4987 e 4981 **Longitude:** -8.621531

Caraterísticas Físicas

Tipo de projeto -	Residencial	Dimensão do Projeto: (nº Fogos):	29
N Pisos -	6 Nº Pisos Acima Solo:	5 Nº Pisos Abaixo Solo:	1
Nº frações -	0 Habitacionais:	0	
	Comerciais/Serviços:	0	
	Box/Estacionamento:	0	

Áreas Implantação (m²): 2723

Áreas Bruta Construção (ABC): 2723

ABP Habitacional (m²):

ABP Comercial (m²):

ABP Serviços (m²): 2583

Breve Descrição Empreendimento:

Alteração e ampliação de um conjunto de edifícios, composto por dois prédios urbanos, para constituição de dois edifícios em propriedade horizontal destinado a serviços, a afetar a fins turísticos, com um total de 29 frações autónomas, sendo 27 apartamentos turísticos e 2 frações de comércio e serviços.



Documentação

Licenciamento

Situação Camarária do Projeto: Aprovado
Nº do Alvará: NUD/490873/2025CMP
Data Caducidade: 02/01/2027 **Data Prorrogação:**
Data Início Construção:

Seguro

Seguradora (SOM):

Apólice:

Caducidade:

Execução
Manutenção

Seguradora (SMR):

Apólice:

Caducidade:

Seguradora (RC):

Apólice:

Caducidade:

Entidades Intervinentes

Empreiteiro: INVÉNIO Engenharia, S.A. **NIF:** 51063798

Alvará de Empreiteiro de Obras públicas/Privadas: 69680 - PUB

Gabinete de Arquitetura: Morais Soares, Arquitectos, Lda

Mediação: N/A

Outros

		Situação	Observações
<input checked="" type="checkbox"/> Check	Documentação da Titularidade do prédio (cópia escritura, Certidão Predial, Certidão Matricial)	Válido	
<input checked="" type="checkbox"/> Check	Projeto de Arquitetura aprovado (c/ evidência de aprovação camarária)	Válido	
<input checked="" type="checkbox"/> Check	Alvará de Licença de Construção/Obras e/ou Demolições / Comunicação Prévia	Válido	
<input checked="" type="checkbox"/> Check	Plano de Viabilidade da Promoção / Business Plan	Válido	
<input checked="" type="checkbox"/> Check	Contrato de Empreitada global	Válido	
<input checked="" type="checkbox"/> Check	Mapa de Medições e Orçamento	Válido	
<input checked="" type="checkbox"/> Check	Cronograma de trabalhos e financeiro	Válido	
<input type="checkbox"/> Check	Seguro de Obras e Montagem válido	Pendente	Apólice não entregue

Tema	Observações
Seguro de Obras e Montagem	Não foi apresentada pelo cliente a apólice do seguro.

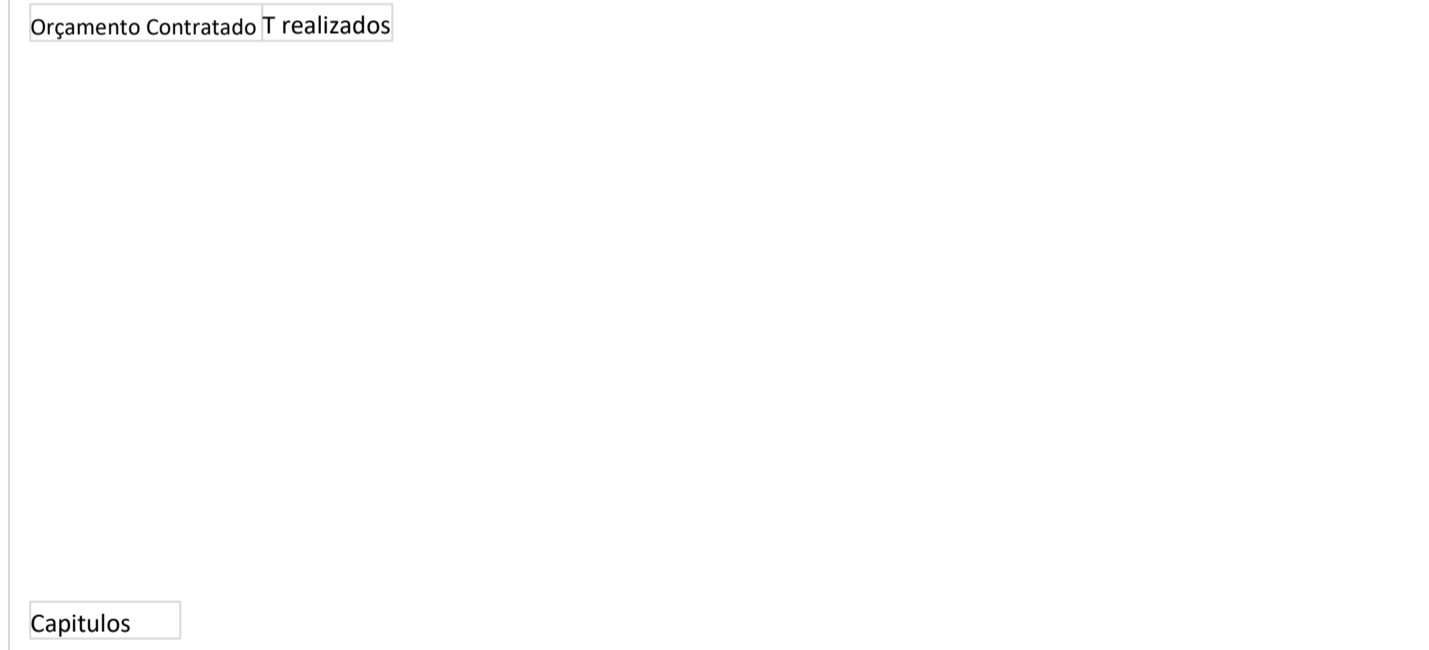
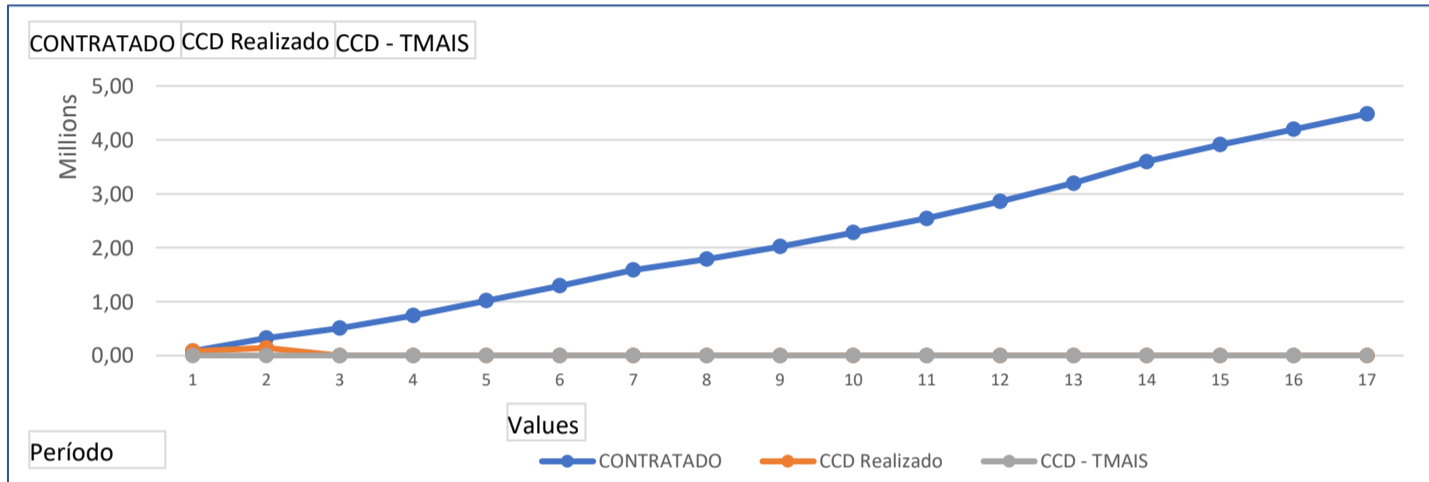
Projeto - Desenvolvimento

Resumo Promoção - Situação Global

Investimento (c/ IVA)	Aquisição	TN - CCD	CCI	Equipamentos	Outros Custos	Totais				
Piano Inicial	2.701.248 €	4.925.000 €	1.086.600 €	0 €	0 €	8.712.848 €				
Trabalhos a Menos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €				
Trabalhos Adicionais	0 €	5.447 €	0 €	0 €	0 €	5.447 €				
Piano Revisto	2.701.248 €	4.930.447 €	1.086.600 €	0 €	0 €	8.718.295 €				
Desvio		0,0%	5.447 €	0,1%	0 €	0,0%	0 €	0,0%	5.447 €	0,1%

Situação Atual Investimento	Aquisição	TN - CCD	CCI	Equipamentos	Outros Custos	Totais					
Realizado	0 €	216.663 €	4,4%	0 €	0 €	216.663 €					
Validado	0 €	216.663 €	100,0%	0 €	0 €	216.663 €					
Pendente	0 €	0 €	0,0%	0 €	0 €	0 €					
Não validado	0 €	0 €	0,0%	0 €	0 €	0 €					
Pago	0 €	0 €	0,0%	0 €	0 €	0 €					
A pagamento	0 €	216.663 €	100,0%	0 €	0 €	216.663 €					
Por realizar	2.701.248 €	4.708.337 €	95,6%	1.086.600 €	100,0%	0 €	0,0%	0 €	0,0%	8.496.185 €	97,5%

CUSTOS Extraordinários	TMAIS - CCD	A - CCI	A - Equipamentos	A - O.Custos	Totais
Realizado	4.902 €	90,0%	0 €	0 €	4.903 €
Validado	4.902 €	100,0%	0 €	0 €	4.903 €
Pendente	0 €	0,0%	0 €	0 €	0 €
Não validado	0 €	0,0%	0 €	0 €	0 €
Pago	0 €	0,0%	0 €	0 €	0 €
A pagamento	4.902 €	100,0%	0 €	0 €	4.903 €
Por realizar	545 €	10,0%	0 €	0 €	545 €



Resumo Comercialização

Tipologia	Utilização	Unidades (#)	ABP (m²)	ABP / Tipologia (m²)	CPCV (#)	Valores CPCV (Eur)	Sinais Recebidos (Eur)	Sinais a Receber (Eur)	Escritura (Eur)
T0	Habitação	0	0		0	- €	- €	- €	- €
T0+1	Habitação	0	0		0	- €	- €	- €	- €
T1	Habitação	0	0		0	- €	- €	- €	- €
T1+1	Habitação	0	0		0	- €	- €	- €	- €
T2	Habitação	0	0		0	- €	- €	- €	- €
T2+1	Habitação	0	0		0	- €	- €	- €	- €
T3	Habitação	0	0		0	- €	- €	- €	- €
T3+1	Habitação	0	0		0	- €	- €	- €	- €
T4	Habitação	0	0		0	- €	- €	- €	- €
T4+1	Habitação	0	0		0	- €	- €	- €	- €
T5 ou maior	Habitação	0	0		0	- €	- €	- €	- €
Escritório	Serviços	0	0		0	- €	- €	- €	- €
Loja	Comércio	0	0		0	- €	- €	- €	- €
Box	Estacion.	0	0		0	- €	- €	- €	- €
Lug. simples	Estacion.	0	0		0	- €	- €	- €	- €
Lug. Condicion.	Estacion.	0	0		0	- €	- €	- €	- €
Arrecadação	Arrumos	0	0		0	- €	- €	- €	- €
Sotão	Arrumos	0	0		0	- €	- €	- €	- €
Totais	Residencial	0			0	- €	- €	- €	- €
	Comércio/Serviços	0			0	- €	- €	- €	- €
	BOX/Estacionamento	0			0	- €	- €	- €	- €
	Global	0			0	- €	- €	- €	- €

Evolução da Empreitada

Valores s/ IVA

Auto	Valor do Auto (€)	Acumulado (€)	Evolução (%)	Evolução Acumulada (%)
1	84.807,73	84.807,73	1,7%	1,7%
2	143.258,39	228.066,12	2,9%	4,6%

Custos Construção (c/ IVA)

GLOBAL

REALIZADO

4.925.000 €

216.663 €

4,4%

C. Construção Validados

216.663 €

C. Construção Pagos

0 €

C. Construção

216.663 €

Trab. a MAIS (c/ IVA)

GLOBAL

REALIZADO

5.447 €

4.902 €

90,0%

Trab. a MAIS Validados

4.902 €

Trab. a MAIS Pagos

0 €

Trab. a MAIS Pagamento

4.902 €

Trab. a MENOS (c/ IVA)

GLOBAL

0 €

Relatório Visita

Data Visita: 18/12/2025

Relatório MP nº: 1

Presenças:

Cliente: Eng. Fernando Barbosa

Prestador Serviço: Eng. Joel Fernandes

Descrição da Visita:

A visita teve lugar no dia 18/12/2015, pelas 11h, com a presença da parte do cliente, do eng. Fernando Barbosa (fiscalização). Constatou-se que estão em execução os seguintes trabalhos:

- Demolições de grande parte do edifício A, com a exceção das fachadas principais e parte da estrutura existente que a sustenta;
- Movimentos de terras para a execução das fundações do edifício B, parcialmente executadas;
- Execução das fundações do edifício B, em particular, procedia-se no momento da visita à execução de microestacas.

Alertas

Validade ALC/CP: OK

Validade SOM: Caducado

Validade SMR: Caducado

Validade RC: Caducado

Incidências

Em validação no Relatório:

Relatório nº1	Aquisição	TN - CCD	CCI	Equipamentos	Outros Custos	Totals	
Realizado	0 €	216.663 €	0 €	0 €	0 €	216.663 €	2,5%
Validado	0 € 0,0%	216.663 € 100,0%	0 € 0,0%	0 € 0,0%	0 € 0,0%	216.664 € 2,5%	
Pendente	0 € 0,0%	0 € 0,0%	0 € 0,0%	0 € 0,0%	0 € 0,0%	0 € 0,0%	
Não validado	0 € 0,0%	0 € 0,0%	0 € 0,0%	0 € 0,0%	0 € 0,0%	0 € 0,0%	
Pago	0 €	0 € 0,0%	0 €	0 €	0 €	0 €	0,0%
A.pagamento	0 € 0,0%	216.663 € 100,0%	0 € 0,0%	0 € 0,0%	0 €	216.663 € 2,5%	

CUSTOS Extraordinários:	TMAIS - CCD	A - CCI	A - Equipamentos	A - O.Custos	Totals	
Realizado	4.902 €	0 €	0 €	0 €	4.902 €	0,0%
Validado	4.902 € 100%	0 € 0%	0 € 0%	0 € 0%	4.903 € 0,0%	
Pendente	0 € 0%	0 € 0%	0 € 0%	0 € 0%	0 € 0,0%	
Não validado	0 € 0%	0 € 0%	0 € 0%	0 € 0%	0 € 0,0%	
Pago	0 € 0,0%	0 € 0,0%	0 € 0,0%	0 € 0,0%	0 € 0,0%	0,0%
A.pagamento	4.902 € 100,0%	0 € 0,0%	0 € 0,0%	0 € 0,0%	4.902 € 0,0%	0,0%

Comentários sobre Comercialização (se Aplicável):

Comentários Finais:

Foram apresentados os autos de medição nºs 1 e 2 de trabalhos contratuais e o auto de medição nº 1 de trabalhos a mais, bem como as respetivas faturas, tendo sido verificado na obra a execução dos trabalhos neles constantes.

Atualização do Valor do Imóvel		
Dados da Avaliação Inicial		
	Data Relatório Avaliação:	24/04/2025
		Um: Eur
A -	Valor Imóvel antes de Obras:	2 558 000
B -	Custo Construção:	6 036 900
C -	Encargos (proj; tx; lic; ef;):	1 086 600
D -	Lucro:	2 612 200
E -	obra a:	4,6%
	Valor Reposição	6 036 900
	Valor Mercado Após Obras [A+B+C+D]	12 293 700
	Valor Atual (PVT) [A+(B+C)*E]	2 887 874

CERTIFICAÇÃO DO RELATÓRIO

Declaração: O presente relatório de acompanhamento foi elaborada por peritos independentes que declaram não existir nenhum conflito de interesses relacionado com a sua realização e que tratam toda a informação a que acederam como confidencial.

Empresa: **MENCOVAZ - CONSULTORIA IMOBILIÁRIA E AVALIAÇÕES, LDA** Data: 18/12/2025

Responsável Técnico da Empresa

Técnico Revisor

Técnico Visita

Jorge Pedro Ferreira Mendes
Eng.º Civil
PAI/2016/0021
REV-PT/ASAVAL/2022/15

Duarte Costa
Lic. em Gestão
PAI/2016/0265
REV-PT/ASAVAL/2022/6

Joel Fernandes
Eng. Civil
PAI/2018/0085

ANEXO - Custos Validados

Relatório Atual 1

Nº Ordem	Tipologia Custos	Designação	Auto/Período Medição	Nº Factura	Dt. Fatura	Fornecedor/Emitente	Valor Liq (S/ IVA)	Taxa Retenção	Valor Retenção	Regime Fiscal	Taxa IVA	Valor IVA	Valor a Liquidar (c/ IVA)	Modo Pagamento	Relatório de Acompanhamento	Validação	Dt. Validação	Pagamento	Dt. Pagamento	Observações
1	TN - CCD	Auto de medição nº	1 FT 2025A113/	07/11/2025	INVENIO ENGENHARIA, SA	84.807,73	5,0%	4.240,39	Autoliquidação	0,0%	0,00	80.567,34	0,00	1 Validado	21/12/2025	A pagamento	00/01/1900	0		
2	TN - CCD	Auto de medição nº	2 FT 2025A113/	05/12/2025	INVENIO ENGENHARIA, SA	143.258,39	5,0%	7.162,92	Autoliquidação	0,0%	0,00	136.095,47	0,00	1 Validado	21/12/2025	A pagamento	00/01/1900	0		
3	TMAIS - CCD	Auto de medição nº	2 FT 2025A113/	12/12/2025	INVENIO ENGENHARIA, SA	5.447,00	10,0%	544,70	Autoliquidação	0,0%	0,00	4.902,30	0,00	1 Validado	21/12/2025	A pagamento	00/01/1900	00/01/1900		