

An aerial photograph of a winding asphalt road that curves through a dense, green forest. The road is light gray and contrasts with the dark green trees. The forest covers a hillside, and the road appears to be a two-lane road with a white line marking. The overall scene is serene and natural.

SICC

Sistema de Indicadores de Custos de Construção

Resultados 2023

O conceito:

- O SICCC é um sistema de informação que visa apurar estatísticas de custos de construção, com base na amostragem de orçamentos elaborados para efeitos de financiamento à promoção imobiliária.
- Parte da colaboração com as instituições financeiras em promoverem junto dos seus clientes, os promotores imobiliários, uma metodologia de orçamentação estandarizada. Permite assim trazer transparência ao mercado da construção permitindo uma maior comparabilidade, em benefício de uma concorrência mais efetiva.
- Para as entidades financeiras permite um maior controlo de riscos e rigor de análise no financiamento de promoção imobiliária.
- Para as entidades da fileira da construção o SICCC constitui uma valiosa ferramenta de benchmark, para a todo o momento aferir da competitividade da sua estrutura de custos e capacidade de orçamentar.

Os promotores da iniciativa

- A iniciativa pertence à IMOESTATISTICA LDA, entidade que promove diversos Sistemas de Informação de mercado imobiliário e proprietária da marca e título editorial “Confidencial Imobiliário”. Com experiência comprovada de gestão de sistemas de informação similares e com experiência na relação com os stakeholders da fileira da construção e do imobiliário.
- O Professor Vasco Peixoto de Freitas e o Construct (FEUP) associam-se a este projeto, através de um contrato de direitos de autor, assegurando o apoio metodológico e conceptual ao sistema de informação, quer no momento da sua promoção como ao longo do seu desenvolvimento futuro.

A Metodologia SICCC – Os princípios básicos:

- A abordagem seguida em que estrutura os custos por “Elemento Construtivo” permite que se introduza a informação num formulário on-line quer com base em orçamento detalhado quer com base em orçamento preliminar, como acontecerá em múltiplos casos.
- O objetivo é a recolha de informação por “Elemento Construtivo” (Estrutura / Envolvente / Interiores / Instalações / Custos Gerais) e por grande tipologia de obra (Construção nova / Reabilitação muito intrusiva / Reabilitação pouco intrusiva / Pouco intrusiva com ampliação)
- A análise é assim numa lógica “top – down”, não detalhando em excesso os diferentes componentes de obra, mas visando em especial o custo global e real de obra por grandes rúbricas.
- A recolha de informação será realizada através de formulário on-line em sitio da iniciativa, que permita uma validação quer dos dados sobre cada obra, quer como de elementos únicos de obra que permitam despistar tentativas de fraude ao sistema (como por exemplo carregar obras inexistentes para enviar estatísticas)
- O tratamento de dados será baseado no princípio do sigilo estatístico e privilegiando uma análise por âmbito geográfico e tipo de obra.

Participantes

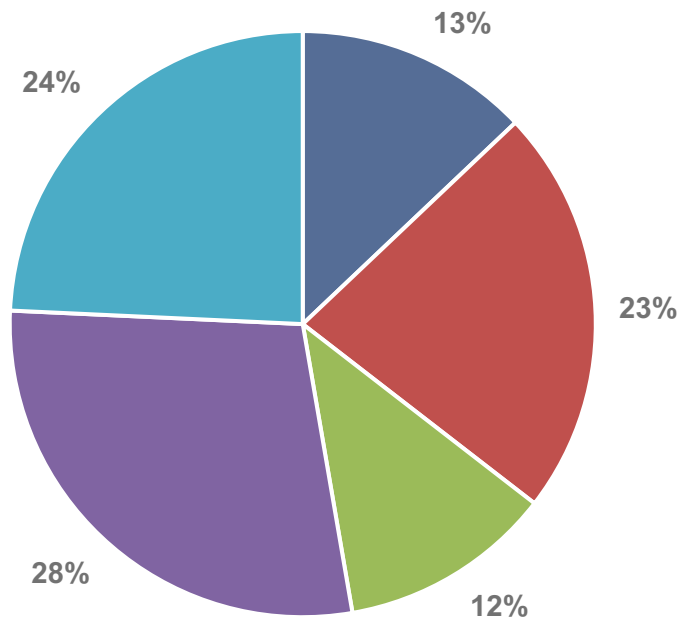
O Sistema de Informação de Custos de Construção conta com a participação de vários promotores, e avaliadores como:

Westport International, Avenue, **UON Consulting**, Vanguard Properties, Buildgest, Habitat Invest, Overseas, Teixeira Duarte, Finsolutia, **REVC - Real Estate Valuers & Consultants**, **PVW TINSA - Avaliações Imobiliárias**, **GAREN - Avaliação de Ativos**, Explorer Investments, **CIGO Avaliação Imobiliária**, Nexity, Vogue Capital, **MENCOVAZ – Consultoria Imobiliária e Avaliações**, **P2S Project**, **Custo Marginal - Consultadoria e Avaliação**, entre outras.

Foi com a informação dos projetos destes operadores que foi realizado mais um apuramento de resultados, relativo a projetos orçamentados durante o ano de 2022 e cuja recolha está já a decorrer permanentemente.

RESULTADOS

Peso de cada capítulo no custo final
Construção Nova



■ Custos Gerais

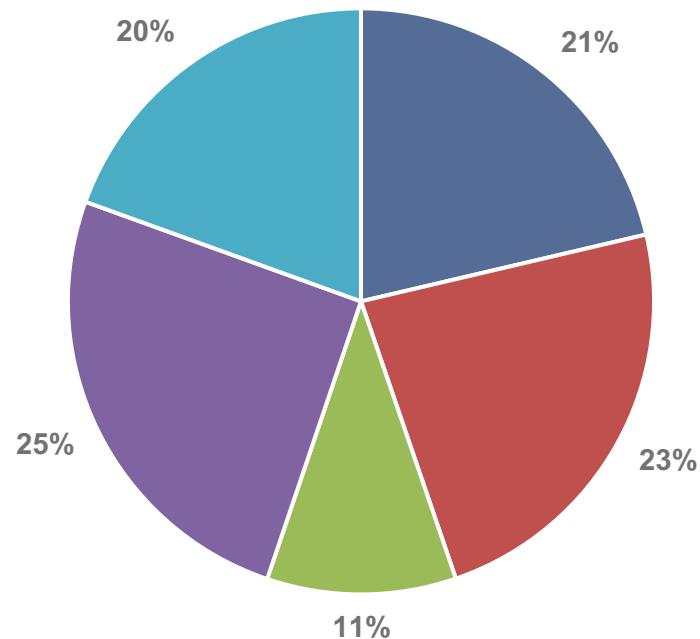
■ Custos Estruturais

■ Custos Envolventes

■ Custos Não Estruturais

■ Custos Instalação

Peso de cada capítulo no custo final
Reabilitação



RESULTADOS CONSTRUÇÃO NOVA

Média dos custos em €/m2 de área bruta de construção acima da cota de soleira // valores sem IVA

Rúbrica	Média	P5	P25	P75	P95
Custos Gerais	219 €	39 €	64 €	220 €	440 €
Custos Estruturais	382 €	170 €	255 €	419 €	718 €
Custos Envolventes	200 €	86 €	116 €	221 €	369 €
Custos Não Estruturais	482 €	203 €	322 €	552 €	644 €
Custos Instalação	411 €	151 €	259 €	346 €	573 €
Total		649 €	1 016 €	1 758 €	2 744 €

RESULTADOS REABILITAÇÃO

Média dos custos em €/m2 de área bruta de construção acima da cota de soleira // valores sem IVA

	Média	P5	P25	P75	P95
Custos Gerais	368 €	117 €	214 €	420 €	813 €
Custos Estruturais	404 €	106 €	238 €	502 €	820 €
Custos Envolventes	180 €	87 €	111 €	242 €	309 €
Custos Não Estruturais	437 €	154 €	252 €	596 €	663 €
Custos Instalação	336 €	199 €	299 €	362 €	496 €
Total		663 €	1 114 €	2 122 €	3 101 €

REGIÃO

- AMP
- AML
- Norte
- Centro
- Alentejo
- Algarve

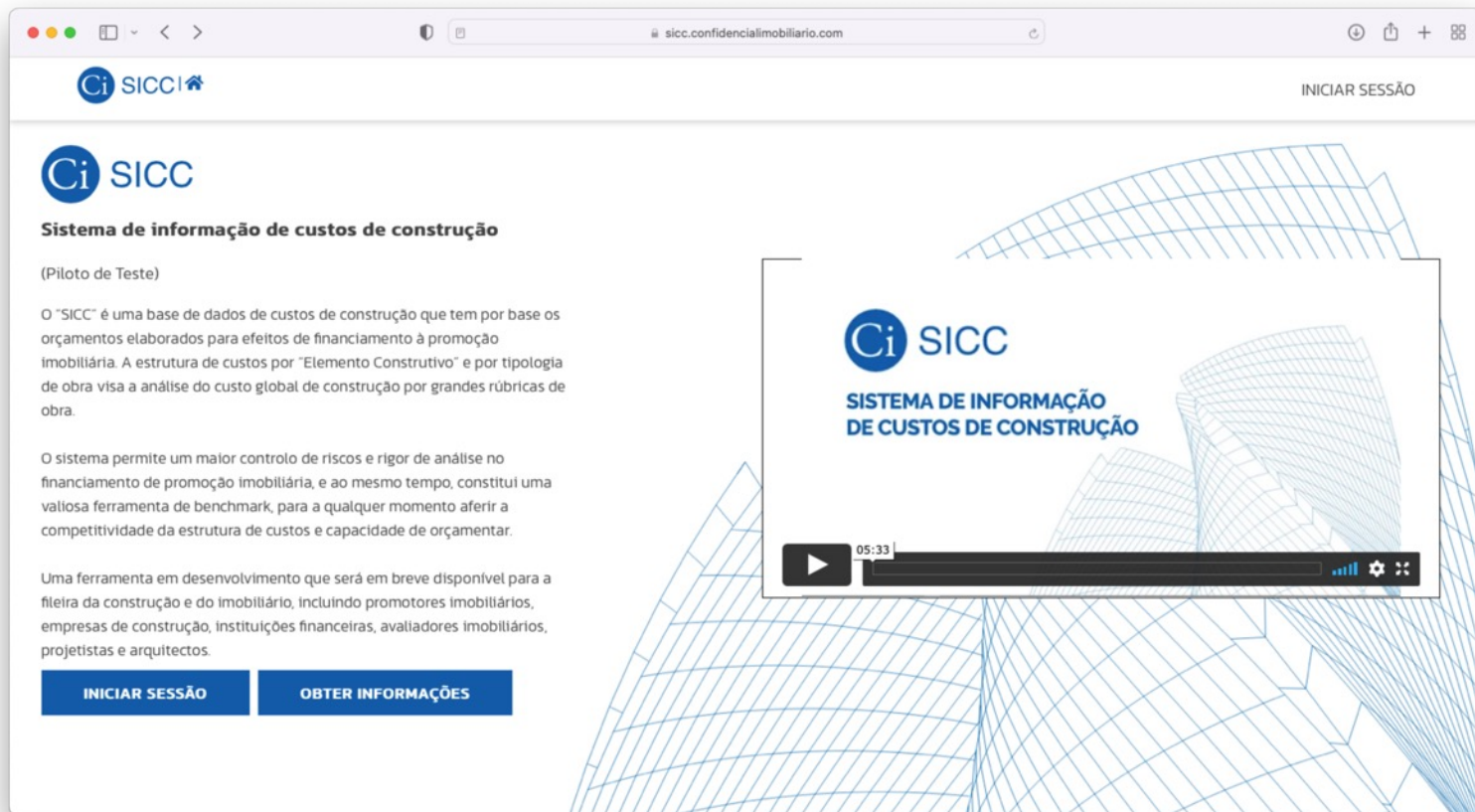
ÁREA

- Baixa (Até 3 000 m2)
- Média (De 3 000 até 10 000m2)
- Alta (Acima de 10 000m2)

CERTIFICADO ENERGÉTICO

- A+
- A
- B
- B-
- C
- ...

A PLATAFORMA – PÁGINA INICIAL



A PLATAFORMA - SUBMISSÕES

The screenshot shows a web browser window with the URL `sicc.confidencialimobiliario.com`. The page header includes the SICC logo and the user information "Utilizador: jquina@confidencialimobiliario.com". The main section is titled "SUBMISSÕES" and contains a table with submission data. The table has columns for "Nome do Edifício", "Concelho", "Freguesia", "Finalizada/Utilizador", "Revista/CI", "Ver/Editar", "Reabrir", and "Exportar". A single row is visible with the values "Geral_Demo", "Porto", "UF Centro Histórico do Porto", a green checkmark, a red X, and icons for viewing, locking, and exporting. Below the table is a checkbox labeled "Mostrar apenas não finalizadas" and a blue button labeled "CRIAR NOVA SUBMISSÃO". The footer contains the copyright notice "© 2020 Imoestatística, Lda. Todos os direitos reservados | Powered by Evolutio".

SUBMISSÕES

Nome do Edifício	Concelho	Freguesia	Finalizada/Utilizador	Revista/CI	Ver/Editar	Reabrir	Exportar
Geral_Demo	Porto	UF Centro Histórico do Porto	✓	✗	👁	🔒	📄

☐ Mostrar apenas não finalizadas

CRIAR NOVA SUBMISSÃO

© 2020 Imoestatística, Lda. Todos os direitos reservados | Powered by Evolutio

A PLATAFORMA - NOVA SUBMISSÃO

1

2

3

4

5

6

7

8

9

DESCRIÇÃO DE CONSTRUÇÃO

MÓDULO AMBIENTAL

CUSTOS GERAIS

CUSTOS ESTRUTURAIS

CUSTOS ENVOLVENTES

CUSTOS NÃO ESTRUTURAIS

CUSTOS DE INSTALAÇÃO

CUSTOS ABAIXO DO SOLO

CUSTOS COMPLEMENTARES

Utilizador: jquina@confidencialimobiliario.com | [🔗](#)

Descrição da Obra Residenciais ou Mistos

Todos os valores sem IVA

Identificador da obra* [?](#)

Descrição sumária da obra a financiar* [?](#)

© 2020 Imoestatística, Lda. Todos os direitos reservados | Powered by Evolutio

A PLATAFORMA - NOVA SUBMISSÃO

Interface de Nova Submissão no sistema sicc.confidencialimobiliario.com

Concelho ⓘ **Freguesia** ⓘ **Código Postal** ⓘ **Número de frações*** ⓘ

----- Campo Inativo

Tipo de Construção* ⓘ

Nova Construção

Número de pisos acima da cota de soleira* ⓘ	Número de pisos abaixo da cota de soleira* ⓘ	Área bruta de construção - habitação (m2)* ⓘ	Área bruta de construção - outros usos (m2)* ⓘ	Área bruta de construção ampliada (m2)* ⓘ
		m ²	m ²	m ²
Área bruta de construção acima da cota de soleira (m2)* ⓘ	Área bruta de construção abaixo da cota de soleira (m2)* ⓘ	Área Total (m2) ⓘ	ABC acima / abaixo de cota de soleira ⓘ	ABC - outros usos / Área total ⓘ
m ²	m ²	m ²	%	%

© 2020 Imoestatística, Lda. Todos os direitos reservados | Powered by Evolutio

A PLATAFORMA - NOVA SUBMISSÃO

Classificação Energética ⓘ Número do processo de licenciamento municipal ⓘ

Data de estimativa dos custos* ⓘ

16 / 11 / 2021

Prazo estimado para a conclusão das obras (em meses)* ⓘ

meses

IVA estimado* ⓘ

6 %

Custos indicados baseados em* ⓘ

Orçamento

Variáveis de Caracterização

Estaleiro em zona urbana consolidada de difícil acesso* ⓘ

Por Definir

Acesso a garagem com elevador* ⓘ

Por Definir

Piscina exterior* ⓘ

Por Definir

Área da piscina exterior ⓘ

m²

Piscina interior* ⓘ

Por Definir

Área da piscina interior ⓘ

m²

Salas de ginásio* ⓘ

Área das salas de

Salas de reunião de ⓘ

Área das salas de reunião de ⓘ

© 2020 Imoestatística, Lda. Todos os direitos reservados | Powered by Evolutio

A PLATAFORMA - NOVA SUBMISSÃO

© 2020 Imoestatística, Lda. Todos os direitos reservados | Powered by Evolutio

Utilizador: jquina@confidencialimobiliario.com |

1 DESCRIÇÃO DE CONSTRUÇÃO

2 **MÓDULO AMBIENTAL**

3 CUSTOS GERAIS

4 CUSTOS ESTRUTURAIS

5 CUSTOS ENVOLVENTES

6 CUSTOS NÃO ESTRUTURAIS

7 CUSTOS DE INSTALAÇÃO

8 CUSTOS ABAIXO DO SOLO

9 CUSTOS COMPLEMENTARES

Módulo Ambiental

Sistema de Certificação Ambiental ⓘ

Classificação se tiver CA anterior ⓘ

Nº do Pré-Certificado energético de uma das frações ⓘ

Energia renovável de uma fração tipo ⓘ

Emissões de CO2 de uma fração tipo ⓘ

Carregamento rápido de viaturas e bicicletas elétricas ⓘ

Mapa de Frações

T1 ou inf. ⓘ

T2 ⓘ

T3 ⓘ

T4 ⓘ

A PLATAFORMA - NOVA SUBMISSÃO

Utilizador: jquina@confidencialimobiliario.com | [🔗](#)

1 2 3 4 5 6 7 8 9

DESCRIÇÃO DE CONSTRUÇÃO MÓDULO AMBIENTAL **CUSTOS GERAIS** CUSTOS ESTRUTURAIS CUSTOS ENVOLVENTES CUSTOS NÃO ESTRUTURAIS CUSTOS DE INSTALAÇÃO CUSTOS ABAIXO DO SOLO CUSTOS COMPLEMENTARES

Custos gerais

Campos com * são de preenchimento obrigatório.

Estaleiro* ⓘ	Demolições ⓘ	Movimentos de terras* ⓘ
Descontaminação de solos ⓘ	Arranjos exteriores ⓘ	Custos com arqueologia ⓘ
	Outros ⓘ	

Total do capítulo em €	Total em €/m ² (ABC acima do solo)	
0,00 €	0,00 €	

© 2020 Imoestatística, Lda. Todos os direitos reservados | Powered by Evolutio

1

2

3

4

5

6

7

8

9

DESCRIÇÃO DE CONSTRUÇÃO

MÓDULO AMBIENTAL

CUSTOS GERAIS

CUSTOS ESTRUTURAIS

CUSTOS ENVOLVENTES

CUSTOS NÃO ESTRUTURAIS

CUSTOS DE INSTALAÇÃO

CUSTOS ABAIXO DO SOLO

CUSTOS COMPLEMENTARES

Custos estruturais

Campos com * são de preenchimento obrigatório.

Fundações e muros de suporte* ⓘ

€

Superestrutura* ⓘ

€

Outros ⓘ

€

Total do capitulo em €

€

Total em €/m² (ABC acima do solo)

€

0

100

PRÓXIMA PÁGINA

© 2020 Imoestatística, Lda. Todos os direitos reservados | Powered by Evolutio


Ci SICC

Utilizador: jquina@confidencialimobiliario.com

1

2

3

4

5

6

7

8

9

DESCRIÇÃO DE CONSTRUÇÃO

MÓDULO AMBIENTAL

CUSTOS GERAIS

CUSTOS ESTRUTURAIS

CUSTOS ENVOLVENTES

CUSTOS NÃO ESTRUTURAIS

CUSTOS DE INSTALAÇÃO

CUSTOS ABAIXO DO SOLO

CUSTOS COMPLEMENTARES

Custos envolventes

Campos com * são de preenchimento obrigatório.
Pelo menos uma das áreas com ** tem de ser preenchida.

Cobertura**

	Valor Global	Medição (m ² ou un)	Valor Unitário do Elemento
Telha e estrutura de madeira ⓘ	€	m ²	€/m ²
Telha e estrutura de betão ⓘ	€	m ²	€/m ²
Sandwich ⓘ	€	m ²	€/m ²
Zinco ⓘ	€	m ²	€/m ²
Terraço ⓘ	€	m ²	€/m ²
Outros ⓘ			

A PLATAFORMA - NOVA SUBMISSÃO

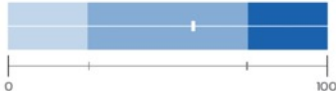
sicc.confidencialimobiliario.com

Fachadas opacas**

	Valor Global	Medição (m ² ou un)	Valor Unitário do Elemento
Isolamento térmico pelo interior ⓘ	€	m ²	€/m ²
Isolamento térmico pelo exterior (ETICS) ⓘ	€	m ²	€/m ²
Isolamento térmico pelo exterior (Fachada ventilada) ⓘ	€	m ²	€/m ²
Outros ⓘ	Descrição € m² €/m²		

Subtotal em €
 0,00 €

Subtotal em €/m² (ABC acima do solo)
 0,00 €


0 100

Vãos envidraçados**

	Valor Global	Medição (m ² ou un)	Valor Unitário do Elemento
Vãos envidraçados simples ⓘ	€	un	€/un

© 2020 Imoestatística, Lda. Todos os direitos reservados | Powered by Evolutio

A PLATAFORMA - NOVA SUBMISSÃO

© 2020 Imoestatística, Lda. Todos os direitos reservados | Powered by Evolutio

sicc.confidencialimobiliario.com

Valor Global Medição (m² ou un) Valor Unitário do Elemento

Pavimentos térreos* ⓘ

€ m² €/m²

Subtotal em € Subtotal em €/m² (ABC acima do solo)

0,00 € 0,00 €

0 100

Valor Global Medição (m² ou un) Valor Unitário do Elemento

Portas Exteriores* ⓘ

€ un €/un

Subtotal em € Subtotal em €/m² (ABC acima do solo)

0,00 € 0,00 €

0 100

Valor Global

Outros ⓘ

€

Utilizador: jquina@confidencialimobiliario.com

1

2

3

4

5

6

7

8

9

DESCRIÇÃO DE CONSTRUÇÃO

MÓDULO AMBIENTAL

CUSTOS GERAIS

CUSTOS ESTRUTURAIS

CUSTOS ENVOLVENTES

CUSTOS NÃO ESTRUTURAIS

CUSTOS DE INSTALAÇÃO

CUSTOS ABAIXO DO SOLO

CUSTOS COMPLEMENTARES

Custos com elementos construtivos não estruturais

Campos com * são de preenchimento obrigatório.
Pelo menos uma das áreas com ** tem de ser preenchida.

Paredes divisórias**

	Valor Global	Medição (m ² ou un)	Valor Unitário do Elemento
Em madeira ⓘ	€	m ²	€/m ²
Em alvenaria de tijolo ⓘ	€	m ²	€/m ²
Em alvenaria de blocos de betão ⓘ	€	m ²	€/m ²
Outros ⓘ	Descrição € m² €/m²		

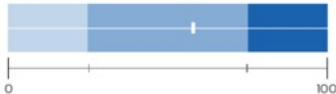
A PLATAFORMA - NOVA SUBMISSÃO

Revestimentos de pavimentos e escadas**

	Valor Global	Medição (m ² ou un)	Valor Unitário do Elemento
Pavimentos de zonas secas ⓘ	€	m2	€/m ²
Pavimentos de zonas húmidas ⓘ	€	m2	€/m ²
Outros ⓘ	Descrição € m2 €/m²		

Subtotal em €
 0,00 €

Subtotal em €/m² (ABC acima do solo)
 0,00 €



Revestimentos de tetos**

	Valor Global	Medição (m ² ou un)	Valor Unitário do Elemento
Pintura ⓘ	€	m2	€/m ²
Páineis de madeira ⓘ	€	m2	€/m ²
Teto Falso ⓘ	€	m2	€/m ²

© 2020 Imoestatística, Lda. Todos os direitos reservados | Powered by Evolutio

A PLATAFORMA - NOVA SUBMISSÃO

Revestimentos de paredes**

	Valor Global	Medição (m ² ou un)	Valor Unitário do Elemento
Pintura ⓘ	€	m2	€/m ²
Ladrilhamento cerâmico ⓘ	€	m2	€/m ²
Páineis de madeira ⓘ	€	m2	€/m ²
Papel de Parede ⓘ	€	m2	€/m ²
Pedra Natural ⓘ	€	m2	€/m ²
Outros ⓘ	Descrição € m2 €/m²		

Subtotal em €
 0,00 €

Subtotal em €/m² (ABC acima do solo)
 0,00 €



0 100

© 2020 Imoestatística, Lda. Todos os direitos reservados | Powered by Evolutio

A PLATAFORMA - NOVA SUBMISSÃO

sicc.confidencialimobiliario.com

Vãos Interiores ⓘ

Valor Global	Medição (m ² ou un)	Valor Unitário do Elemento

Subtotal em €

Subtotal em €/m² (ABC acima do solo)

0 100

Equipamento Sanitário ⓘ

Valor Global	Medição (m ² ou un)	Valor Unitário do Elemento

Subtotal em €

Subtotal em €/m² (ABC acima do solo)

0 100

Equipamento de Cozinha ⓘ

Valor Global	Medição (m ² ou un)	Valor Unitário do Elemento

© 2020 Imoestatística, Lda. Todos os direitos reservados | Powered by Evolutio

A PLATAFORMA - NOVA SUBMISSÃO

© 2020 Imoestatística, Lda. Todos os direitos reservados | Powered by Evolutio

sicc.confidencialimobiliario.com

0 100

Valor Global Medição (m² ou un) Valor Unitário do Elemento

Armários ⓘ

€ un €/un

Subtotal em € Subtotal em €/m² (ABC acima do solo)

0,00 € 0,00 €

0 100

Valor Global

Outros ⓘ

€

Total do capítulo Custo por m²

0,00 € 0,00 €

PRÓXIMA PÁGINA

A PLATAFORMA - NOVA SUBMISSÃO

© 2020 Imoestatística, Lda. Todos os direitos reservados | Powered by Evolutio

Utilizador: jquina@confidencialimobiliario.com | [🔗](#)

1 2 3 4 5 6 7 8 9

DESCRIÇÃO DE CONSTRUÇÃO MÓDULO AMBIENTAL CUSTOS GERAIS CUSTOS ESTRUTURAIS CUSTOS ENVOLVENTES CUSTOS NÃO ESTRUTURAIS **CUSTOS DE INSTALAÇÃO** CUSTOS ABAIXO DO SOLO CUSTOS COMPLEMENTARES

Custos de Instalação

Campos com * são de preenchimento obrigatório.

Instalações elétricas* ⓘ	Instalações de telecomunicações* ⓘ	Segurança e SCIE ⓘ
€	€	€
Gás* ⓘ	Drenagem de águas pluviais* ⓘ	Drenagem de águas residuais* ⓘ
€	€	€
Abastecimento de águas* ⓘ	Sistema de aquecimento, arrefecimento e ventilação (AVAC)* ⓘ	Energias renováveis ⓘ
€	€	€
Elevadores ⓘ	Outros ⓘ	


Utilizador: jquina@confidencialimobiliario.com | 

1

2

3

4

5

6

7

8

9

DESCRIÇÃO DE CONSTRUÇÃO

MÓDULO AMBIENTAL

CUSTOS GERAIS

CUSTOS ESTRUTURAIS

CUSTOS ENVOLVENTES

CUSTOS NÃO ESTRUTURAIS

CUSTOS DE INSTALAÇÃO

CUSTOS ABAIXO DO SOLO

CUSTOS COMPLEMENTARES

Custos complementares

Licença de construção 

Custo de projeto 

Custo de fiscalização 

€
 €
 €

	Sem IVA	Com IVA	
Capítulo	Custo por m ² (€/m ²)	Total (€)	Total c/ IVA
Custos preliminares	0 €	0 €	0 €
Custos com a estrutura	0 €	0 €	0 €
Custos com a envolvente	0 €	0 €	0 €

A PLATAFORMA - TABELA RESUMO

sicc.confidencialimobiliario.com

Custos Complementares

T

Todos os valores sem IVA

Campos com * são de preenchimento obrigatório.

Licença de construção

Custo de Projeto

Custo de Fiscalização

	Sem IVA		Com IVA	
Capítulo	Custo por m ² (€/m ²)	Total (€)	Custo por m ² c/IVA (€/m ²)	Total c/ IVA
Custos preliminares	159 €	1.142.936 €	195 €	1.405.811 €
Custos com a estrutura	364 €	2.620.919 €	448 €	3.223.730 €
Custos com a envolvente	259 €	1.862.393 €	318 €	2.290.743 €
Custos com elementos construtivos interiores não estruturais	325 €	2.338.761 €	399 €	2.876.676 €
Custos de instalações	246 €	1.771.219 €	302 €	2.178.600 €
Total	1.352 €	9.736.228 €	1.663 €	11.975.560 €

ANTERIOR

FINALIZAR

© 2022 Imoestatística, Lda. Todos os direitos reservados. | Powered by Evolutio

A PLATAFORMA - MODO DE VISUALIZAÇÃO

1

2

3

4

5

6

7

8

9

DESCRIÇÃO DE CONSTRUÇÃO

MÓDULO AMBIENTAL

CUSTOS GERAIS

CUSTOS ESTRUTURAIS

CUSTOS ENVOLVENTES

CUSTOS NÃO ESTRUTURAIS

CUSTOS DE INSTALAÇÃO

CUSTOS ABAIXO DO SOLO

CUSTOS COMPLEMENTARES

Utilizador: jquina@confidencialimobiliario.com |

Formulário finalizado - Modo de Visualização

Alterações efetuadas não serão guardadas.

Descrição da Obra Residenciais ou Mistos

Todos os valores sem IVA

Identificador da obra* ⓘ

Geral_Demo

Descrição sumária da obra a financiar* ⓘ

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Donec aliquam vehicula tincidunt. Pellentesque eu arcu neque. Aenean dapibus ipsum porttitor risus luctus scelerisque. Ut interdum nisi et libero rutrum vehicula a sit amet dui. Donec vulputate pretium ante in rutrum. In mattis urna a neque finibus dapibus. Sed erat ipsum, lobortis et lectus, ultricies semper, molestie nisi. Duis nec enim nec nunc suscipit faucibus in erat eros. Duis gravida sem nec turpis scelerisque. A luctus urna aliquet

© 2020 Imoestatística, Lda. Todos os direitos reservados | Powered by Evolutio



Quadro 1 - Descrição de Construção

Identificador da obra	Demol. Demo		
Descrição sumária da obra a financiar	Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Donec aliquam vehicula tristique. Pellentesque eu arcu neque. Aenean dapibus ipsum portitor risus lacinia semper. Ut interdum nec et libero velum. vehicula a sit amet dolor. Donec vulputate purum ante in vulput. In malesuada a neque tristique dapibus. Sed erat ipsum, lobortis et lectus ultrices, semper mollis nisi. Duis non enim nec nunc suscipit ligula in sagitt eros. Duis sagittis sem non turpis aceleratque, a lacinia urna aliquet.		
Tipo de Construção	Nova Construção		
Classe Energética	A+		
Nome do arquiteto / gabinete de arquitetura coordenador			
Nome do engenheiro / gabinete de engenharia coordenador			
Custos individuais inseridos em	Estimativa		
Número do processo de licenciamento municipal			
Data de emissão dos custos	1 de Janeiro de 2021	Risk estimado	25 %
Prazo estimado para a conclusão das obras (em meses)	24	Número de frações	10
Número de pisos acima da cota de solaria	9	Número de pisos abaixo da cota de solaria	1
Área bruta de construção - habitação (m²)	9000,0	Área bruta de construção - outros usos (m²)	0,0
Área bruta de construção acima da cota de solaria (m²)	8000,0	Área bruta de construção abaixo da cota de solaria (m²)	1000,0
Área bruta de construção amplada (m²)	0,0	Área Total	9000,0
ABC acima / abaixo da cota de solaria	0,0	ABC - outros usos / Área total	0,0

Quadro 2 - Localização

Localização	6.80002, -61.1507	Código Postal	4049-012
Concelho	Ponte	Freguesia	UF Centro Histórico do Porto

Quadro 3 - Resumo dos Custos

Capítulo	Sem IVA		Com IVA	
	Custo por m² (€/m²)	Total (€)	Custo por m² c/IVA (€/m²)	Total c/ IVA
Custos preliminares	188 €	1.800.000 €	231 €	1.845.000 €
Custos com a estrutura	288 €	2.300.000 €	354 €	2.820.000 €
Custos com o envolvente	240 €	1.918.000 €	295 €	2.360.247 €
Custos com elementos construtivos inferiores não estruturais	404 €	3.221.006 €	497 €	3.975.244 €
Custos de instalações	381 €	3.045.722 €	468 €	3.745.258 €
Custos de construção abaixo do solo	---	---	---	6.180 €
Total	1.500 €	12.951.528 €	1.845 €	14.761.479 €

Quadro 4 - Custos Gerais - Nova Construção

Estabelecimento	1.000.000,00 €	Demolições	
Momentos de tensão	500.000,00 €	Descompartimentação de sítio	
Arquiteto Externo		Outros	
Custos com equipamento			
Total do Capítulo	1.500.000,00 €	Total em €/m² (ABC acima do solo)	187,50 €

Quadro 5 - Custos Estruturais - Nova Construção

Fundações e muro de suporte	2.000.000,00 €	Superestrutura	300.000,00 €
Outros			
Total do Capítulo	2.300.000,00 €	Total em €/m² (ABC acima do solo)	287,50 €

Quadro 6 - Custos Envolventes - Nova Construção/Muito Intrusiva/Pouco Intrusiva

Cobertura - Telha e estrutura de madeira		Cobertura - Telha e estrutura de betão	
Cobertura - Saneamento		Cobertura - Outros	
Cobertura - Tectos	180.000,00 €	Outros (Cobertura)	
Fachadas Opacas - Isolamento térmico pelo interior		Fachadas Opacas - Isolamento térmico pelo exterior (ETIC)	440.000,00 €
Fachadas Opacas - Isolamento térmico pelo exterior (Fachada Ventilhada)		Outros (Fachadas)	
Vãos envidraçados simples		Vãos envidraçados com dispositivos de amortizamento pelo exterior	940.000,00 €
Vãos envidraçados com dispositivos de amortizamento pelo interior		Outros (Vãos envidraçados)	
Portas exteriores	38.900,00 €	Pavimentos térmicos	100.000,00 €
Outros	240.000,00 €	Subsolo (Cobertura)	160.000,00 €
Subtotal em €/m² (ABC acima do solo) (Cobertura)	20,00 €	Subtotal (Fachadas Opacas)	440.000,00 €
Subtotal em €/m² c/ABC acima do solo (Fachadas Opacas)	55,00 €	Subtotal (Vãos Envidraçados)	940.000,00 €
Subtotal em €/m² (ABC acima do solo) (Vãos Envidraçados)	117,50 €	Subtotal (Pavimentos Térmicos)	100.000,00 €
Subtotal em €/m² c/ABC acima do solo (Pavimentos Térmicos)	12,50 €	Subtotal (Portas Exteriores)	38.900,00 €
Subtotal em €/m² (ABC acima do solo) Portas Exteriores	4,80 €		
Total do Capítulo	1.318.900,00 €	Total em €/m² (ABC acima do solo)	218,80 €

Quadro 7 - Custos Não Estruturais - Nova Construção/Muito Intrusiva/Pouco Intrusiva

Paredes Divisórias - Em madeira		Paredes Divisórias - Em alvenaria de tijolo	
Paredes Divisórias - Em alvenaria de bloco de betão	440.000,00 €	Outros (Paredes divisórias)	
Revestimentos de Pavimentos e Escadas de zonas secas	340.000,00 €	Revestimentos de Pavimentos e Escadas de zonas húmidas	300.000,00 €
Outros (Revestimentos Escadas/Pavimentos)		Revestimentos de Tectos - Pintura	50.000,00 €
Revestimentos de Tectos - Paredes de madeira		Revestimentos de Tectos - Teto Falso	220.000,00 €

Outros (Revestimentos Tectos)		Revestimentos de Paredes - Pintura	840.000,00 €
Revestimentos de Paredes - Paredes de Madeira		Revestimentos de Paredes - Paredes de Madeira	
Revestimentos de Paredes - Paredes de Madeira		Revestimentos de Paredes - Paredes de Madeira	
Outros (Revestimentos Paredes)		Vãos Interiores	540.000,00 €
Equipamento Sanitário	280.000,00 €	Equipamento de Cozinha	80.000,00 €
Arquiteto	318.000,00 €	Outros	520.000,00 €
Subtotal (Paredes Divisórias)	440.000,00 €	Subtotal em €/m² (ABC acima do solo) (Paredes Divisórias)	58,00 €
Subtotal (Revestimento)	640.000,00 €	Subtotal em €/m² (ABC acima do solo) (Revestimento Escadas/Pavimentos)	80,00 €
Subtotal (Revestimento Tectos)	250.000,00 €	Subtotal em €/m² (ABC acima do solo) (Revestimento Tectos)	31,25 €
Subtotal (Revestimento Paredes)	340.000,00 €	Subtotal em €/m² (ABC acima do solo) (Revestimento Paredes)	42,50 €
Subtotal (Vãos Interiores)	340.000,00 €	Subtotal em €/m² (ABC acima do solo) (Vãos Interiores)	42,50 €
Subtotal (Equipamento Sanitário)	280.000,00 €	Subtotal em €/m² (ABC acima do solo) (Equipamento Sanitário)	35,00 €
Subtotal (Equipamento Cozinha)	80.000,00 €	Subtotal em €/m² (ABC acima do solo) (Equipamento Cozinha)	10,00 €
Subtotal (Arquiteto)	318.000,00 €	Subtotal em €/m² (ABC acima do solo) (Arquiteto)	39,75 €
Total do Capítulo	3.231.900,00 €	Total em €/m² (ABC acima do solo)	405,90 €

Quadro 8 - Custos de Instalação - Nova Construção/Muito Intrusiva

Instalações elétricas	844.048,59 €	Instalações de telecomunicações (BT/IS)	127.874,56 €
Engenharia e BOM	157.400,70 €	Outros	44.098,90 €
Drainagem de águas pluviais	131.774,85 €	Drainagem de águas residuais	128.980,37 €
Absorvedimento de águas	308.866,82 €	Sistema de aquecimento, arrefecimento e ventilação (SAACV)	871.448,90 €
Energias renováveis	232.378,42 €	Elevadores	133.379,11 €
Outros	67.248,86 €		
Total do Capítulo	3.045.722,12 €	Total em €/m² (ABC acima do solo)	388,72 €

Quadro 9 - Custos abaixo do solo

Custos abaixo do solo	1.000,00 €	Revestimento de Paredes abaixo do solo	1.000,00 €
Revestimento de Tectos abaixo do solo	1.000,00 €	Revestimento de pavimentos abaixo do solo	1.000,00 €
Paredes Divisórias abaixo do solo	1.000,00 €		
Total do Capítulo	3.000,00 €	Total em €/m² (ABC acima do solo)	0,02 €

OBRIGADO

António Gil Machado

agil@confidencialimobiliario.com

Ricardo Guimarães

rguimaraes@confidencialimobiliario.com

Vasco Peixoto de Freitas

vpfreita@fe.up.pt

João Quina

iquina@confidencialimobiliario.com



Confidencial
Imobiliário

