



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
ASSEMBLEIA MUNICIPAL

SESSÃO ORDINÁRIA Nº: 03/2024

DELIBERAÇÃO AM Nº: 038/2024/AM

Reunião realizada em: 28-06-2024

PROPOSTA: Delib. CM Nº 288/2024

ASSUNTO: **HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DE PRÉDIO URBANO, SITO EM RUA GUILHERME GOMES FERNANDES, N.º 3, DA UNIÃO DE FREGUESIAS DE SETÚBAL.**

PROPOSTA ANEXA  
 TEOR DA PROPOSTA:

VOTAÇÃO	CDU	PS	PSD	CH	BE	PAN	IL	TOTAIS	RESULTADO
A Favor	17							17	APROVADA <input checked="" type="checkbox"/>
Contra		10			1			11	REJEITADA <input type="checkbox"/>
Abstenção			6	1		1	1	9	-

Deliberação aprovada em minuta, para efeitos do disposto dos n.ºs 3 e 4, do art.º 57.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

O PRESIDENTE DA MESA

O 1º SECRETÁRIO



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 10/2024 PROPOSTA N.º 055/2024/DAF/DICONT/SERGEP  
Realizada em 08/05/2024 DELIBERAÇÃO N.º 288/2024

**ASSUNTO: HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DE PRÉDIO URBANO, SITO EM RUA GUILHERME GOMES FERNANDES, N.º 3, DA UNIÃO DE FREGUESIAS DE SETÚBAL**

Na sequência da deliberação camarária N.º 939/2023, tomada em 20/09/2023, e sancionada pela Assembleia Municipal, em sessão realizada em 29/09/2023, foi deliberada a alienação, por hasta pública, do prédio urbano, sito em Rua Guilherme Gomes Fernandes, n.º3, da União de Freguesias de Setúbal.

Considerando que,

O respetivo ato público foi realizado em 09/01/2024, com o valor base de licitação 2168.000,00€, com lances mínimos de 500,00€ (Quinhentos euros), tendo ficado deserta a respetiva Hasta Pública, por ausência de interessados;

Prosseguindo a boa administração do património municipal, entende-se que deve manter-se a decisão de alienação do supra identificado imóvel, o qual tem Valor Patrimonial Tributário de 333 630,00€ (Trezentos e Trinta e Três mil Seiscentos e Trinta euros), determinado no ano de 2023;

Por conseguinte, entende-se que deve ser promovida a respetiva alienação, por nova hasta pública, com o valor base de licitação de 2168.000,00€ (Dois milhões Cento e Sessenta e Oito mil euros).

Propõe-se que:

- a) A Câmara Municipal de Setúbal, nos termos no previsto na alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º do , do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, atentando ainda o disposto na alínea c) do n.º2 do artigo 3.º, articulado com a alínea b) do n.º2 do artigo 6.º, ambas da Lei n.º73/2013, de 3 de setembro, e conjugadas com a alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, delibere aprovar a alienação, por hasta pública, do prédio urbano, sito em Rua Guilherme Gomes

B/S  
A.M.

Fernandes, n.º3, supra identificado, da União de Freguesias de Setúbal, e submeta a deliberação da Assembleia Municipal; e

- b) A hasta pública fique sujeita às condições constantes do programa de procedimento e condições gerais que se anexam, fazendo parte integrante da presente proposta.

Mais se propõe que a parte da ata respeitante a esta deliberação seja aprovada em minuta, para efeito do disposto nos n.ºs 3 e 4, do Artigo 57.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

**ANEXOS:**

- Anexo I - Programa Procedimento
- Anexo II - Relatório de Avaliação

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por : 4 Votos Contra; 2 Abstenções; 5 Votos a Favor.

*Aprovada em minuta, para efeitos do disposto no n.º 3 do art.º 57 da lei 75/13, de 12 de setembro*

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ATA

O PRESIDENTE DA CÂMARA



**PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DO  
PRÉDIO URBANO, SITO EM RUA GUILHERME GOMES FERNANDES, N.º 3,  
DA UNIÃO DE FREGUESIAS DE SETÚBAL**

**CONSIDERANDO QUE,**

**O Município de Setúbal é proprietário do prédio urbano, integrado em domínio privado municipal, sito em Rua Guilherme Gomes Fernandes, n.º 3, da União de Freguesias de Setúbal;**

**O prédio em questão não se encontra afeto a qualquer uso ou serviço municipal, não sendo a respetiva propriedade necessária à prossecução de fins de interesse público;**

**Mais considerando a Câmara Municipal de Setúbal que, tendo em vista a boa administração do património municipal, a manutenção deste imóvel em sua propriedade não é conveniente, devendo promover a respetiva alienação;**

**Em sessão pública de \_\_\_\_\_, sob proposta da Câmara Municipal de Setúbal, aprovada em \_\_\_\_\_, a Assembleia Municipal deliberou realizar o procedimento de hasta pública, para alienação do imóvel antes referido, fixando como valor base, para a licitação do mesmo, 2168.000,00€ (Dois milhões Cento e Sessenta e Oito mil euros).**



## PROGRAMA E CONDIÇÕES GERAIS

### Artigo I.

1. A presente Hasta Pública, em conformidade com o Presente Programa, terá lugar no dia \_\_\_\_\_, pelas \_\_\_\_ horas, e decorrerá na Sala de Sessões do edifício dos Paços do Município de Setúbal, perante a Comissão para este fim nomeado, cujo objeto é a alienação de 1 edifício com cave, r/c e 1º andar, sito em Rua Guilherme Gomes Fernandes, n.º 3, da União de Freguesias de Setúbal, com as seguintes características:

Prédio	Descrição Predial (N.º Sr.º Anunc.)	Art.º Matricial (UFS)	ÁREA IMPL. (M²)	Situação	Valor de Base de Licitação
Rua Guilherme Gomes Fernandes, 3	468	1242	1175,57m²	Composto por R/C e 1.º andar	2168 000,00€

2. O imóvel a alienar destina-se “armazéns e atividade industrial”, carecendo a utilização dos mesmos, para fim diverso daquele a que se destinam, das licenças e/ou autorizações que se afigurem legalmente exigíveis, cuja obtenção será da exclusiva responsabilidade do adquirente.
3. O prédio será alienado no estado de conservação em que se encontra, não podendo o adquirente alegar vícios ou defeitos para a eventual não celebração de escritura de compra e venda.
4. A Comissão que dirigirá a hasta pública é constituída pelos seguintes elementos:

a) **Membros efetivos**

Presidente – Paulo Hortênsio (DAF)

1.º Vogal efetivo – Joaquim Branco (GAGEF)

2.º Vogal efetivo – Helena Moreira (SERGEP)



**b) Membros suplentes**

Vogal Suplente – Clemente Rodrigues (GAGEF)

Vogal Suplente – Vânia Raminhos (SERGEP)

5. Os membros suplentes da Comissão substituirão, nas faltas e impedimentos, os membros efetivos, sendo que o presidente será substituído pelo 1.º vogal efetivo.

**Artigo II.**

1. Desde a data de publicação do respetivo edital até ao dia útil anterior ao da realização da praça, encontram-se patentes, para consulta pelos interessados, as peças do presente procedimento, constituídas pelo Edital, pelo Programa e Condições Gerais, planta do prédio e pela planta de localização, na página oficial da Câmara Municipal de Setúbal, em [www.mun-setubal.pt](http://www.mun-setubal.pt) ou, em alternativa, junto do Serviço de Gestão Patrimonial, instalado no edifício dos Paços do Município, em Praça de Bocage, Setúbal, dentro do horário das 9h30 às 16h30.
2. Os interessados poderão requerer cópia das peças do presente procedimento, estando a emissão das mesmas sujeitas ao pagamento dos valores devidos, calculados de acordo com o previsto no Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal e respetiva Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais em vigor.
3. Qualquer eventual pedido de esclarecimento a solicitar no âmbito do presente procedimento, deverá ser requerido, até ao 5.º dia útil a contar da publicação do anúncio, através de correio eletrónico, endereçado a [atendimento@mun-setubal.pt](mailto:atendimento@mun-setubal.pt), com conhecimento a [servico.patrimonio@mun-setubal.pt](mailto:servico.patrimonio@mun-setubal.pt), ou por correio postal, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Setúbal, identificando-se o assunto “HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DE PRÉDIO URBANO, SITO EM RUA GUILHERME GOMES FERNANDES, N.º 3, DA UNIÃO DE FREGUESIAS DE SETÚBAL”, devendo a Comissão dar a devida resposta, no prazo de 5 dias úteis.
4. No dia da realização do ato público, a requerimento dos interessados, poderão ser comunicados os mesmos esclarecimentos, por parte da Comissão, aos restantes interessados.
5. Podem ainda os interessados solicitar marcação de visita ao imóvel, com a antecedência mínima de 2 dias úteis, através do telefone n.º265541619 ou através de correio



*Amor*

eletrónico, endereçado a [servico.patrimonio@mun-setubal.pt](mailto:servico.patrimonio@mun-setubal.pt), decorrendo tal visita em termos a determinar pelos serviços e sempre em dias e horário normal de funcionamento dos serviços, até ao 2.º dia útil anterior ao da realização do ato público.

### Artigo III.

1. À hasta pública pode assistir qualquer interessado e o público, em geral, podendo intervir na praça, concorrendo à arrematação, qualquer interessado e/ou preferentes, pessoas singulares, em nome próprio ou legalmente representadas, ou pessoas coletivas, através dos seus representantes legais, com poderes bastantes para o efeito.
2. Os eventuais preferentes deverão identificar-se antes do início da praça, com documentos comprovativos de tal condição.

### Artigo IV.

A seleção do adjudicatário será efetuada mediante licitação verbal, a realizar no próprio ato da hasta pública, nos termos especificados no presente programa de procedimento.

### Artigo V.

1. Podem intervir na praça os interessados, incluindo eventuais titulares de direitos de preferência, ou seus representantes, devidamente identificados e, no caso de pessoas coletivas, habilitados com poderes bastantes para arrematar;
2. A licitação poderá ser feita pelos interessados que assim manifestem vontade em participar na praça, devendo previamente apresentar os respetivos documentos identificativos e comprovativos habilitantes, sob pena de constituir causa de não admissibilidade de arrematação.
3. Os interessados obrigam-se a prestar, relativamente a toda a documentação entregue, os esclarecimentos que a Comissão considere necessários.



*Amor*

## Artigo VI.

Poderão ser prestados todos os esclarecimentos sobre o presente procedimento e seu objeto, a todos os interessados, porém, uma vez iniciada a licitação, não serão dadas quaisquer explicações.

## Artigo VII.

1. A praça inicia-se quando o Presidente da Comissão declarar aberta a hasta pública, procedendo à identificação da mesma, com leitura e explicação das condições que a regem, com prestação de eventuais esclarecimentos.
2. Segue-se de imediato a identificação dos interessados e/ou dos seus representantes, elaborando-se uma lista dos interessados admitidos, da qual fará leitura.
3. Seguidamente, haverá lugar a licitação a partir do valor base de licitação anunciado, acrescido do valor mínimo de um lanço - 500€ (Quinhentos euros).
4. O valor dos lanços oferecidos pelos interessados não poderá ser inferior a 500€ (Quinhentos euros).
5. É dada por terminada a licitação quando o Presidente da Comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.
6. Em seguida, haverá lugar ao exercício de eventuais direitos de preferência e, apresentando-se a preferir mais de um preferente legal com igual direito, reabre-se nova licitação entre eles, nos termos do número anterior.
7. Para efeitos do número anterior, a licitação terminará quando o Presidente da Comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.
8. Todos os interessados ficam obrigados a manter os valores resultantes das suas licitações, pelo prazo de noventa dias, a contar da data do ato público.



*[Handwritten signature]*



### Artigo VIII.

1. Uma vez concluída a licitação nos termos do artigo anterior, a Comissão adjudica provisoriamente os imóveis a quem tenha oferecido o preço mais elevado, ou ao preferente que tiver exercido esse direito.
2. O adjudicatário provisório deve, de imediato, efetuar o pagamento de 10% do valor da adjudicação, junto da Tesouraria da Câmara Municipal de Setúbal, importância que vale como sinal.
3. Será admitido o pagamento integral do valor da adjudicação.

### Artigo IX.

No final da praça, é lavrado o respetivo auto de arrematação, no qual conste a identificação dos licitantes e o resultado final das licitações, sendo que deve o mesmo ser assinado pelos membros da Comissão e pelo adjudicatário provisório, ou representante legalmente constituído, se estiver presente.

### Artigo X.

1. O adjudicatário provisório deve comprovar que tem a situação tributária e contributiva regularizada, no prazo de 10 dias a contar da data da adjudicação provisória.
2. O prazo previsto no número anterior pode, por motivo devidamente justificado, ser prorrogado por despacho do Presidente da Câmara Municipal de Setúbal.
3. O adjudicatário provisório encontra-se obrigado, nos termos e prazos legais aplicáveis, a proceder, após a arrematação, à liquidação do IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis), do Imposto de Selo e dos demais devidos por lei, ficando a adjudicação definitiva condicionada ao cumprimento das suas obrigações tributárias respeitantes à transmissão em causa.



## Artigo XI.

A decisão de adjudicação definitiva, ou de não adjudicação, compete ao Presidente da Câmara Municipal de Setúbal, devendo dela ser notificado o interessado, no prazo de 10 dias úteis, a contar da apresentação dos documentos comprovativos da liquidação do IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis), do Imposto de Selo e dos demais devidos por lei.

## Artigo XII.

O documento de notificação da adjudicação definitiva do imóvel, com o auto de arrematação, constitui título bastante para o registo provisório de aquisição do prédio, a favor do adjudicatário, junto da conservatória do registo predial, podendo, no entanto, a pedido do adquirente, o Município de Setúbal emitir declaração a autorizar tal registo provisório.

## Artigo XIII.

O incumprimento pelo adjudicatário das obrigações previstas no presente programa de procedimento implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre os imóveis, bem como das importâncias já entregues.

## Artigo XIV.

1. Não há lugar à adjudicação, provisória ou definitiva, designadamente, quando se verifique alguma das seguintes situações:
  - a) Erro relevante sobre a identificação ou a composição dos imóveis;
  - b) A prestação de falsas declarações;
  - c) A falsificação de documentos apresentados;
  - d) O indício de conluio entre os interessados;



*Amorim*

e) Não apresentação dos documentos comprovativos da liquidação do IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis), do Imposto de Selo e dos demais devidos por lei, no prazo de 30 dias a contar da adjudicação provisória;

f) A desistência.

2. A não comprovação da situação tributária e contributiva regularizada, por motivo imputável ao adjudicatário provisório, implica a não adjudicação definitiva dos imóveis.
3. No caso de o imóvel já ter sido adjudicado definitivamente e se apurar que o adjudicatário prestou falsas declarações ou apresentou documentos falsificados, há lugar à anulação da adjudicação, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal, perdendo, a favor do Município de Setúbal, as importâncias já entregues.
4. Em caso de anulação da adjudicação ou de não adjudicação por causa imputável ao interessado, pode o imóvel, sem prejuízo do exercício de eventuais direitos de preferência, ser adjudicado ao interessado que tenha apresentado a proposta ou o lance imediatamente inferior ao valor de arrematação, exceto em caso de conluio.
5. No caso de o Município, sem causa justificativa, não proceder à adjudicação definitiva, pode o interessado eximir-se da obrigação de aquisição, tendo direito ao reembolso, em singelo, das quantias entregues.

## Artigo XV.

1. A alienação será formalizada através de escritura pública de compra e venda, no prazo máximo de 60 dias seguidos, a contar da data da notificação da adjudicação definitiva, efetuando-se em simultâneo o pagamento do valor de adjudicação remanescente.
2. Não haverá lugar à restituição do valor das quantias pagas, no caso de a escritura de compra e venda não se realizar no prazo previsto no número anterior por motivo imputável ao adjudicatário, ou desistência por parte do mesmo, considerando-se, nestes casos, caducada a adjudicação provisória efetuada.



*Amal*

3. Ficam à responsabilidade e encargo do adjudicatário definitivo as respetivas despesas e formalidades inerentes à apresentação de documentos e à referida escritura, devendo aquele entregar os respetivos comprovativos de conclusão do processo de formalização da transmissão a seu favor, junto do Serviço de Gestão Patrimonial, no prazo máximo de quinze dias após tal conclusão.

## Artigo XVI.

1. No caso de não se verificar a alienação do imóvel ao primeiro adjudicatário definitivo, a Câmara Municipal de Setúbal poderá notificar o licitante seguinte para, querendo prestar pagamento de 10% do valor da última licitação por si apresentada, no prazo de 10 dias úteis, passando este referido valor a constituir novo valor de adjudicação, aplicando-se tudo o previsto nos artigos anteriores, quanto à celebração da escritura de compra e venda;
2. O disposto no número anterior é aplicável até que sejam notificados todos os licitantes.

## Artigo XVII.

Reserva-se à Câmara Municipal de Setúbal o direito de não adjudicar o imóvel, sem que daí decorra qualquer obrigação de indemnização, seja a que título for.

## Artigo XVIII.

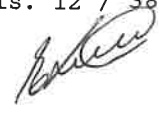
Caso a hasta pública tenha ficado deserta ou quando não haja lugar à adjudicação definitiva ou esta seja anulada por motivos não imputáveis à Câmara Municipal, poderá esta proceder à alienação do prédio por ajuste direto.

## Artigo XIX.

No presente procedimento serão observadas subsidiariamente as disposições decorrentes do presente programa e condições gerais, bem como da legislação aplicável, em especial as constantes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual.



*AmM*



## Relatório de Avaliação Imobiliária



**Processo:** 22KA002942  
**Cliente:** Câmara Municipal de Setúbal  
**Tipo de Imóvel:** Urbano – Imóvel para Remodelação e alteração de uso  
**Localização:** Rua Guilherme Gomes Fernandes, 3 – Setúbal  
**Data:** Agosto de 2023





*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

## Índice

Índice	2
1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária	3
2. Objectivo da Avaliação	5
3. Objecto de Avaliação – Identificação e Documentação fornecida	5
4. CARACTERÍSTICAS	5
4.1. Do Local	5
4.2. Do Imóvel em Avaliação	6
5. Análise do Mercado Local	8
6. Pressupostos da Avaliação	8
7. Inspeção Realizada	9
7.1. Vistoria	9
8. Diligências efectuadas	10
9. Conceitos de Valor Utilizados	10
9.1. Valor de Mercado	10
9.2. Renda de Mercado	10
10. Métodos de Avaliação Utilizados	10
10.1. Método de comparação ou comparativo de mercado	11
10.2. Método da capitalização do rendimento	11
10.1. Método do Custo Involutivo ou Residual	12
11. Taxa de actualização	12
11.1. Áreas Utilizadas	13
12. Contrato de Arrendamento	13
13. Limitações ao valor estimado	13
14. Declaração do Perito Avaliador	13
15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS	14
16. A Empresa está registada e regulada pelo RICS	14
17. Valorização	15
17.1. Método Residual	15
17.2. Método Comparativo	17
18. Prospecção	18
18.1. Apartamentos	18
18.1. Edifícios para reabilitar/reconverter	19
19. Localização e Fotos	20
20. Documentação Fornecida	22

*[Handwritten signature]*



## 1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	
Empresa:	KTESIOS APPRAISAL -PAI/2009/049
Avaliadores:	Vitor Reis - PAI/2016/0415
	Cláudia Adriana Pereira - PAI/2015/0272
IMÓVEL:	
Tipo:	Urbano
Identificação:	Prédio anteriormente destinado a Armazéns e actividade industrial, sito na Rua Guilherme Gomes Fernandes, 3 – Setúbal. Descrição Cadastral e Predial no ponto 3 e descrição do imóvel e sua envolvente nos pontos 5 e 5 deste relatório.
Identificação da Entidade Detentora do Imóvel:	Município de Setúbal
AVALIAÇÃO:	
Objectivo da avaliação:	Avaliação para hasta pública
Identificação da Entidade que solicitou a avaliação:	Câmara Municipal de Setúbal
DATAS	
Data do Contrato de Avaliação	10 de Agosto de 2023
Data do pedido de Avaliação	10 de Agosto de 2023
Data do término do trabalho de Avaliação	22 de Agosto de 2023
Data da conclusão da Avaliação	22 de Agosto de 2023
Data entrega do Relatório de Avaliação	22 de Agosto de 2023
Data da última avaliação realizada	n.a.
METODOLOGIA	
Métodos de Avaliação Utilizados	Método Comparativo e Método do Custo Residual A Fundamentação da escolha dos Métodos de Avaliação e sua descrição encontra-se no ponto 10 deste relatório.
Inspeção efectuada ao imóvel avaliado	Foi efectuada vistoria pelo exterior do imóvel. Os detalhes sobre a abrangência da inspeção realizada encontram-se no ponto 7 deste relatório.
Diligências efectuadas, de estudos e dados sectoriais utilizados e outras informações relevantes	Os detalhes sobre as diligências efectuadas e dados sectoriais utilizados encontram-se no ponto 8 deste relatório.
Bases de Valor Utilizados	Valor de Mercado. A descrição dos conceitos de valor encontra-se no ponto 9 deste relatório.
Justificação de Taxas e outros parâmetros	A justificação das taxas de actualização e capitalização, assim como de outros parâmetros utilizados na presente avaliação encontra-se no ponto 11 deste relatório.



VALORES DE AVALIAÇÃO:	
Valor Atribuído ao Imóvel	2 168 000,00 (dois milhões cento e sessenta e oito mil euros)  O detalhe dos valores do imóvel e a sua estimativa encontram-se nos pontos 17 deste relatório.
Valor da renda à data de avaliação	n.a
Contratos de arrendamento à data de avaliação	O detalhe dos contratos de arrendamento encontra-se no ponto 12
Estimativa do valor da renda de mercado à data de avaliação	n.a
Estimativa das despesas de conservação, manutenção e outros encargos indispensáveis à adequada exploração económica do imóvel à data de avaliação	n.a
OUTROS ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO:	
Indicação de eventuais transacções	O detalhe do levantamento de mercado realizado encontra-se no ponto 18 deste relatório.
Identificação de eventuais limitações ao valor determinado para o imóvel	Não existem reservas (ponto 13 deste relatório).

O Avaliador

(Cláudia Adriana Pereira, Eng<sup>o</sup>)  
(registado na CMVM sob o n.º PAI/2015/0272)

O Supervisor

(Vítor Reis, MRICS)

(registado na CMVM sob o n.º PAI/2016/0415)  
(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)





## 2. Objectivo da Avaliação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Câmara Municipal de Setúbal, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Agosto de 2023.

A avaliação visa estimar o Valor de Mercado de um imóvel considerando o seu uso e estado actual. Para a presente avaliação foram seguidos os requisitos da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários, assim como as normas do RICS.

Esta avaliação foi efectuada por KTESIOS APPRAISAL – CONSULTORIA E AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS, Lda., enquanto avaliadores qualificados e habilitados para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, com as actualizações em vigor à data.

## 3. Objecto de Avaliação – Identificação e Documentação fornecida

O presente trabalho visa a estimativa do Valor de Mercado de um imóvel anteriormente destinado a Armazém e indústria e actualmente sem uso, no pressuposto da alteração do seu uso e aumento da capacidade construtiva. Para efeitos do presente trabalho o CLIENTE forneceu a identificação do imóvel, através da Caderneta Predial Urbana, Certidão Registo Propriedade, assim como elemento gráfico representativo da localização e estudo de futura ocupação.

## 4. CARACTERÍSTICAS

### 4.1. Do Local

O imóvel em análise insere-se na zona Ribeirinha Setúbal, próximo do centro da Cidade a Avenida Luísa Todi. Trata-se de uma zona central da cidade de Setúbal próxima da zona histórica da cidade.

O sector terciário, a restauração e as actividades ligadas ao sector piscícola e de viveiros de marisco são as actividades económicas com maior realce no local.

A zona em que o imóvel se insere caracteriza-se por uma ocupação preferencial de edifícios de 2 a 3 pisos, destinados a um segmento de mercado médio superior. Actualmente existe um movimento de reconversão das unidades industriais predominantes na zona, que se encontram na sua maioria obsoletas, em habitação destinada a uma gama médio/superior, serviços -restauração e bares.

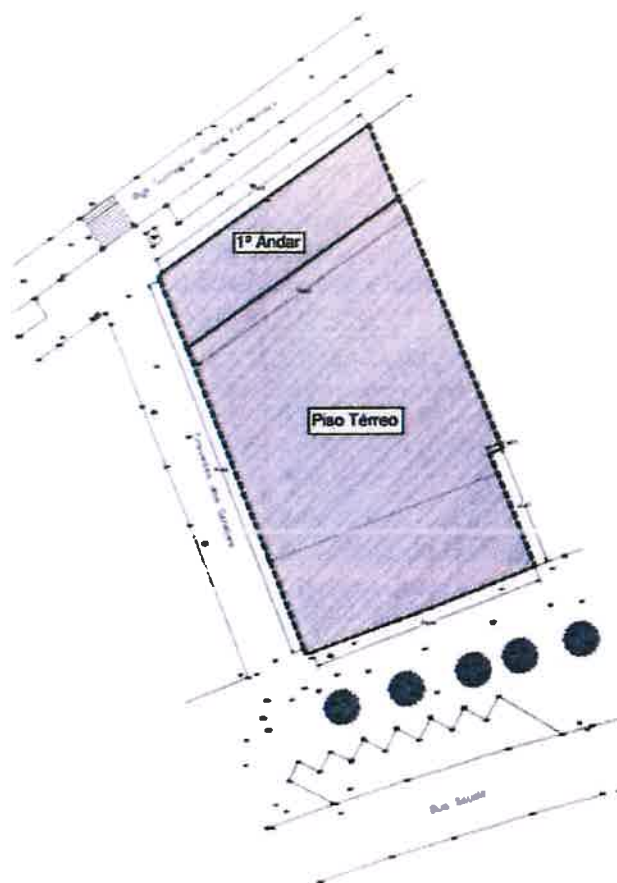
A zona possui muito bons acessos e possui uma forte procura, quer no mercado de compra e venda quer no mercado de arrendamento.

O imóvel encontra-se situado em zona	Zona mista habitação, comércio, serviços
Tendência do desenvolvimento urbanístico	Zona em recuperação
Enquadramento urbano e paisagístico	Bom
Facilidade de acesso	Boa
Transportes públicos	Bom
Existência de Comércio e Serviços	Bom
Valor comercial da localização	Bom
Comercialização do imóvel	Normal



#### 4.2. Do Imóvel em Avaliação

O imóvel em avaliação é uma antiga unidade destinada a armazém/indústria, actualmente encerrada. De acordo com a informação fornecida, existe uma potencial viabilidade construtiva de dois pisos acima da cota de soleira, que implica um aumento dos actuais 1.384,57 m<sup>2</sup>, verificados por levantamento, para 2.650 m<sup>2</sup>. A construção fica sujeita ao licenciamento municipal.



#### LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO DO PRÉDIO EXISTENTE

Área do Prédio - 1.175,57 m<sup>2</sup>

Área Bruta de Construção (ABC) Existente - 1.384,57 m<sup>2</sup>

Perfil Travessa Galeões - 6,13m

*Informação fornecida sobre construção actual (sem escala)*



#### 4.2.1. Do enquadramento urbanístico

O imóvel insere-se na zona do Plano de pormenor da frente ribeirinha de Setúbal, publicado no Diário da República, 2.ª série — N.º 162 — 25 de agosto de 2014 - Aviso n.º 9641/2014. De acordo com o Artigo 15.º do Regulamento do Plano, "No edificado existente aplica -se o disposto no Plano Diretor Municipal".

O imóvel insere-se em espaço classificado como ESPAÇOS URBANOS – ÁREAS CONSOLIDADAS – MALHA HABITACIONAL OU TERCIÁRIO.



Extracto do PDM – Ordenamento (sem escala)

Pela análise do Artº 68 e 69 do Regulamento do PDM conclui-se que a reconstrução a edificar no local deverá cumprir a cêrcea máxima da zona, que verificamos ser de 2 pisos, o que está de acordo com a informação sobre a ocupação potencial fornecida pelo CLIENTE.



#### MÁXIMA VIABILIDADE CONSTRUTIVA

Área máxima de implantação – 1.175,57 m<sup>2</sup>

Área de 1.º andar (Simulada) – cerca de 980,00m<sup>2</sup>

Área de aproveitamento de sótão (Simulada) – cerca de 500,00m<sup>2</sup>

Somatório ABC (Simulada) acima da cota de soleira = 2650 m<sup>2</sup>

ABC (Simulada) abaixo da cota de soleira, estacionamento automóvel = 1.175,57 m<sup>2</sup>

*Informação fornecida sobre potencial construtivo (sem escala)*

## 5. Análise do Mercado Local

Os imóveis situam-se numa zona em que existe mercado activo de venda e arrendamento activo de propriedades construídas e imóveis para reconversão, e com algum dinamismo na procura. Assim, efectuou-se uma amostra de prospecção fidedigna, na procura de imóveis similares pela área, tipologia e estado de conservação de imóveis para reabilitação e de unidades reabilitadas.

Actualmente e enquanto durarem as condições económicas instáveis, com a subida da inflação e das taxas de juros, assim como o aumento dos custos de materiais de construção, é prudente prever que o tempo para comercialização possa ser muito alongado, não sendo possível determinar com exactidão o impacto negativo que as contingências actuais poderão provocar, ou não, no mercado. Teve-se em atenção os principais factores determinantes como sejam, a localização, idade, acessos e dimensões do imóvel, tendo sido adoptado um valor unitário prudente.

## 6. Pressupostos da Avaliação

A avaliação foi efectuada com base na documentação fornecida.



A avaliação foi efectuada no pressuposto do imóvel vir a possuir todas as autorizações e licenças para a sua normal transacção e construção.

## 7. Inspeção Realizada

Foi realizada a visita pelo exterior do imóvel, no dia 16 de Agosto de 2023. Na obtenção dos Valores de Mercado do imóvel, tiveram-se em atenção os principais factores determinantes como sendo a localização, acessos, dimensões, estado de conservação dos edifícios considerados como relevantes para a formação de valor do imóvel objecto de avaliação e o estado do mercado imobiliário na zona.

### 7.1. Vistoria

É o exame criterioso do imóvel a ser avaliado, verificando localização, informações sobre vizinhança, características físicas, topografia, estado de conservação, padrão construtivo e outros atributos intrínsecos e extrínsecos que possam exercer qualquer influência no preço do imóvel.

De um modo geral, é observado:

#### 1.1 - Caracterização da região, compreendendo:

- a) Aspectos físicos - condições topográficas, natureza predominante do solo, condições ambientais, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazo;
- b) Aspectos ligados à infra-estrutura urbana - sistema viário e de recolha de lixo, redes de abastecimento de água potável, energia eléctrica, telefone, esgotos, águas pluviais e gás canalizado;
- c) Equipamento comunitário e indicação de níveis de actividades existentes - sistema de transporte colectivo, escolas, mercado de trabalho, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer;
- d) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: normas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento.
- e) Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local: definidos por planos directores municipais e pela legislação específica de planeamento do solo, confrontando as leis de planeamento e uso do solo aplicáveis com a realidade verificada no local.

#### 1.2 - Caracterização do terreno do imóvel em avaliação, abrangendo:

- a) Aspectos físicos - topografia, superfície, consistência do solo, forma e localização, confrontando as observações feitas com aquelas constantes da documentação disponível;
- b) Infra-estrutura urbana;
- c) Equipamento comunitário disponível;
- d) Utilização actual, legal e económica.

#### 1.3 - Caracterização das edificações e benfeitorias, englobando os aspectos:

- a) Físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos comparando com a documentação disponível e verificando possíveis extrapolações de limites e confrontações;
- b) Funcionais - arquitectónicos, adequação da edificação em relação aos usos actuais e/ou recomendáveis para a zona com vista a uma utilização económica e ambiental maximizada;
- c) Condições de ocupação, tais como eventuais invasões, locações ou cessões a terceiros, ocupação pelo proprietário ou imóvel desocupado.
- d) Ambientais - adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região e preservação do meio ambiente.



1.4 – As benfeitorias não documentadas:

No caso de não constarem da documentação as edificações e benfeitorias, as mesmas deverão ser quantificadas e avaliadas pelo profissional num grau de detalhe compatível com a finalidade da avaliação.

## 8. Diligências efectuadas

Para a realização da presente avaliação, para além da visita realizada, foram consultados agentes do mercado local para obtenção de valores de transacção e análise do estado do mercado local.

Foi também efectuada um reconhecimento da envolvente, para verificar o número de unidades visíveis para transacção e qualificar o estado do mercado na envolvente ao imóvel avaliado.

## 9. Conceitos de Valor Utilizados

### 9.1. Valor de Mercado

Define-se, genericamente, o “Valor de Mercado” como sendo a “Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, 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. (RICS VPS 4 – Estrutura IVS parágrafos 32-34).

O Valor de Mercado pode ser estimado considerando o seu Uso Actual (também por vezes designado Uso Continuado) ou o Uso Alternativo, sendo:

- a) Uso Actual – a estimativa de valor é efectuada considerando o uso que é dado ao imóvel à data da avaliação.
- b) Uso Alternativo - a estimativa de valor é efectuada considerando os usos potenciais do imóvel à data da avaliação.

Da análise do Valor de Mercado em cada uma destas situações se pode concluir da Máxima e Melhor Utilização do imóvel, podendo esta ser definida como a utilização legalmente e fisicamente possível de desenvolver no imóvel objecto de avaliação, normalmente requerida pelo mercado e que maximiza o valor do imóvel.

### 9.2. Renda de Mercado

“Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, o direito real de uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser arrendado entre um senhorio e um arrendatário decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida, prudente, e sem coação.” (RICS VPS 4 – IVS 230 parágrafos C8-C11).

## 10. Métodos de Avaliação Utilizados

De acordo com o artº 37 do REGULAMENTO DA CMVM N.º 3/2020:

- 1 - Os peritos avaliadores de imóveis devem utilizar pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa: a) Método comparativo; b) Método do custo; c) Método do rendimento.



Dado que o imóvel em avaliação se insere num mercado activo em que foi possível recolher evidências de imóveis em comercialização, na estimativa do Valor de Mercado do imóvel tal como se encontra foram utilizados o Método Comparativo de Mercado e o Método do Custo – Valor Residual.

### 10.1. Método de comparação ou comparativo de mercado

O método de comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel, com os dados relativos à transacção de propriedades com características semelhantes ou comparáveis.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais as características mais relevantes.

Pressupõe:

- a) Recorrer a uma base de dados fiável / Estatística e homogeneização
- b) A existência de um mercado activo com transacções semelhantes (preferencial)

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível comparar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto às suas variáveis fundamentais, da seguinte forma:

$$V = A \times (Vu \times Fd \times F1 \times F2 \times \dots \times Fn)$$

V Valor do Imóvel

A Área do Imóvel

Vu Valor unitário básico adoptado

F1 a Fn = Factores de valorização identificados

### 10.2. Método da capitalização do rendimento

O método da capitalização de Rendas visa determinar o valor de um imóvel (urbano ou rústico), em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de optimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado (numa óptica de continuidade da utilização).

Este método vocaciona-se para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o valor e o estado actuais. Pela capitalização de rendas presumidas constantes e perpétuas, os rendimentos presentes e futuros são capitalizados através de uma taxa de aplicação de capital no mercado imobiliário, através da fórmula:

$$V = R/tx$$

V Valor do Imóvel

R Renda do período considerado

tx taxa de capitalização para o período considerado

As taxas de capitalização são determinadas em função da relação entre os valores de renda e venda verificados nos mercados imobiliários em que os imóveis se inserem. O valor final é determinado pelo valor presente, descontando



*[Handwritten signature]*

o valor das obras considerado para beneficiação e reabilitação de forma a repor a qualidade física e ambiental das instalações.

### 10.1. Método do Custo Involutivo ou Residual

Na avaliação pelo Método Residual Dinâmico o Valor de Mercado do Terreno (também habitualmente chamado Valor Residual) é obtido deduzindo ao valor potencial do imóvel após conclusão todos os custos directos e indirectos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário considerado.

A fórmula que permite obter o valor do terreno, é a que a seguir se apresenta:

sendo:

$$V = \sum_{p=1}^n \left( -\frac{C_p}{(1+t)^p} + \frac{(R_p - D_p)}{(1+t)^p} \right) + \frac{(V_r)}{(1+t)^n}$$

- V – Valor do Imóvel antes da execução do empreendimento
- C – Custos de execução do Projecto Imobiliário
- R – Rendimentos Previstos
- D – Despesas Operacionais
- Vr – Valor Residual no final de vida do investimento
- t – Taxa de Actualização
- p – Período
- n – Vida Prevista do Investimento.

Materializa-se num Cash-flow em que são elencadas as diversas variáveis consideradas fundamentais e é estimado o período de ocorrência de saídas e entradas de capitais. O valor do imóvel é estimado pelo somatório do valor actualizado dos fluxos de caixa estimados para o projecto.

### 11. Taxa de actualização

As taxas de actualização são determinadas em função dos valores verificados nos mercados imobiliários em que os imóveis se inserem. O valor final é determinado pelo valor presente, descontando o valor das obras considerado para beneficiação e reabilitação de forma a repor a qualidade física e ambiental das instalações.

Para o objectivo desta avaliação, e para efeitos do estabelecimento de uma taxa de referência, utilizamos o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) que mostra o retorno que um investidor aceitaria para investir numa empresa. Trata de uma maneira de estimar uma taxa de retorno exigido que leva em conta o risco sistemático (não diversificável ou risco de mercado), por meio do coeficiente Beta. O modelo inclui a estimativa do custo do capital próprio de acordo com o beta do investimento e a taxa teórica livre de risco do mercado em que o activo se insere. A fórmula que permite estimar a taxa é a seguinte:

$$E(R_i) = R_f + \beta_i [E(R_m) - R_f]$$

sendo que:

*[Handwritten signature]*



CAPM (Capital Asset Pricing Model)		
ERI=Rf+βi(ERM-Rf)		
Rf - Risk Free (*)		3,20%
βi - Investment Beta		0.80
ERM - Market Expected Return		9,12%
Risco de Liquidez		1,00%
Risco de Negócio		1,50%
Eri - Investment Expected Return		9,94%

As taxas de actualização utilizadas reflectem o comportamento do mercado para investimento imobiliário em Portugal, quando analisada a rentabilidade de projectos de investimento de médio/longo prazo. Pela análise das taxas de actualização médias do mercado imobiliário em Portugal e pela análise empírica de projectos transaccionados, assim como a situação de incerteza dos mercados decorrentes da pandemia COVID19, concluímos que o valor 10% e, reflecte o valor do rendimento esperado por um investidor no mercado local, para imóveis de investimento.

### 11.1. Áreas Utilizadas

A área utilizada na presente avaliação é a que consta na documentação, entregue pelo CLIENTE.

### 12. Contrato de Arrendamento

Não aplicável.

### 13. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações.

### 14. Declaração do Perito Avaliador

Cláudia Adriana Pimenta da Luz Pereira e Vítor Reis, Peritos Avaliadores actuando em nome de KTESIOS APPRAISAL - Consultoria e Avaliação Imobiliária, Lda., empresa registada na CMVM sob o nº PAI/2009/049, declaram para os devidos efeitos que:

1. A presente avaliação foi efectuada de acordo com as exigências da Lei 153/2015;
2. A Ktesios Appraisal e Vítor Manuel dos Santos Reis possuem apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil efectuada na Companhia TRANQUILIDADE, com o número 0153.10006115.000, válido até 31-08-2024;
3. Cláudia Adriana Pimenta da Luz Pereira possui apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil efectuada na Companhia FIDELIDADE, com o número RC64551201, válido até 20-10-2024;
4. Os Peritos Avaliadores não pertencem aos órgãos da entidade CLIENTE ou de qualquer outra entidade a ela associada;
5. Os Peritos Avaliadores não têm uma relação de trabalho subordinado com qualquer das entidades referidas no número anterior;
6. A KTESIOS APPRAISAL - Consultoria e Avaliação Imobiliária, Lda. não se encontra em relação de domínio ou de grupo com as entidades referidas no ponto 3;



7. O capital social da KTESIOS APPRAISAL - Consultoria e Avaliação Imobiliária, Lda. não é pertencente, directa ou indirectamente, em percentagem superior a 20%, a pessoa singular que se encontre numa das situações referidas no ponto 3.
8. O Avaliador e a KTESIOS APPRAISAL não possuem qualquer incompatibilidade que possa afectar a sua isenção e imparcialidade e que impeçam a realização deste trabalho.

Lisboa, 22 de Agosto de 2023

(Cláudia Adriana Pereira, Eng<sup>ª</sup>)

(Vítor Reis, MRICS)

#### 15. Confirmação de que a Avaliação cumpre as IVS

A presente avaliação está efectuada de acordo com as normas de RICS Valuation – Global Standards (RICS Red Book), que incorporam International Valuation Standards (IVS).

#### 16. A Empresa está registada e regulada pelo RICS

A empresa está registada e regulamentada pela RICS, com o número 500665, em conformidade com as Regras de Conduta para Empresas da RICS.

O procedimento de tratamento de reclamações da empresa está disponível mediante solicitação.

É possível que a avaliação seja investigada quanto ao cumprimento das normas RICS, nomeadamente monitorizada ao abrigo dos regulamentos de conduta e disciplinares da RICS.



## 17. Valorização

## 17.1. Método Residual

Avaliação de Imóvel - Método do Custo						
Rua Guilherme Gomes Fernandes, 3 - Setúbal						
<b>Custos indirectos</b>	<b>Custo Un.</b>		<b>Prev. Projecto Novo</b>	<b>%Depreciação</b>	<b>% Realizada</b>	<b>Custo em Falta</b>
Estudos e Projectos	3,0%		120 911,48 €	0%	0%	120 911,36 €
Gestão e fiscalização	2,5%		100 759,57 €	0%	0%	100 759,47 €
Taxas Comarcais, Licenças e Reméis			119 250,00 €	0%	0%	119 249,88 €
Ercargos de estrutura	2,0%		80 607,66 €	0%	0%	80 607,58 €
Custos financeiros (euribor + spread)	4,0%		161 215,31 €	0%	0%	161 215,15 €
Estudo Geológico	0,5%		20 151,91 €	0%	0%	20 151,89 €
Comissões de Comercialização	5,0%		201 519,14 €	0%	0%	201 518,94 €
Publicidade e Marketing			- €	0%	0%	- €
<b>Total</b>			<b>804 415,08 €</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>804 414,27 €</b>
<b>Custos de Construção</b>	<b>Custo Un.</b>	<b>Unidades Projecto</b>	<b>Prev. Projecto</b>	<b>%Depreciação</b>	<b>% Realizada</b>	<b>Custo em Falta</b>
Demolição	40,00 €	1 384,57	55 382,80 €	0%	0%	55 382,74 €
Habitação, Comércio e Serviços	1 500,00 €	2 660,00	3 975 000,00 €	0%	0%	3 974 998,03 €
<b>Total Construção</b>			<b>4 030 382,80 €</b>			<b>4 030 378,77 €</b>
<b>Custos de Equipamentos</b>	<b>Custo Un.</b>	<b>Unidades Projecto</b>	<b>Prev. Projecto</b>	<b>%Depreciação</b>	<b>% Realizada</b>	<b>Custo em Falta</b>
Equipamentos				0%	0%	- €
Imagem				0%	0%	- €
<b>Total Equipamentos</b>			<b>- €</b>			<b>- €</b>
<b>Total de Custos</b>			<b>Prev. Projecto</b>			<b>Custo em Falta</b>
Custos Indirectos			804 415,08 €			804 414,27 €
Custos Construção			4 030 382,80 €			4 030 378,77 €
Custos de Equipamentos			- €			- €
<b>Total de Custos Sem Terreno</b>	<b>Custo Un.</b>	<b>Unidades Projecto</b>	<b>4 834 797,88 €</b>			<b>4 834 793,04 €</b>
Terreno	1 840,00 €	1 175,57	2 163 048,80 €			2 163 048,80 €
<b>Total de Custos</b>			<b>6 997 846,68 €</b>			<b>6 997 840,80 €</b>
<b>Margem Sobre Custos</b>			<b>10%</b>			<b>699 780,00 €</b>
<b>Custos + Margem</b>			<b>7 697 626,68 €</b>			<b>7 697 620,80 €</b>
<b>Custos Comerciais</b>			<b>6,15%</b>			
<b>Valor de Mercado</b>			<b>8 202 857,90 €</b>			<b>8 202 083,20 €</b>



QUADRO CUSTOS	Área Execução	Valor Unidade	CUSTOS EM FALTA
Demolição	1.394,57	48 €	55.313,6
Habitado, Comércio e Serviços	2.650,00	1.800 €	3.974.914,6
<b>Total</b>			<b>4.020.327,2 €</b>

QUADRO VENDAS	% Áreas cobertas	Área Bruta de Ocupação	Valor Unidade m <sup>2</sup>	TOTAL	Nº de Pagos	Valor / Pago
Habitado, Comércio e Serviços	10%	218,0	3.500,00 €	8.347.500 €	25,00	333.900 €
<b>Total</b>				<b>8.347.500 €</b>	<b>183,00</b>	

PASSIVO/CONTABILIZADOR	Períodos Semestrais												Total			
	Mantimento 0		1		2		3		4		5			6		
	VAL	%	VAL	%	VAL	%	VAL	%	VAL	%	VAL	%		VAL	%	
<b>CUSTAS DE CONSTRUÇÃO</b>																
Demolição	VAL	48.004,89	0%	0,00	0,00	0,00	55.382,74	0%	0,00	0,00	0,00	993.749,01	0%	0,00	100%	55.382,74
Habitado, Comércio e Serviços	VAL	3.268.986,17	6%	0,00	0,00	2,38	993.749,01	24%	1.987.498,01	25%	1.987.498,01	993.749,01	0%	0,00	100%	3.974.914,01
Custos Totais	VAL	3.284.991,06	6%	0,00	0,00	2,38	1.049.531,75	49%	1.987.498,01	25%	1.987.498,01	993.749,01	0%	0,00	100%	4.020.327,27
<b>Custos Indirectos</b>																
Estudos e Projectos	VAL	114.216,42	90%	108.820,23	0%	0,00	13.091,19	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100%	120.911,41
Gestão e fiscalização	VAL	81.295,91	0%	0,00	0%	0,00	13.250,61	37%	37,23	31.250,63	34%	34.258,23	0%	0,00	100%	100.258,41
Taxas, Comissões, Licenças e Ramais	VAL	102.424,54	0%	0,00	0%	0,00	107.244,89	0%	0,00	0,00	10%	11.924,91	0%	0,00	100%	119.249,80
Encargos de estrutura	VAL	68.608,17	17%	13.703,24	17%	13.703,24	13.703,24	17%	13.703,24	17%	13.703,24	13.703,24	15%	12.091,14	100%	80.607,58
Estudo Geológico	VAL	19.214,04	100%	20.151,81	0%	0,00	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,00	0%	0%	100%	20.151,81
Imprevistos (0,5% Custas Construção)	VAL	16.643,92	8%	0,00	0%	0,00	5.072,91	30%	10.072,91	25%	10.072,91	5.072,91	0%	0,00	100%	20.151,81
Custos Totais	VAL	404.402,70	37%	148.875,41	28%	13.703,24	171.407,93	33%	57.008,44	16%	64.234,47	44.234,47	3%	12.091,14	100%	483.832,01
<b>INVESTIMENTO TOTAL</b>	VAL	3.739.433,81		1.631.874,41		13.703,24	1.750.876,97		2.644.876,87		1.058.672,46		32.889,14		0%	4.693.316,81
<b>PASSIVO/RENDIDAS</b>																
Habitado, Comércio e Serviços	VAL	6.505.701,21	0,00%	0,00	0,00%	0,00	417.275,06	15,00%	1.325.125,06	30,00%	1.325.125,06	2.504.330,06	50,00%	4.173.250,06	100%	8.347.500,00
Vendas Totais	VAL	6.505.701,21		0,00		0,00	417.275,06		1.325.125,06		1.325.125,06	2.504.330,06		4.173.250,06		8.347.500,00
Custos de Comercialização (% Vendas)	VAL	400.700,91	6,15%	0,00	0,00%	0,00	25.046,51	6,15%	77.063,06	6,15%	154.011,13	154.011,13	6,15%	318.083,13		318.083,13
Custos de promoção e estudo (% Vendas)	VAL	15.475,71	0,24%	10.454,10	20,07%	10.454,10	10.454,10	20,07%	10.454,10	20,07%	10.454,10	10.454,10	20,07%	10.454,10		41.772,21
Vendas Líquidas	VAL	6.079.524,59		10.454,10	15%	10.454,10	381.272,84	15%	1.144.484,94	20%	2.319.884,21	2.319.884,21	100%	3.917.084,21	100%	7.733.313,23
<b>FLUXO DE CAIXA DO PROJECTO</b>																
Ruços de Caixa	VAL	2.330.791,02		144.875,41		144.875,41	639.267,66		979.842,91		1.381.110,77		3.904.973,21			3.300.186,40
Custe Bruto do Terreno	VAL	3.230.791,02														
MT e Registos 7,5%	VAL	162.271,02														
<b>VALOR ACTUAL LÍQUIDO DO IMÓVEL</b>																
<b>TAXA DE ACTUALIZAÇÃO ANUAL</b>																
<b>TAXA DE ACTUALIZAÇÃO PERÍODO</b>																

Notas:  
 a) Os valores de renda unitária resultam da análise da prospecção efectuada, apresentada no ponto 18;



## 17.2. Método Comparativo









Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo								
Rua Guilherme Gomes Fernandes, 3 – Setúbal								
Art.º Matricial	Descrição Predial	Natureza	Área de Construção Total	% de Áreas Comuns	Área Bruta Privativa (m <sup>2</sup> )	Área Bruta Dependente (m <sup>2</sup> )	Valor de Mercado Livre e Devoluto	
							Valor AB/ m <sup>2</sup>	Valor Potencial Livre e Devoluto
1242	468/19880223	Urbano	2650	10%	2 385,00	-	900,00	2 385 000,00
Total					2 385,00	-		2 385 000,00 €

Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas as áreas que constam dos elementos fornecidos pelo cliente.



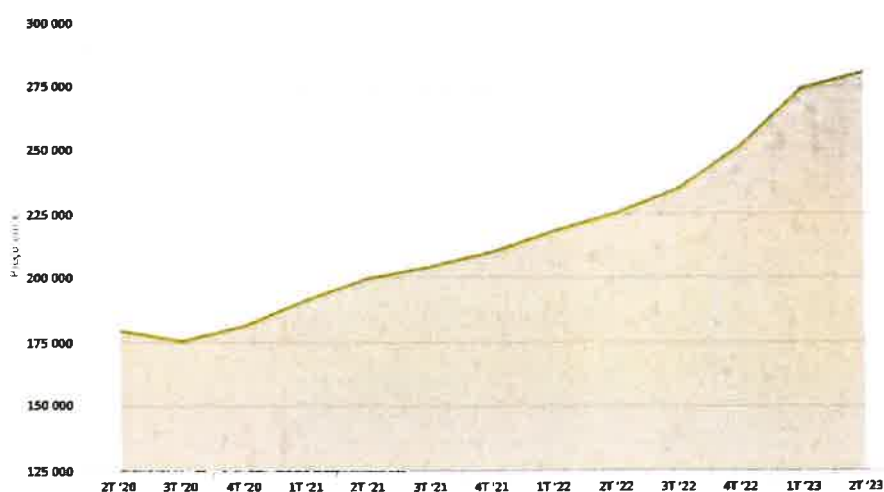
## 18. Prospeção

### 18.1. Apartamentos

	Preço €	Unitário €/m <sup>2</sup>	Superfície m <sup>2</sup>
	<b>455.000 €</b> Apartamento em segunda mão com 3 quartos e 1 wc.	3.889	117
	<b>250.000 €</b> Apartamento em segunda mão com 3 quartos e 2 wc.	2.874	87
	<b>359.900 €</b> Apartamento em segunda mão com 3 quartos e 2 wc.	3.024	119
	<b>212.000 €</b> Apartamento em segunda mão com 3 quartos e 1 wc.	2.465	86
	<b>295.000 €</b> Apartamento em segunda mão com 2 quartos e 2 wc.	3.105	95
	<b>225.000 €</b> Apartamento em segunda mão com 2 quartos e 1 wc.	2.616	86
	<b>400.000 €</b> Apartamento em segunda mão com 3 quartos e 2 wc.	3.077	130
	<b>373.000 €</b> Apartamento em segunda mão com 1 quarto e 1 wc.	3.108	120

Os valores médios de transacção pedidos na zona situam-se nos 3.100 €/m<sup>2</sup>. Uma vez que se referem a imóveis usados, ainda que em bom estado, foi efectuada uma correcção do valor para imóveis novos que resultou num valor médio de venda das unidades construídas de 3.500 €/m<sup>2</sup>.

#### Evolução do preço estimado para um imóvel de 100 m<sup>2</sup>








Pela análise dos valores pedidos, verifica-se que se tem verificado uma evolução positiva dos valores pedidos, com um abrandamento a partir do início de 2023.



*Estimado*

*P*

### 18.1. Edifícios para reabilitar/reconverter

	Preço €	Unid. €/m <sup>2</sup>	Área. m <sup>2</sup>
	184 000	1 157	159
	175 000	1 535	114
	650 000	1 240	524
	599 000	1 020	587
	350 000	1 237	283

Os valores médios de transacção pedidos na zona situam-se nos 1.100 €/m<sup>2</sup>. Uma vez que se referem valores pedidos, foi efectuada uma correcção do valor para transacção que resultou num valor médio de venda por área de construção permitida de 900 €/m<sup>2</sup>.

*Amad*

*Handwritten signature*



*Handwritten signature*

19. Localização e Fotos



Localização

Coordenadas GPS (38°31'14.73"N 8°54'00.34"O)



KTESIOS | T: +351 215 904 904 | Edifício Volga | Via do Oriente, n.º 10, Piso I, Escritório 2  
1990-514 Lisboa | Portugal | [www.ktesios.pt](http://www.ktesios.pt)

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*  
*Handwritten signature*



*Handwritten signature*



## 20. Documentação Fornecida

1ª Conservatória do Registo Predial  
de Setúbal

Freguesia Setúbal (Nossa Senhora da  
Anunciada)  
468/19880223

registo predial  
online

Certidão Permanente

Código de acesso: 6F-2727-84184-151201-000468

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 7116, Livro N.º: 28

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Setúbal (Nossa Senhora da Anunciada)  
Rua Guilherme Gomes Fernandes, n.º3

ÁREA TOTAL: 1175,57 M2  
ÁREA COBERTA: 1175,57 M2

MATRIZ n.º: 1242 NATUREZA: Urbana

FREGUESIA: S.Julião, N.S. da Anunciada e S.Maria da Graça.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

- Edifício de rés-do-chão, que ocupa a área total do prédio e 1.º andar.

\*\*\* Área atualizada nos termos do artigo 28-C, n.º2 alíneas b) i) do Código do Registo Predial.

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição  
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Óbidos  
AP. 2207 de 2016/01/08 14:54:14 UTC - Aquisição  
Registado no Sistema em: 2016/01/08 14:54:14 UTC

CAUSA : Permuta

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

\*\* MUNICÍPIO DE SETÚBAL

NIPC 501294104

Sede: Praça do Bocage, 1

Localidade: Setúbal

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

\*\* PCI-PROMOÇÕES, CONSTRUÇÕES E INVESTIMENTOS, LDA

NIPC 506788288

O(A) Conservador(a)  
Maria Dolores Mirão Neto

1.º C.R.P. Setúbal

www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor

2023/07/06 16:07:13 UTC

Página - 1 -

www.casapronta.mj.pt



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

1.ª Conservatória do Registo Predial  
de Setúbal

Freguesia Setúbal (Nossa Senhora da  
Anunciada)  
468/19880223

**REGISTOS PENDENTES**

Não existem registos pendentes.

-----  
Certidão permanente disponibilizada em 23-06-2023 e válida até 23-09-2023

*[Handwritten signature]*



<b>AT</b> autoridade tributária e aduaneira	<b>CADERNETA PREDIAL URBANA</b> SERVIÇO DE FINANÇAS: 3531 - SETUBAL 2
---	--

**IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**

**DISTRITO:** 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 10 - UNIÃO FREG DE SETÚBAL (S. JULIÃO, N. S. DA ANUNCIADA E SANTA MARIA DA GRAÇA)  
**ARTIGO MATRICIAL:** 1242 **NIP:**  
 Descrito na C.R.P. de : SETÚBAL sob o registo nº: 468

**TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS**

**DISTRITO:** 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 01 - SETUBAL (NOSSA SENHORA DA ANUNCIADA) (EXTINTA) **Tipo:** URBANO  
**Artigo:** 849

**LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO**

**Av./Rua/Praça:** Rua Guilherme Gomes Fernandes Nº: 3 **Lugar:** setubal **Código Postal:** 2900-385 **SETUBAL**

**DESCRIÇÃO DO PRÉDIO**

**Tipo de Prédio:** Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susp. de Utiliz. Independente  
**Descrição:** PREDIO COMPOSTO DE R/C E 1º ANDAR.  
**R/C E 1º ANDAR COM UMA DIVISÃO CADA UM DESTINADO AO FABRICO DE CONSERVAS DE PEIXE.**  
**AREA COBERTA DO R/C-1000,60M2**  
**AREA COBERTA DO 1º ANDAR-125,40M2**  
**Afectação:** Armazéns e actividade industrial Nº de pisos: 2 **Tipologia/Divisões:** 2

**ÁREAS (em m²)**

**Área total do terreno:** 1.175,5700 m² **Área de Implantação do edifício:** 1.175,5700 m² **Área bruta de construção:** 1.384,5700 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 1.384,5700 m²

**DADOS DE AVALIAÇÃO**

**Ano de inscrição na matriz:** 1977 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €333.630,00 **Determinado no ano:** 2023

**Tipo de coeficiente de localização:** Indústria **Coordenada X:** 133.114,00 **Coordenada Y:** 172.876,00

V <sup>F</sup>	=	V <sub>c</sub>	×	A	×	C <sub>a</sub>	×	C <sub>l</sub>	×	C <sub>q</sub>	×	C <sub>v</sub>
333.630,00	=	665,00	×	1.266,8845	×	0,80	×	1,20	×	1,000	×	0,85

V = valor patrimonial tributário, V<sub>c</sub> = valor base dos prédios e edifícios, A = área bruta de construção mais a área acessória à área de implantação, C<sub>a</sub> = coeficiente de afectação, C<sub>l</sub> = coeficiente de localização, C<sub>q</sub> = coeficiente de qualidade e conforto, C<sub>v</sub> = coeficiente de valorização, sendo A = (A<sub>u</sub> + A<sub>b</sub>) + C<sub>q</sub> + A<sub>c</sub> + A<sub>d</sub>, em que A<sub>u</sub> representa a área bruta privativa, A<sub>b</sub> representa as áreas brutas dependentes, A<sub>c</sub> representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, A<sub>d</sub> representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (A<sub>u</sub> + A<sub>b</sub>) x C<sub>q</sub> = 400 x 1,0 + 0,90 x (1000 - 400) + 0,85 x (A<sub>u</sub> + A<sub>b</sub> - 1 000 000)

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de A<sub>b</sub>.  
 \*Valor arredondado, nos termos de nº2 do Art.º 3º do CIMI

**Mod 1 do IML nº:** 7855867 **Entregue em :** 2023/02/16 **Ficha de avaliação nº:** 11680802 **Avaliada em :** 2023/03/19

**TITULARES**

**Identificação fiscal:** 501294104 **Nome:** MUNICIPIO SETUBAL  
**Morada:** PC DO BOCAGE, SETUBAL, 2900-278 **SETÚBAL**  
**Tipo de titular:** Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 180825838

*Handwritten signature*



*Handwritten signature*

 <b>AT</b> autarquia tributária e aduaneira	<b>CADERNETA PREDIAL URBANA</b> <small>SERVIÇO DE FINANÇAS: 3530 - SETUBAL 2</small>
--	---

**ISENÇÕES**

Identificação fiscal: 501294104

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT Início: 2015 Valor Isento: €333.630,00

Emiido via internet em 2023-05-20

O Chefe de Finanças

*Handwritten signature*

(José Luis de Matos Oliveira Guerreiro)

**ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO**

NIF EMISSOR: 501294104  
 CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:  
 NYCKJALBHMIE



Para validar este comprovativo acesse 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.



*Handwritten signature*



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



**LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO DO PRÉDIO EXISTENTE**

**Área do Prédio - 1.175,57 m<sup>2</sup>**

**Área Bruta de Construção (ABC) Existente - 1.384,57 m<sup>2</sup>**

**Perfil Travessa Galeões – 6,13m**



*[Handwritten signature]* 26



### MÁXIMA VIABILIDADE CONSTRUTIVA

Área máxima de implantação – 1.175,57 m<sup>2</sup>

Área de 1.º andar (Simulada) – cerca de 980,00m<sup>2</sup>

Área de aproveitamento de sótão (Simulada) – cerca de 500,00m<sup>2</sup>

Somatório ABC (Simulada) acima da cota de soleira = 2650 m<sup>2</sup>

ABC (Simulada) abaixo da cota de soleira, estacionamento automóvel = 1.175,57 m<sup>2</sup>



**MUNICÍPIO DE SETÚBAL**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

-----  
**CERTIDÃO**  
-----

PAULO JORGE SIMÕES HORTÊNSIO, Diretor do Departamento de Administração Geral e Finanças da Câmara Municipal de Setúbal: -----

----- CERTIFICA, para os devidos, nos termos do artigo oitenta e três, número três, do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei número quatro barra dois mil e quinze, de sete de janeiro, que a presente certidão, constituída por 38 folhas, está conforme a Deliberação n.º 288/2024 – Proposta n.º 55/2024 – DAF/DICONT/SERGEF – Hasta pública para alienação de prédio urbano, sito em Rua Guilherme Gomes Fernandes, n.º 3, da União de Freguesias de Setúbal, aprovada na reunião ordinária da Câmara Municipal realizada em 8 de maio de 2024.-----

----- Esta Certidão vai por mim assinada eletronicamente com certificado digital, confirmando a informação respeitante ao assunto em apreço. -----

Paços do Concelho de Setúbal, aos treze dias do mês de maio de dois mil e vinte e quatro. ---

O Diretor do Departamento de Administração Geral e Finanças

AS/PH

Assinado por: **Paulo Jorge Simões Hortênsio**  
Num. de Identificação: 07023028  
Data: 2024.05.13 11:18:00+01'00'  
Certificado por: **Diário da República**  
Atributos certificados: **Diretor do Departamento  
Municipal de Administração Geral e Finanças -  
Município de Setúbal**



Paulo Jorge Simões Hortênsio

“Não são devidos emolumentos  
por se destinar a fins oficiais”

sb

*Esta declaração está assinada com certificado digital que lhe confere validade legal (Decreto-Lei n.º 290-D/99, de 2 de agosto, com as alterações do Decreto-Lei n.º 62/2003, de 30 de abril), [que integra a data do documento], na primeira página ao centro, foi efetuada com o uso do cartão de cidadão n.º 07023028 5 ZY8, em nome de Paulo Jorge Simões Hortênsio, válido até 05/01/2028, emitido por Entidade Certificadora.*