



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
ASSEMBLEIA MUNICIPAL

SESSÃO ORDINÁRIA Nº: 04/2023

DELIBERAÇÃO AM Nº: 55/2023/AM

Reunião realizada em: 29-09-2023

PROPOSTA: DELIB. CM N.º 943/2023

ASSUNTO: PERMUTA DE LOTES DE TERRENO, SITOS EM NOVA AZEDA E EM QUINTA DO QUADRADO, EM 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			2					2	REJEITADA <input type="checkbox"/>
Abstenção		10	4	2	1	1	1	19	—

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 21/2023 PROPOSTA N.º 425/2023/DAF/DICONT/SERGEP
Realizada em 20/09/2023 DELIBERAÇÃO N.º 943/2023

ASSUNTO: PERMUTA DE LOTES DE TERRENO, SITOS EM NOVA AZEDA E EM QUINTA DO QUADRADO, EM SETÚBAL

Os lotes de terreno, não edificados, com os n.ºs 5 e 6, resultantes do Alvará de Loteamento 9/95, sítos na Quinta do Quadrado, na União das Freguesias de Setúbal, com a área de 420,25 m² cada, estão classificados na Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor, publicado em 1994, como Espaços Verdes de Recreio e Lazer propostos e incluídos na Reserva Agrícola Nacional (RAN), conforme definido na Planta de Condicionantes do PDM.

O Alvará de Loteamento 9/95 teve como antecedente o Alvará 14/88, onde já se previam os lotes em apreço, tendo sido suspenso pelo facto de a Câmara Municipal de Setúbal, à data, não ter consultado a então Direcção-Geral dos Recursos Naturais, conforme impunha o D.L. n.º 89/77, de 26 de fevereiro, que deu redação a alguns artigos do D.L. n.º 418/71, de 5 de novembro.

A aprovação do Alvará de Loteamento 9/95 foi efetuada em desrespeito pelo definido no PDM em vigor e não acautelando os motivos da suspensão do Alvará 14/88 que o antecedeu, impossibilitando que os proprietários pudessem concretizar o direito de edificação nos respetivos lotes.

Considerando que:

O representante da proprietária dos mencionados lotes de terreno, ACOMAVE – Investimentos e Comércio, Lda., veio apresentar a esta autarquia pedido de permuta de lotes municipais, por forma a ser compensado pela impossibilidade de edificação nos seus lotes.

O Município de Setúbal é proprietário e legítimo possuidor dos lotes de terreno, n.ºs 9, 10, 12 e 13 do Loteamento Municipal de Nova Azeda, com a área de 435m² cada;

Por Perito Avaliador de Imóveis de Fundos de Investimento, credenciado pela CMVM, foram elaborados relatórios de avaliação, datados de 11/05/2023 (em anexo), em resultado dos quais foram atribuídos a cada um dos lotes de terreno n.ºs 9, 10, 12 e 13, da Nova Azeda, o valor de €607 000,00 (Seiscentos e Sete mil euros); e a cada um dos lotes de terreno n.ºs 5 e 6, da Quinta do Quadrado, foi atribuído o valor de €1270 000,00 (Um milhão e Duzentos e Setenta mil euros);

O conjunto de lotes de terreno n.ºs 9 e 10, bem como o conjunto de lotes de terreno n.ºs 12 e 13, da Nova Azeda, perfazem assim, cada um, o total de €1214 000,00 (Um Milhão Duzentos e Catorze mil euros).

Não obstante a diferença entre cada um dos lotes de terreno, números 5 e 6, da Quinta do Quadrado, e cada conjunto dos lotes municipais 9 e 10 e 12 e 13, é entendimento das partes que, para efeitos de permuta, deverão ser aos objetos da permuta atribuídos valores iguais, ou seja, a cada grupo de lotes a permutar será atribuído o valor €1214 000,00 (Um Milhão Duzentos e Catorze mil euros).

B)12
A.M

Assim, propõe-se que Câmara Municipal de Setúbal, nos termos no previsto na alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º, 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, do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, delibere aprovar a seguinte permuta de imóveis, a formalizar por escritura pública, e submeta a deliberação da Assembleia Municipal:

- Aquisição, pelo Município, do prédio urbano composto por lotes de terreno n.º 5 do Alvará de Loteamento 9/1995, com área de 420,25 m², que se encontra descrito na Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o número 595/19881123, da Freguesia de São Julião, e inscrito na matriz predial urbana, sob o Artigo 3653, da União das Freguesias de Setúbal, destinado a construção urbana, que as partes valorizam em €1214 000,00, por permuta com os lotes de terreno designados pelos números 12 e 13 do Loteamento Municipal de Nova Azeda, com a área de 435m² cada, respetivamente descritos na Segunda Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob os números 9564 e 9565, da freguesia de São Sebastião, e inscritos na matriz predial urbana, sob os artigos 18693 e 18695, da mesma Freguesia, destinados a construção, que as partes valorizam na em €1214 000,00; e

- Aquisição, pelo Município, do prédio urbano composto por lotes de terreno número 6 do Alvará de Loteamento 9/1995, com área de 420,25 m², que se encontra descrito na Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o número 596/19881123, da Freguesia de São Julião, e inscritos na matriz predial urbana, sob o Artigo 3655, da União das Freguesias de Setúbal, destinado à construção urbana, que as partes valorizam em €1214 000,00, por permuta com os lotes de terreno designados pelos números 9 e 10 do Loteamento Municipal de Nova Azeda, com a área de 435m² cada, respetivamente, que se encontram descritos na Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob os números 9561 e 9562, da freguesia de São Sebastião, e inscritos na matriz predial urbana, sob os artigos 18690 e 18691, da mesma Freguesia, destinados a construção, que as partes valorizam em €1214 000,00.

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.

O TÉCNICO

 O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O CHEFE DE DIVISÃO

 O PROPONENTE

APROVADA / RESEFADA por: Votos Contra; 4 Abstenções; 7 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



Relatório de Avaliação de terreno para construção

**Quinta do Quadrado, lote 6 -Alvará de Loteamento 9/95
Setúbal**

SETÚBAL 11 DE MAIO DE 2023



CONTEÚDO

RESUMO DA AVALIAÇÃO	3
1. DEFINIÇÕES	5
2. METODOLOGIAS	7
3. ENVOLVENTE	8
4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	10
5. ANÁLISE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL	10
6. PRESSUPOSTOS DO PROJECTO DE PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA	11
7. AVALIAÇÃO	13
8.1 MÉTODO DO VALOR DE MERCADO	13
8.3 MÉTODO DO CUSTO – DISCOUNTED CASH FLOW	15
NORMAS E PRINCIPIOS ÉTICOS ADOPTADOS	17
8. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	19





RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DE IMÓVEL: Terreno para construção

LOCALIZAÇÃO: Quinta do Quadrado, lote 6, Setúbal- Alvará de loteamento 9/95.

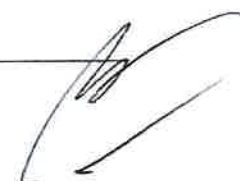
De acordo com os pressupostos e condicionantes descritos no presente relatório, foi determinado à data de 11 de Maio de 2023, o seguinte valor presumível para transacção do imóvel em apreço, considerado livre e disponível:

VALOR DE AVALIAÇÃO

1.270.000€

(Um milhão duzentos e setenta mil euros.)

O valor apresentado pressupõe que o imóvel se encontra livre de quaisquer ónus ou encargos. A avaliação excluiu a abordagem financeira ou análise de rentabilidade de qualquer actividade desenvolvida no imóvel. Este relatório não deverá ser usado para outro que não o do âmbito desta avaliação, sem autorização expressa do avaliador.





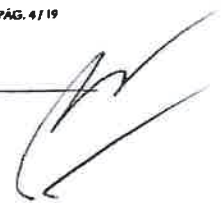

Declaração

Declaro que o Conselho diretivo da CMVM deliberou, nos termos do artº 29º/3 do RJFII, aprovado pelo DL nº 60/2002 de 20 de Março e do artº 19 do Regulamento da CMVM nº 8/2002, após a verificação e avaliação da experiência e da idoneidade do requerente, conceder o registo como perito avaliador de imóveis de fundos de investimento a Paulo Jorge Norte Castanheira, tendo sido atribuído respetivamente o nº PAI/2011/0114.

A apólice de seguro obrigatório de Responsabilidade Civil da Companhia de Seguros Ageas tem o nº 00841010419500000 e é válido até 2023/10/09.

O avaliador declara que possui idoneidade e qualificação adequada à realização deste trabalho, conforme artºs 4º e 5º da lei 153/2015 de 14 de setembro;
-O avaliador declara que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artº 19 da lei 153/2015 de 14 de setembro;

-O avaliador declara que efetuou a avaliação de acordo com as exigências legais.





1. ÂMBITO E OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO

O presente estudo visa determinar o valor residual de um terreno urbano localizado na Quinta do Quadrado, lote 6, lote Setúbal. O valor residual é habitualmente utilizado na avaliação de terrenos ou imóveis a reabilitar, obtido deduzindo ao valor potencial do imóvel todos os custos directos e indirectos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário potencial considerado. O imóvel situa-se na cidade de Setúbal, concelho e distrito de Setúbal. Inscrito na CRP de Setúbal sob o número 596, e na matriz sob o número 3655

Não foram investigadas quaisquer questões referentes à titularidade e/ou ónus relacionados com o imóvel em análise.

O imóvel foi inspeccionado fisicamente à data de 7 de Maio de 2023, sendo esta a data de referência da avaliação.

A avaliação baseia-se na abordagem financeira ou análise de rentabilidade da potencial capacidade construtiva do imóvel, numa perspectiva futura.

É apresentada a metodologia que serviu de base à avaliação, bem como aspectos descritivos do imóvel e da zona onde o mesmo se insere, passíveis de condicionar o seu valor para transacção.

São ainda feitas referências aos conceitos, noções e princípios que sustentam o desenvolvimento do trabalho de avaliação executado.

2. DEFINIÇÕES

De acordo com os standards apresentados pela IVSC (International Valuations Standard Committee) e TEGoVA (The European Group of Valuers Association), o Valor de Mercado de um imóvel é definido como o preço mais provável da sua transacção num mercado aberto e competitivo, estando vigentes todas as condições para uma venda justa, em que o comprador e o vendedor agem de forma prudente e conhecedora, e assumindo que o preço não é afectado por estímulos indevidos.





Esta definição implica que a transacção seja consumada numa determinada data e que a passagem do título do vendedor para o comprador seja feita em condições em que:

- O comprador e o vendedor estejam motivados de forma comum;
- Ambas as partes estejam bem informadas ou bem aconselhadas e agindo de maneira que tenha em conta os seus melhores interesses;
- Seja permitido um período razoável de tempo para exposição no mercado aberto;
- O pagamento seja feito em dinheiro ou em termos de financeiros comparáveis;
- O preço represente a consideração normal para o imóvel vendido, não afectada por quaisquer circunstâncias de ordem financeira ou dos termos de venda outorgados por alguém relacionado com a venda.

A definição de Valor Real de Mercado em uso continuado implica que o imóvel continuará a servir a utilização vigente à data de referência da avaliação.

A definição de Valor Real de Mercado em uso alternativo (Valor Potencial) implica que o imóvel poderá servir outros usos, de acordo com a sua Máxima e Melhor Utilização.

A definição de Máxima e Melhor Utilização, aplicada à avaliação imobiliária, consiste no uso legal e razoavelmente provável do imóvel que seja fisicamente possível, adequadamente suportada, financeiramente viável e que resulte no seu maior valor.

O Valor de Substituição a Novo é definido como o custo actual de um imóvel similar, novo, com a utilização mais próxima possível do imóvel a avaliar e o Método do Custo de Reposição Amortizado consiste na determinação do valor de substituição do imóvel em análise, e parte do pressuposto que um comprador, conhecedor e informado, não estaria disposto a pagar mais pela propriedade do que o custo de produzir outra com idêntica utilidade, deduzido do montante relativo à depreciação e/ou obsolescência funcional, física e económica verificadas.





3. METODOLOGIAS

Procedemos à avaliação do imóvel pelo **Método da Comparação de Mercado**, para determinação do valor dos imóveis potencialmente a construir e **Método do Rendimento -Discounted cash-flow dinâmico**, para determinação do valor do terreno. Este método aplica-se a imóveis na avaliação de imóveis que irão gerar rendimentos diferenciados em períodos diferenciados, relativamente ao um potencial projecto imobiliário a implementar no local.

O Valor da propriedade é deste modo baseado numa análise da rentabilidade gerada pelo projecto de desenvolvimento considerado, sendo traduzido pelo Valor Actual Líquido dos benefícios futuros. Os custos relativos à gestão do imóvel ou de desenvolvimento do projecto, assim como os encargos indirectos (custos financeiros, de projecto, de comercialização, etc.) são deduzidos ao rendimento potencial bruto do imóvel.

Assim, os rendimentos líquidos futuros são descontados no período de tempo considerado, a uma determinada taxa, que reflecte a rentabilidade esperada e o risco inerente à posse do imóvel ou ao desenvolvimento do projecto considerado.

Foram facultados os seguintes elementos:

Visita e identificação do imóvel.

Caderneta predial

Foi realizado um levantamento específico das variáveis consideradas pertinentes para o processo de avaliação, nomeadamente:

Valores e áreas de produtos imobiliários equiparáveis e em localizações similares;

Medições pertinentes;

Análise "*in loco*" e avaliação qualitativa do imóvel em avaliação do imóvel e anexos.

Análise do Regulamento de Taxas do concelho de Setúbal;

Preços de mercado praticados na zona;





Dados sobre o custo de construção;

Análise de indicadores sectoriais;

Análise no local e avaliação qualitativa do imóvel em apreço

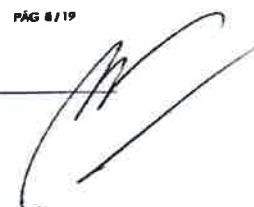
Procedemos à inspeção física do imóvel, 7 de Maio de 2021, com os seguintes objectivos:

- Analisar as características do imóvel;
- Verificar os documentos disponibilizados e as dimensões do imóvel;
- Observar as características da envolvente ao imóvel.

Com esta inspeção pretendeu-se caracterizar o imóvel no estado actual, relativamente aos aspectos que condicionam o seu valor.

4. ENVOLVENTE

O terreno localiza-se numa das principais artérias de Setúbal, muito perto do centro da localidade, em zona consolidada urbana. O envolvente imediato é composta por malha urbana composta por prédios de habitação coletiva.





é uma zona com acesso relativamente rápido ao centro e exterior da localidade. Encontra-se perto de comércio e serviços, bem como de escolas e transportes. O estacionamento é livre mas bastante difícil.

O acesso ao exterior da cidade também é bastante fácil, nomeadamente à A2 e à N10.

Na urbanização onde se situa o terreno a avaliar, composta por zona de habitação e alguns serviços e próxima de várias superfícies comerciais com génese nos anos 90 do século passado.



O município de Setúbal com 230,33 km² de área e 123496 habitantes (2017), subdividido em 5 freguesias. O município é limitado a oeste pelo município de Sesimbra, a noroeste pelo Barreiro, a norte e leste por Palmela e, a sul, o estuário do Sado separa-o dos municípios de Alcácer do Sal e Grândola.





A península de Troia, pertencente ao município de Grândola, situa-se em frente da cidade de Setúbal, entre o estuário do Sado e o litoral do Oceano Atlântico

5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Trata-se de um terreno para construção, com alvará de loteamento, infraestruturado, que segundo a matriz predial possui uma área de 420,25 m², destinado à construção de um edifício de habitação coletiva, 12 pisos habitação com 4 frações por piso. Admite-se assim a construção de 41 fogos, 4 por piso, com 5.043,00 m² de área bruta privativa.

6. ANÁLISE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

A consulta do Plano Diretor Municipal (PDM) da Câmara Municipal de Setúbal em vigor, o terreno possui condicionante de se situar em Reserva Agrícola Nacional.





7. PRESSUPOSTOS DO PROJECTO DE PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA

De acordo com o preconizado no alvará de loteamento, estão previstas a construção de 48 frações, 12 por piso acima da soleira, sendo que 4 delas se situam no RC com afetação habitação e as restantes no pisos superiores, 4 frações habitacionais por piso, provavelmente com Construção de tipologias T3/T2/T1. Presume-se que o índice de construção a aplicar se refira somente a área brutas privativas.

Atendendo ao exposto, será possível a seguinte ocupação para o terreno:

Descrição	Cálculos	Valor
Zona non aedificandi		NA m ²
Área bruta de construção acima do solo		5043 m ²
Área de implantação		420,25 m ²
Área destinada a cave/estacionamento	0	0 m ²
Área destinada a habitação		5043 m ²
Número mínimo de lugares de estacionamento comércio e serviços		NA
Número mínimo de lugares de estacionamento habitação		1
Área de logradouro		0 m ²
Área de cedência à C. Municipal		0 m ²
Área de espaços verdes		0 m ²

7.1 Verificação dos parâmetros urbanísticos:

Nº de blocos		1 bloco
Nº fogos		48 fogos

O projeto preconizado, situa-se, portanto, dentro dos parâmetros definidos pelo PDM para o local





7.2 Taxas Urbanísticas:

Por simplificação consideramos taxas e licenças 35 €/ m² de área bruta de construção.

7.3 Custo de construção:

Neste cálculo consideram-se todas as áreas dos imóveis, incluindo as zonas comuns, já que estas em termos médios apresentam os mesmos custos de construção que as áreas privativas. Tendo em conta um nível de acabamentos regular, com equipamentos ligeiramente acima da média como argumento comercial, estipulou-se um custo de construção de 1.200 euros/m² para habitação.

7.4 Outros custos:

Custos administrativos fixados em 2,5% do total dos custos de construção;

Custos do projecto representam 5 % dos custos de construção;

Custo financeiros, fixados em 6%.

Custos com a fiscalização 1,5 % dos custos de construção;

Custos de higiene e segurança 1% dos custos de construção;

Custos de comercialização 3,5% do valor das vendas;

Despesas com aquisição do terreno (IMT, imposto de selo) 8% do valor bruto do terreno;

Faseamento do projecto:

Preconiza-se para este projecto um total de 3 anos, sendo que o primeiro será exclusivamente dedicado à construção, iniciando-se as vendas no 1º ano, com um valor residual de 10% com a venda de 60% do empreendimento o terceiro ano. A construção ocorre nos dois primeiros anos. De acordo com as percentagens mostradas no quadro seguinte:



Descrição	Valores unitários	Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Custos de construção					
Habitacão	m2 - €	100,0%	50,0%	50,0%	0,0%
Estacionamento	m2 - €	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Infraestruturas	m2 - €	100,0%	100,0%		
Projectos					
Projectos	Cc	100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Taxas e Lic	Abc	100,0%	50,0%	40,0%	10,0%
Fiscalização		100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Higiene e Segurança		100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Gestão e Adm		100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Receitas					
Habitacão	m2 - €	100,0%	10,0%	30,0%	60,0%
Estacionamento	m2 - €	0,0%		0,0%	0,0%
	m2 - €	0,0%			0,0%

Outros parâmetros:

A taxa de actualização utilizada neste estudo, é de 30%, refletido o preço sombra do capital investido, por exemplo, em obrigações do tesouro, mais uma taxa de risco do projeto de investimento de 24 %, em linha com o montante investido.

8. AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada à data de 11 de Maio de 2023. Atendendo às especificidades do projecto imobiliário preconizado, fez-se prospecção de imóveis de tipologia T3 novos, na zona e no concelho como medida do valor unitários de mercado para estas tipologias. Como já referido, considerando o imóvel livre e disponível e que sobre o mesmo não recaem quaisquer ónus passíveis de alterar uma normal exposição e transacção no mercado.

8.1 MÉTODO DO VALOR DE MERCADO

A prospecção de mercado foi realizada com recurso a um estudo de mercado efectuado no local e por mediadoras influentes no mercado. Verifica-se que a oferta de imóveis similares é elevada. Quando se justifique, às especificidades das fracções foi aplicado um coeficiente para homogeneizar valores de mercado atendendo a características relevantes para o imóvel em apreço, nomeadamente a área bruta de construção, localização e estado de conservação.

Nesta conjuntura, atendendo ao tipo de imóvel, recolheram-se os seguintes dados para comercialização e os respectivos valores unitários:

Liquidação de Valores de Mercado						
Item	Localização	Parqueamento	Conservação	Acabamentos	Idade	Áreas
1	Fracção T4	Nova Azedeja	https://www.idealista.pt/imovel/3240	141 usado	316 000 €	2 241,13 €
2	Fracção T3-Setúbal	Nova Azedeja	https://www.idealista.pt/imovel/3245	142 Ren	289 000 €	2 105,63 €
3	Fracção T3-Setúbal	Nova Azedeja	https://www.idealista.pt/imovel/3249	82 rema	169 500 €	2 067,07 €
4	Fracção T3-Setúbal	Nova Azedeja	https://www.idealista.pt/imovel/3259	131 usado	285 000 €	2 175,57 €
5	Fracção T3-Setúbal	Nova Azedeja	https://www.idealista.pt/imovel/3262	97 usado	259 000 €	2 070,10 €
6	Fracção T3-Setúbal	Nova Azedeja	https://www.idealista.pt/imovel/3268	134 Ren	241 500 €	1 802,24 €

e a respetiva homogeneização:

HOMOGENEIZAÇÃO							
Item	Localização	Parqueamento	Conservação	Acabamentos	Idade	Áreas	Factor V Homogéneo
1	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10 2 465,25 €
2	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10 2 316,20 €
3	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10 2 273,78 €
4	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10 2 393,13 €
5	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10 2 937,11 €
6	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1,00	1,21 2 180,71 €
							1 2 427,70 €
Valor adotado							2 427,70 €

PAG 14 / 19

Após esta análise de mercado podemos concluir que o valor de venda médio homogeneizado para este segmento de habitação é de 2.430 euros/m².

8.3 MÉTODO DO CUSTO - DISCOUNTED CASH FLOW

O valor do terreno que permite determinar a construção potencial do imóvel de acordo com as suas capacidades edificativas, foi calculado deduzindo ao valor potencial do imóvel todos os custos directos e indirectos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário potencial considerado, numa análise dinâmica para 3 anos de projeto.

Descrição	Valores unitários	Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3	
Custos de construção						
Habitação	5 043,00 m2	1 450,00 €	7 312 350,00 €	3 656 175,00 €	3 656 175,00 €	0,00 €
Comércio	- m2	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Cava/ estacionamento	- m2	580,00 €	- €	0,00 €	- €	- €
Escalera /demolição/limpeza	5 043,00 m2	100,00 €	504 300,00 €	- €	- €	- €
Total da construção			7 816 650,00 €	3 656 175,00 €	3 656 175,00 €	0,00 €
Projectos	4,00% Cc		312 666,00 €	312 666,00 €	0,00 €	0,00 €
Taxas e Lic	45 € Abc		226 935,00 €	226 935,00 €	0,00 €	0,00 €
Fiscalização	1,50%		117 249,75 €	58 624,88 €	58 624,88 €	0,00 €
Higiene e Segurança	1,00%		78 166,50 €	39 083,25 €	39 083,25 €	0,00 €
Gestão e Adm	2,50%		195 416,25 €	65 138,75 €	65 138,75 €	65 138,75 €
Custos de Desenvolvimento			874 783,50 €	4 358 622,88 €	3 919 821,88 €	65 138,75 €
Receitas						
Habitação	5 043,00 m2	2 125,00 €	10 716 375,00 €	0,00 €	5 358 187,50 €	5 358 187,50 €
Comércio	- m2	- €	- €	- €	- €	- €
Estacionamento	- m2	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Receitas Brutas			10 716 375,00 €	- €	5 358 187,50 €	5 358 187,50 €
Custos Comercialização	5,0% Vb		535 818,75 €	0,00 €	214 327,50 €	214 327,50 €
Receitas Líquidas			10 180 556,25 €	- €	5 143 860,00 €	5 143 860,00 €
Fluxos de Caixa			-4 358 622,88 €	1 224 838,13 €	5 078 721,25 €	
Encargos Financeiros	6%			-261 517,37 €	0,00 €	
Divida no final do Período	0			-4 358 622,88 €	1 063 320,75 €	0,00 €
Saldo Anual			-4 358 622,88 €	1 063 320,75 €	5 078 721,25 €	
Taxa Actualização	30%			-3 352 786,83 €	629 183,88 €	2 311 661,93 €
Valor Actualizado			1 371 478,10 €			
Custos Aquisição	8,00%					
Valor do Terreno Líquido			1 269 887,13 €			

Deste modo, de acordo com a demonstração anterior, o presumível valor de transação (P.V.T.) do imóvel é de 1.270.000 euros (Um milhão duzentos e setenta mil euros)

Os valores são válidos à data actual, enquanto vigorarem as condições económicas presentes e o actual Plano Director Municipal, nomeadamente as que condicionam o



desenvolvimento potencial do imóvel em apreço e os pressupostos subjacentes à avaliação.

Setúbal, 11 de Maio de 2023



(Paulo Castanheira, Eng.º)





NORMAS E PRINCÍPIOS ÉTICOS ADOPTADOS

De acordo com os procedimentos definidos nas normas e princípios éticos da ASA – American Society of Appraisers, ao prestar serviços de consultoria imobiliária, o perito deverá:

- Entender de forma clara o objectivo e uso pretendido do serviço de consultoria, identificar adequadamente os bens a considerar, identificar quaisquer premissas extraordinárias, condições hipotéticas e condições limitativas especiais, e identificar a data efectiva de referência do serviço de consultoria;
- Recolher, verificar e reconciliar a informação necessária para completar o serviço de consultoria;
- Não cometer qualquer omissão que afecte significativamente os resultados do serviço prestado;
- Conhecer, compreender e empregar correctamente os métodos e técnicos reconhecidos que são necessários para produzir um resultado credível.

Consequentemente, cada relatório emitido deverá:

- Apresentar o serviço de consultoria prestado, de forma clara e precisa, indicando o objectivo e o âmbito do mesmo;
- Identificar e descrever os bens a considerar;
- Evidenciar a data efectiva de referência do serviço de consultoria e a data do relatório;
- Conter informação suficiente para permitir aos utilizadores previstos do serviço de consultoria a compreensão correcta do relatório;
- Evidenciar clara e precisamente quaisquer premissas extraordinárias, condições hipotéticas e condições limitativas especiais que afectem directamente o serviço de consultoria e indicar o seu impacto na conclusão ou recomendação final;
- Evidenciar a informação considerada, os procedimentos de avaliação seguidos e o processo de cálculo que suporta as análises, opiniões e conclusões;
- Evidenciar as recomendações (se houver) e conclusões finais do avaliador.





Do meu melhor conhecimento e entendimento, certifico que:

- As declarações contidas no presente relatório são verdadeiras e correctas;
- As análises, opiniões e conclusões são condicionadas apenas pelas premissas e condições limitativas reportadas e constituem análises, opiniões e conclusões profissionais e não enviesadas;
- Não temos qualquer interesse presente ou em perspectiva na propriedade objecto do relatório nem qualquer interesse pessoal a respeito das partes envolvidas;
- Não temos nenhum enviesamento a respeito da propriedade objecto deste relatório ou das partes envolvidas neste trabalho;
- A nossa compensação não é de alguma forma proporcional e dependente das análises, opiniões ou conclusões deste relatório ou que resultem do seu uso;
- Foi levada a cabo a inspecção física da propriedade objecto do presente relatório.

Conforme a prática corrente no âmbito da avaliação patrimonial, o presente relatório é confidencial e elaborado para uso exclusivo do seu destinatário ou seus consultores profissionais, servindo apenas para o fim a que se refere, não aceitando o autor qualquer responsabilidade perante terceiros.

Neste contexto, nem a totalidade, nem parte do presente relatório poderá ser incluída em qualquer tipo de publicação, circular, declaração ou divulgação a terceiros, sem a prévia autorização do autor, manifestada por escrito.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

9. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

Requerente:

Escala: 2000

Local:

QUINTA QUADRADOS LITE ALVARA

Data de Emissão: 11/05/2023

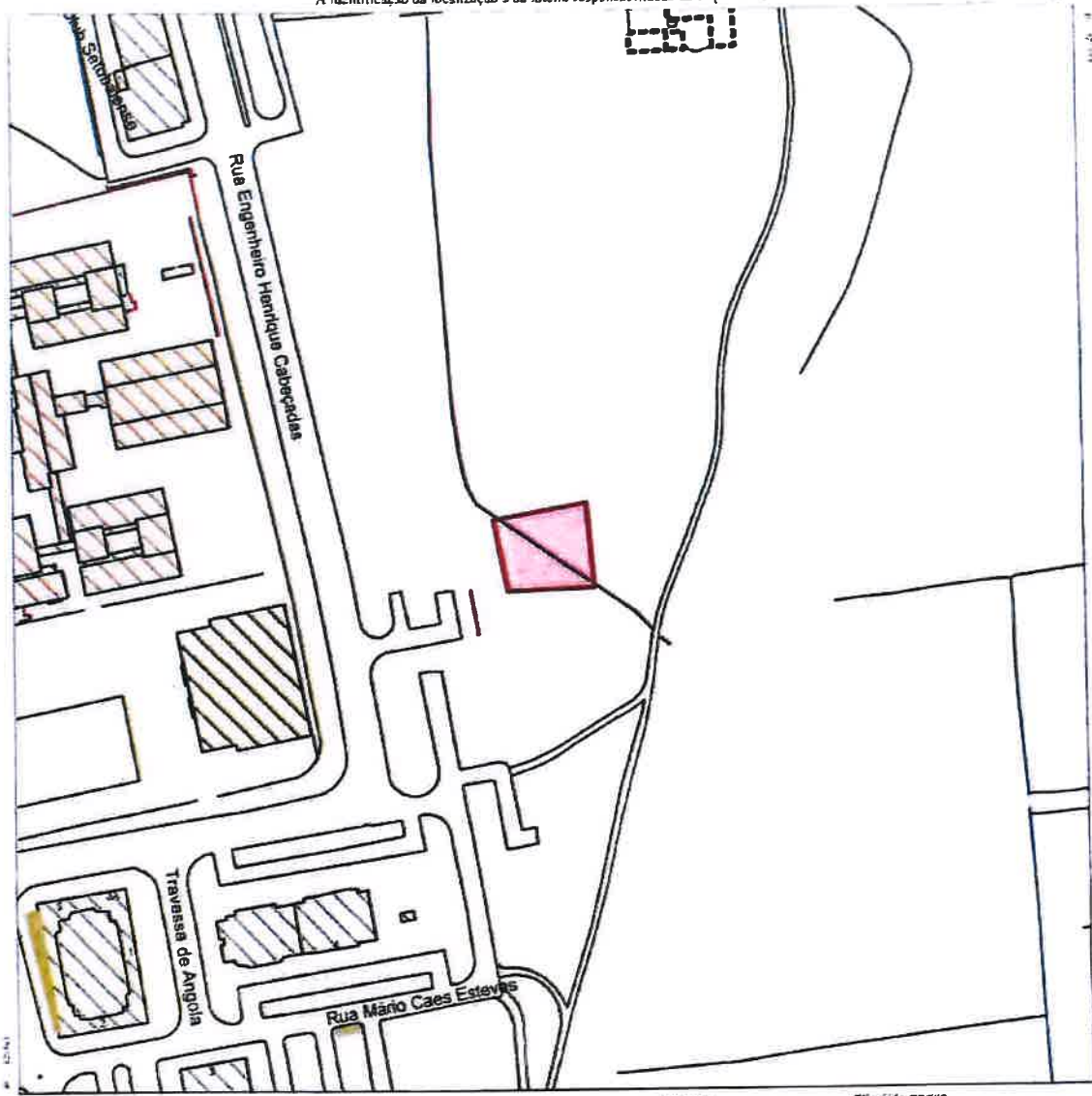
Freguesia:

UMA FREGUESIA SETÚBAL / LOTEAMENTO N.º 9/A5

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016), ETRS89/PT-TM06; Projeção Transversa de Mercator; Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

[Handwritten signature]
www.cmu-setubal.pt

[Handwritten signature]



EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO - PDM94

Requerente:

Escala: 1/10000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

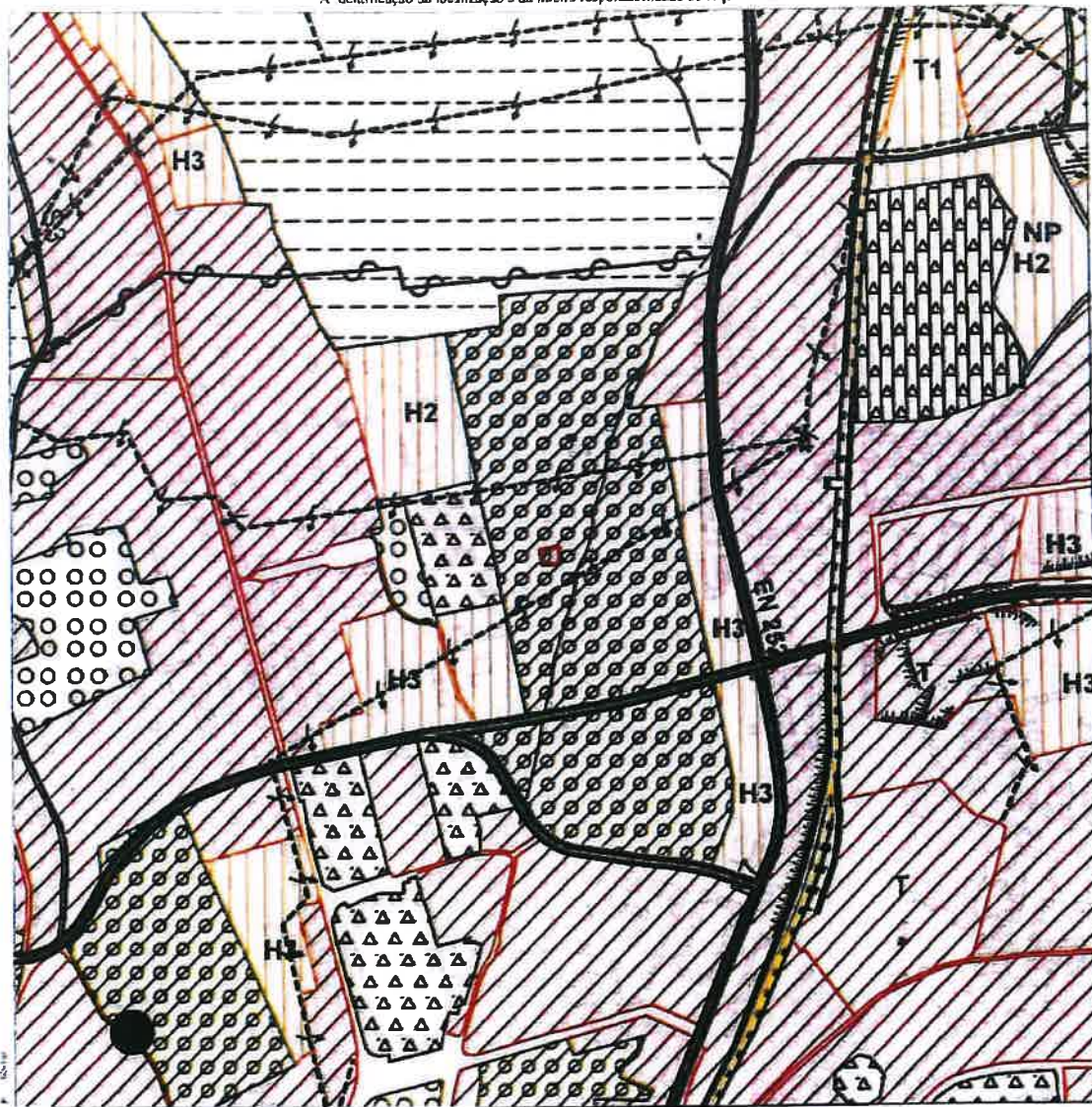
Freguesia:

Guia n.º:

Assunto:

Funçãoário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente



Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016) - ETRS89/PT-TM06 - Projeção Transversa de Mercator; Elipsóide GR80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

[Handwritten signature]
www.municipalsetubal.pt



Legenda

PLANTA DE ORDENAMENTO - POM94

USO DO SOLO

- ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS
- ESPAÇOS CULTURAIS E NATURAIS
- ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO ENQUADRAMENTO

ESPAÇOS DE USOS ESPECIAIS:

- Instalações Militares
- Áreas Portuárias

ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO E SERVIÇOS PÚBLICOS

- Existentes
- Propostos
- ESPAÇOS PARA-URBANOS

ESPAÇOS INDUSTRIAIS

- Existentes (I1 ; I2)
- Propostos (I1 ; I2)
- ESPAÇOS PARA INDÚSTRIA EXTRATIVA

ESPAÇOS URBANOS

- Centro Histórico
- Áreas Consolidadas - Malha Habitacional ou de Terciário
- Áreas a Renovar (AR1, AR2, AR3, AR4, AR5)
- Áreas Verdes de Recreio e Lazer existentes

ESPAÇOS URBANIZÁVEIS

- Áreas Habitacionais ou de Terciário
- Áreas Verdes de Recreio e Lazer Propostas
- URBIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO (u.o.p.1, u.o.p.2)

ESPAÇOS CANAIS

- Rede Ferroviária
- Sistema Primário (Vias Existentes)
- Sistema Primário (Vias Propostas)
- Sistema Secundário (Vias Existentes)
- Sistema Secundário (Vias Propostas)
- Desnivelados
- De nível
- Rede eléctrica (AT - Alta tensão, MT - Média Tensão)
- Rede de Gás
- Terminal de Gás
- Condutores adutora de abastecimento de água
- Colector de águas residuais
- Reservatório
- Estação elevatória
- Edifícios e Monumentos Nacionais
- Imóveis de interesse público
- Imóveis de valor concelhio

LIMITES

- Límite de Concelho
- Límite da A.P.S.S.
- Límite do P.N.A.
- Límite da R.N.E.S.
- Área do Plano Integrado de Setúbal
- Área de Jurisdição da D.G.P.
- Límite do Domínio Público Hídrico
- Perímetro das Muralhas Centro Histórico de Setúbal

PLANTA DE CONDIÇÕES - POM94

- Monumento Nacional
- Imóvel de interesse público
- Imóvel de valor concelhio
- Rede Nacional
- Vias a integrar na Rede Nacional
- Rede Municipal
- Vias a integrar na Rede Municipal
- Desniveleado
- De nível
- Condutores adutora de abastecimento de água
- Colector de águas residuais
- Reservatório
- Estação Elevatória
- Estação de Tratamento de Águas Residuais
- Estação de Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos
- Gasoduto
- Terminal de Gás
- Protecção a Ferrovias
- Protecção a Redes de Energia Eléctrica
- Protecção a Fehes Hertzianas
- Protecção a Faróis
- Protecção de Instalação Militar
- Protecção de Instalação Prisional
- Protecção a Estabelecimento Hospitalar
- Protecção a Edifício Escolar
- Protecção a Edifício Industrial

Área de Jurisdição da D.G.R.N.:

- Leitos e margens de água interiores, navegáveis ou flutuáveis sem interesse portuário
- Leitos e margens de cursos de água não navegáveis nem flutuáveis

SERVIDÕES E RESTRIÇÕES (ATUALIZAÇÃO 2018)

- Domínio Público Hídrico
- Captações de águas subterrâneas para abastecimento público
- Pedreiras
- Reservas Agrícolas Nacionais
- Oliveiras
- Solreiros e Azinheiras
- Regime Florestal
- Envolvimentos Florestais Periclitados por Incêndios
- Árvores e arvoredos de interesse público
- Áreas Protegidas
- Rede Natura 2000
- Imóveis Classificados
- Edifícios Públicos e Outras Construções de Interesse Público
- Edifícios Escolares
- Estabelecimentos prisionais e tutelares de menores
- Instalações Aduaneiras
- Defesa Nacional
- Abastecimento de Água
- Drenagem de águas residuais
- Rede Eléctrica
- Gasodutos e Oleodutos
- Rede Rodoviária Nacional e Regional
- Estradas e Caminhos Municipais
- Rede Ferroviária
- Faróis e Outros Sinais Marítimos
- Marcos Geodésicos
- Outras Jurisdições - APSS

10.01.2018/URB/RES-2018

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA (Atualiz. SET 2022)

Requerente:	Escola:	1/10000
Local:	Data de Emissão:	11/05/2023
Freguesia:	Guia n.º:	
Assunto:	Funcionário:	

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



4076

4076

Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016) | ETRS89/PT-TM66 | Projecção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

(A presente informação não dispensa a consulta às entidades competentes.)

[Handwritten signature]

www.mun-setubal.pt

PLANTA DE ORDENAMENTO - POM94	PLANTA DE CONDICIONANTES - POM94
<p>USO DO SOLO</p> <p>ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORÉSTAS ESPAÇOS CULTURAIS E NATURAIS ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO ENQUADRAMENTO</p> <p>ESPAÇOS DE USOS ESPECIAIS: Instalações Militares Áreas Portuárias</p> <p>ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO E SERVIÇOS PÚBLICOS Existentes Propostos ESPAÇOS PARA-URBANOS</p> <p>ESPAÇOS INDUSTRIAIS Existentes (I1 ; I2) Propostos (I1 ; I2) ESPAÇOS PARA INDÚSTRIA EXTRATIVA</p> <p>ESPAÇOS URBANOS Centro Histórico Áreas Consolidadas - Malha Habitacional ou de Terciário Áreas a Renovar (AR1, AR2, AR3, AR4, AR5) Áreas Verdes de Recreio a Lazer existentes</p> <p>ESPAÇOS URBANIZÁVEIS Áreas Habitacionais ou de Terciário Áreas Verdes de Recreio a Lazer Propostas UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO (U.O.P.1, U.O.P.2)</p> <p>ESPAÇOS CARIAIS Rede Ferroviária Sistema Primário (Vias Existentes) Sistema Primário (Vias Propostas) Sistema Secundário (Vias Existentes) Sistema Secundário (Vias Propostas)</p> <p>Rede: NM De nível Desnívelados</p> <p>Rede eléctrica (AT - Alta tensão, MT - Média Tensão) Rede de Gás Terminal de Gás</p> <p>Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação elevatória</p> <p>Edifícios e Monumentos Nacionais Imóveis de interesse público Imóveis de valor concelhio</p> <p>LIMITES Límite de Concelho Límite da A.P.S.S. Límite do P.N.A. Límite da R.N.E.S. Área do Plano Integrado de Setúbal Área de Jurisdição da D.G.P. Límite do Domínio Público Hídrico Perímetro das Muralhas Centro Histórico de Setúbal</p>	<p>Monumento Nacional Imóvel de interesse público Imóvel de valor concelhio</p> <p>Rede Nacional Vias a integrar na Rede Nacional Rede Municipal Vias a integrar na Rede Municipal</p> <p>Desnívelado De nível</p> <p>Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação Elevatória Estação de Tratamento de Águas Residuais Estação de Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos Gasoduto Terminal de Gás</p> <p>Protecção a Ferrovias Protecção a Redes de Energia Eléctrica Protecção a Fozes Hertzianas Protecção a Faróis</p> <p>Protecção de Instalação Militar Protecção de Instalação Prisional Protecção a Estabelecimento Hospitalar Protecção a Edifício Escolar Protecção a Edifício Industrial</p> <p>Área de Jurisdição da D.G.R.N.: Leitos e margens de água interiores, navegáveis ou flutuáveis sem interesse portuário Leitos e margens de cursos de água não navegáveis nem flutuáveis</p> <p>SERVIÇOS E RESTRIÇÕES (ATUALIZAÇÃO 2018)</p> <ul style="list-style-type: none"> Domínio Público Hídrico Captações de águas subterrâneas para abastecimento público Rede de Águas Reserva Agrícola Nacional Olivais Solares e Rústicos Regime Florestal Povimentos Florestais Recorridos por Incêndios Árvores e arvoredos de interesse público Áreas Protegidas Rede Natura 2000 Imóveis Classificados Edifícios Públicos e Outras Construções de Interesse Público Edifícios Escolares Estabelecimentos prisionais e tutelares de menores Instalações Aduaneiras Defesa Nacional Abastecimento de Água Drenagem de águas residuais Rede Eléctrica Gasodutos e Oleodutos Rede Rodoviária Nacional e Regional Estações a Caminhos Ferreiros Rede Ferroviária Faróis e Outros Sinais Marítimos Marcos Geodésicos Outras Restrições - APSS

[Handwritten signature]

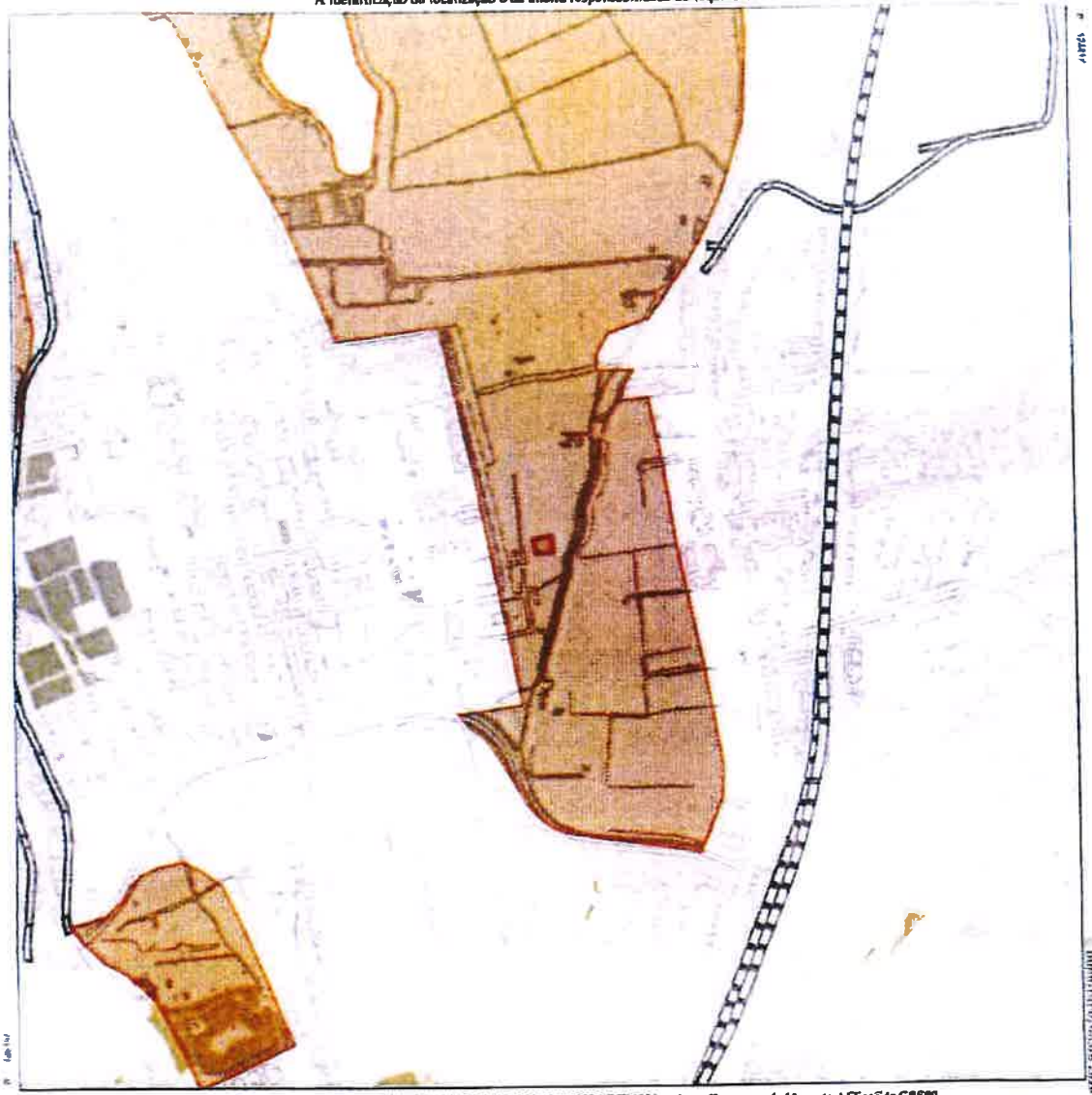


EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES - PDM94 RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

Requerente:
Local:
Freguesia:
Assunto:

Escala: 1/10000
Data de Emissão: 11/05/2023
Cota n.º:
Funcionário:

A identificação de localização é da inteira responsabilidade do requerente



Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016) | ETRS89/PT-TM06 | Projção Transversa de Mercator | Elaboração CASBO

RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL
Área integrada Reserva Agrícola Nacional

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



EXTRATO DE ORTOFOTOMAPA

[Handwritten signature]

Requerente:

Escala: 5000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

Freguesia:

Grça n.º:

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016) | ETRS89/PT-TM06 | Projção Transverso de Mercator | Elipsóide GRS80

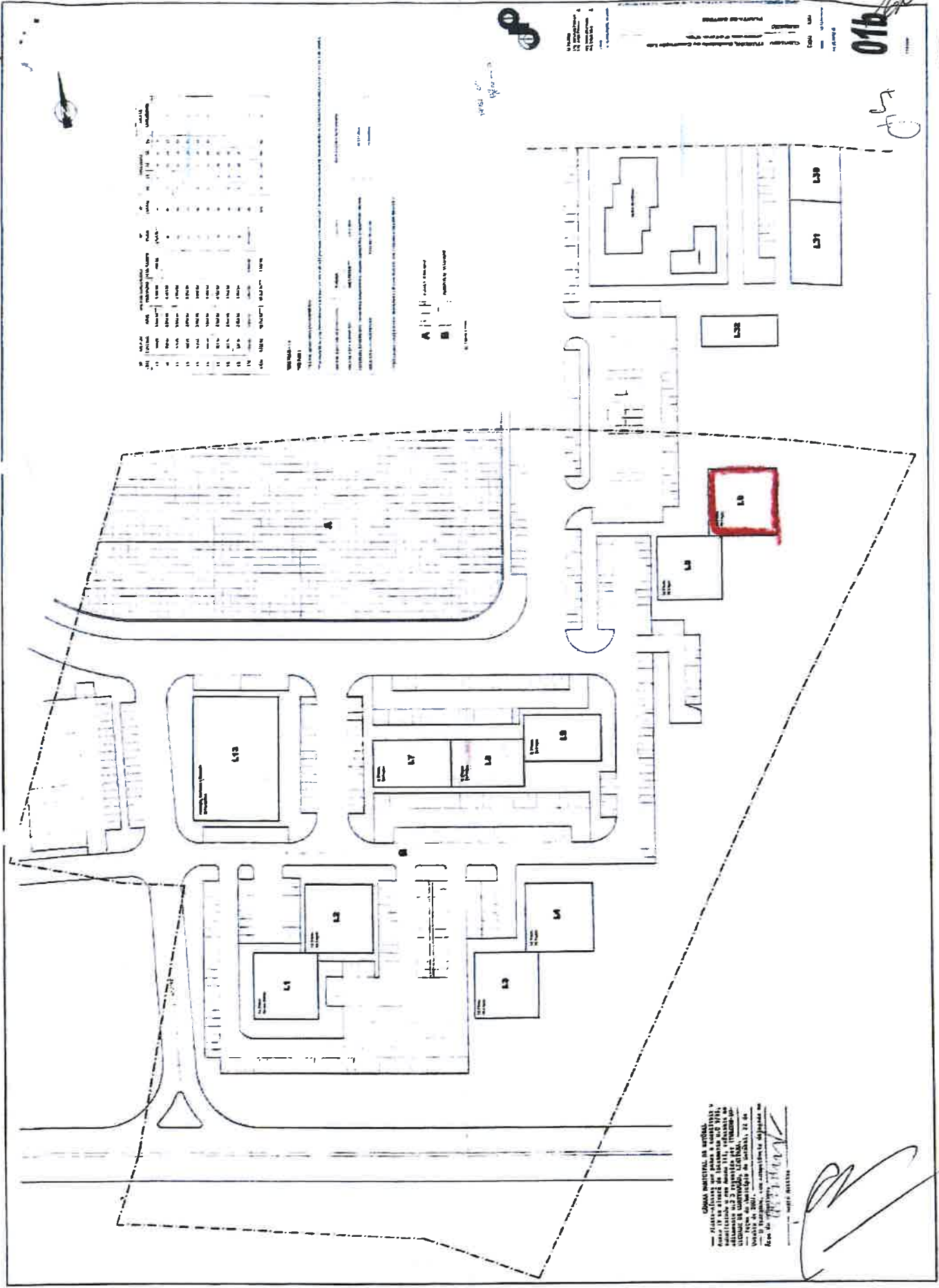
Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes n.º15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

[Handwritten signature]

01b

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]



NO.	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	UNIDADE	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

MEMORIAL DESCRITIVO

1. OBJETIVO DO PROJETO

2. LOCALIZAÇÃO

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

4. DADOS GERAIS

5. DADOS DE PROJETO

6. DADOS DE EXECUÇÃO

7. DADOS DE MANUTENÇÃO

8. DADOS DE SEGURANÇA

9. DADOS DE SUSTENTABILIDADE

10. DADOS DE ACESSIBILIDADE

11. DADOS DE ECONOMIA

12. DADOS DE SAÚDE

13. DADOS DE BEM-ESTAR

14. DADOS DE CULTURA

15. DADOS DE SOCIEDADE

16. DADOS DE AMBIENTE

17. DADOS DE ENERGIA

18. DADOS DE MATERIAIS

19. DADOS DE METODOS

20. DADOS DE EQUIPAMENTOS

21. DADOS DE MANUTENÇÃO

22. DADOS DE SEGURANÇA

23. DADOS DE SUSTENTABILIDADE

24. DADOS DE ACESSIBILIDADE

25. DADOS DE ECONOMIA

26. DADOS DE SAÚDE

27. DADOS DE BEM-ESTAR

28. DADOS DE CULTURA

29. DADOS DE SOCIEDADE

30. DADOS DE AMBIENTE

31. DADOS DE ENERGIA

32. DADOS DE MATERIAIS

33. DADOS DE METODOS

34. DADOS DE EQUIPAMENTOS

35. DADOS DE MANUTENÇÃO

36. DADOS DE SEGURANÇA

37. DADOS DE SUSTENTABILIDADE

38. DADOS DE ACESSIBILIDADE

39. DADOS DE ECONOMIA

40. DADOS DE SAÚDE

41. DADOS DE BEM-ESTAR

42. DADOS DE CULTURA

43. DADOS DE SOCIEDADE

44. DADOS DE AMBIENTE

45. DADOS DE ENERGIA

46. DADOS DE MATERIAIS

47. DADOS DE METODOS

48. DADOS DE EQUIPAMENTOS

49. DADOS DE MANUTENÇÃO

50. DADOS DE SEGURANÇA

51. DADOS DE SUSTENTABILIDADE

52. DADOS DE ACESSIBILIDADE

53. DADOS DE ECONOMIA

54. DADOS DE SAÚDE

55. DADOS DE BEM-ESTAR

56. DADOS DE CULTURA

57. DADOS DE SOCIEDADE

58. DADOS DE AMBIENTE

59. DADOS DE ENERGIA

60. DADOS DE MATERIAIS

61. DADOS DE METODOS

62. DADOS DE EQUIPAMENTOS

63. DADOS DE MANUTENÇÃO

64. DADOS DE SEGURANÇA

65. DADOS DE SUSTENTABILIDADE

66. DADOS DE ACESSIBILIDADE

67. DADOS DE ECONOMIA

68. DADOS DE SAÚDE

69. DADOS DE BEM-ESTAR

70. DADOS DE CULTURA

71. DADOS DE SOCIEDADE

72. DADOS DE AMBIENTE

73. DADOS DE ENERGIA

74. DADOS DE MATERIAIS

75. DADOS DE METODOS

76. DADOS DE EQUIPAMENTOS

77. DADOS DE MANUTENÇÃO

78. DADOS DE SEGURANÇA

79. DADOS DE SUSTENTABILIDADE

80. DADOS DE ACESSIBILIDADE

81. DADOS DE ECONOMIA

82. DADOS DE SAÚDE

83. DADOS DE BEM-ESTAR

84. DADOS DE CULTURA

85. DADOS DE SOCIEDADE

86. DADOS DE AMBIENTE

87. DADOS DE ENERGIA

88. DADOS DE MATERIAIS

89. DADOS DE METODOS

90. DADOS DE EQUIPAMENTOS

91. DADOS DE MANUTENÇÃO

92. DADOS DE SEGURANÇA

93. DADOS DE SUSTENTABILIDADE

94. DADOS DE ACESSIBILIDADE

95. DADOS DE ECONOMIA

96. DADOS DE SAÚDE

97. DADOS DE BEM-ESTAR

98. DADOS DE CULTURA

99. DADOS DE SOCIEDADE

100. DADOS DE AMBIENTE

MEMORIAL DESCRITIVO

1. OBJETIVO DO PROJETO

2. LOCALIZAÇÃO

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

4. DADOS GERAIS

5. DADOS DE PROJETO

6. DADOS DE EXECUÇÃO

7. DADOS DE MANUTENÇÃO

8. DADOS DE SEGURANÇA

9. DADOS DE SUSTENTABILIDADE

10. DADOS DE ACESSIBILIDADE

11. DADOS DE ECONOMIA

12. DADOS DE SAÚDE

13. DADOS DE BEM-ESTAR

14. DADOS DE CULTURA

15. DADOS DE SOCIEDADE

16. DADOS DE AMBIENTE

17. DADOS DE ENERGIA

18. DADOS DE MATERIAIS

19. DADOS DE METODOS

20. DADOS DE EQUIPAMENTOS

21. DADOS DE MANUTENÇÃO

22. DADOS DE SEGURANÇA

23. DADOS DE SUSTENTABILIDADE

24. DADOS DE ACESSIBILIDADE

25. DADOS DE ECONOMIA

26. DADOS DE SAÚDE

27. DADOS DE BEM-ESTAR

28. DADOS DE CULTURA

29. DADOS DE SOCIEDADE

30. DADOS DE AMBIENTE

31. DADOS DE ENERGIA

32. DADOS DE MATERIAIS

33. DADOS DE METODOS

34. DADOS DE EQUIPAMENTOS

35. DADOS DE MANUTENÇÃO

36. DADOS DE SEGURANÇA

37. DADOS DE SUSTENTABILIDADE

38. DADOS DE ACESSIBILIDADE

39. DADOS DE ECONOMIA

40. DADOS DE SAÚDE

41. DADOS DE BEM-ESTAR

42. DADOS DE CULTURA

43. DADOS DE SOCIEDADE

44. DADOS DE AMBIENTE

45. DADOS DE ENERGIA

46. DADOS DE MATERIAIS

47. DADOS DE METODOS

48. DADOS DE EQUIPAMENTOS

49. DADOS DE MANUTENÇÃO

50. DADOS DE SEGURANÇA

51. DADOS DE SUSTENTABILIDADE

52. DADOS DE ACESSIBILIDADE

53. DADOS DE ECONOMIA

54. DADOS DE SAÚDE

55. DADOS DE BEM-ESTAR

56. DADOS DE CULTURA

57. DADOS DE SOCIEDADE

58. DADOS DE AMBIENTE

59. DADOS DE ENERGIA

60. DADOS DE MATERIAIS

61. DADOS DE METODOS

62. DADOS DE EQUIPAMENTOS

63. DADOS DE MANUTENÇÃO

64. DADOS DE SEGURANÇA

65. DADOS DE SUSTENTABILIDADE

66. DADOS DE ACESSIBILIDADE

67. DADOS DE ECONOMIA

68. DADOS DE SAÚDE

69. DADOS DE BEM-ESTAR

70. DADOS DE CULTURA

71. DADOS DE SOCIEDADE

72. DADOS DE AMBIENTE

73. DADOS DE ENERGIA

74. DADOS DE MATERIAIS

75. DADOS DE METODOS

76. DADOS DE EQUIPAMENTOS

77. DADOS DE MANUTENÇÃO

78. DADOS DE SEGURANÇA

79. DADOS DE SUSTENTABILIDADE

80. DADOS DE ACESSIBILIDADE

81. DADOS DE ECONOMIA

82. DADOS DE SAÚDE

83. DADOS DE BEM-ESTAR

84. DADOS DE CULTURA

85. DADOS DE SOCIEDADE

86. DADOS DE AMBIENTE

87. DADOS DE ENERGIA

88. DADOS DE MATERIAIS

89. DADOS DE METODOS

90. DADOS DE EQUIPAMENTOS

91. DADOS DE MANUTENÇÃO

92. DADOS DE SEGURANÇA

93. DADOS DE SUSTENTABILIDADE

94. DADOS DE ACESSIBILIDADE

95. DADOS DE ECONOMIA

96. DADOS DE SAÚDE

97. DADOS DE BEM-ESTAR

98. DADOS DE CULTURA


99. DADOS DE SOCIEDADE

100. DADOS DE AMBIENTE

[Handwritten signature]

HOMOLOGADO

**A Vereadora
Rita Carvalho**



01/08/2023

No uso da competência delegada através do despacho 58.23-GAP de 27 de fevereiro

Relatório de Avaliação de terreno para construção

Loteamento Municipal Av. Coração de Maria, lote 9

S. Sebastião - Setúbal


SETÚBAL 11 DE MAIO DE 2023





CONTEÚDO

RESUMO DA AVALIAÇÃO	3
1. DEFINIÇÕES	5
2. METODOLOGIAS	7
3. ENVOLVENTE	8
4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	10
5. ANÁLISE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL	10
6. PRESSUPOSTOS DO PROJECTO DE PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA	10
7. AVALIAÇÃO	13
8.1 MÉTODO DO VALOR DE MERCADO	13
8.3 MÉTODO DO CUSTO – DISCOUNTED CASH FLOW	15
NORMAS E PRINCIPIOS ÉTICOS ADOPTADOS	17
8. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	19





RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DE IMÓVEL: Terreno para construção

LOCALIZAÇÃO: Loteamento Municipal Av. Coração de Maria, lote 9, Setúbal

ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO: 2460 m² para habitação mais cave com 870 m²

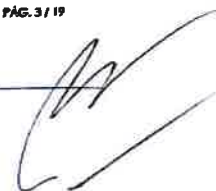
De acordo com os pressupostos e condicionantes descritos no presente relatório, foi determinado à data de 11 de Maio de 2023, o seguinte valor presumível para transacção do imóvel em apreço, considerado livre e disponível:

VALOR DE AVALIAÇÃO

607.000€

(Seiscentos e sete mil euros.)

O valor apresentado pressupõe que o imóvel se encontra livre de quaisquer ónus ou encargos. A avaliação excluiu a abordagem financeira ou análise de rentabilidade de qualquer actividade desenvolvida no imóvel. Este relatório não deverá ser usado para outro que não o do âmbito desta avaliação, sem autorização expressa do avaliador.






Declaração

Declaro que o Conselho diretivo da CMVM deliberou, nos termos do artº 29º/3 do RJFII, aprovado pelo DL nº 60/2002 de 20 de Março e do artº 19 do Regulamento da CMVM nº 8/2002, após a verificação e avaliação da experiência e da idoneidade do requerente, conceder o registo como perito avaliador de imóveis de fundos de investimento a Paulo Jorge Norte Castanheira, tendo sido atribuído respetivamente o nº PAI/2011/0114.

A apólice de seguro obrigatório de Responsabilidade Civil da Companhia de Seguros Ageas tem o nº 00841010419500000 e é válido até 2023/10/09.

O avaliador declara que possui idoneidade e qualificação adequada à realização deste trabalho, conforme artºs 4º e 5º da lei 153/2015 de 14 de setembro;
-O avaliador declara que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artº 19 da lei 153/2015 de 14 de setembro;

-O avaliador declara que efetuou a avaliação de acordo com as exigências legais.





Análise de indicadores sectoriais;

Análise no local e avaliação qualitativa do imóvel em apreço

Procedemos à inspeção física do imóvel, 7 de Maio de 2021, com os seguintes objectivos:

- **Analisar as características do imóvel;**
- **Verificar os documentos disponibilizados e as dimensões do imóvel;**
- **Observar as características da envolvente ao imóvel.**

Com esta inspeção pretendeu-se caracterizar o imóvel no estado actual, relativamente aos aspectos que condicionam o seu valor.

3. ENVOLVENTE

O terreno localiza-se numa das principais artérias de Setúbal, muito perto do centro da localidade, em zona consolidada urbana. O envolvente imediata é composta por malha urbana composta por prédios de habitação coletiva.





2. METODOLOGIAS

Procedemos à avaliação do imóvel pelo **Método da Comparação de Mercado**, para determinação do valor dos imóveis potencialmente a construir e **Método do Rendimento -Discounted cash-flow dinâmico**, para determinação do valor do terreno. Este método aplica-se a imóveis na avaliação de imóveis que irão gerar rendimentos diferenciados em períodos diferenciados, relativamente ao um potencial projecto imobiliário a implementar no local.

O Valor da propriedade é deste modo baseado numa análise da rentabilidade gerada pelo projecto de desenvolvimento considerado, sendo traduzido pelo Valor Actual Líquido dos benefícios futuros. Os custos relativos à gestão do imóvel ou de desenvolvimento do projecto, assim como os encargos indirectos (custos financeiros, de projecto, de comercialização, etc.) são deduzidos ao rendimento potencial bruto do imóvel.

Assim, os rendimentos líquidos futuros são descontados no período de tempo considerado, a uma determinada taxa, que reflecte a rentabilidade esperada e o risco inerente à posse do imóvel ou ao desenvolvimento do projecto considerado.

Foram facultados os seguintes elementos:

Visita e identificação do imóvel.

Foi realizado um levantamento específico das variáveis consideradas pertinentes para o processo de avaliação, nomeadamente:

Valores e áreas de produtos imobiliários equiparáveis e em localizações similares;

Medições pertinentes;

Análise "in loco" e avaliação qualitativa do imóvel em avaliação do imóvel e anexos.

Análise do Regulamento de Taxas do concelho de Setúbal;

Preços de mercado praticados na zona;

Dados sobre o custo de construção;





Âmbito e objectivo da avaliação

O presente estudo visa determinar o valor residual de um terreno urbano localizado no **Loteamento Municipal Av. Coração de Maria**, lote 9, Setúbal. O valor residual é habitualmente utilizado na avaliação de terrenos ou imóveis a reabilitar, obtido deduzindo ao valor potencial do imóvel todos os custos directos e indirectos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário potencial considerado. O imóvel situa-se na cidade de Setúbal, concelho e distrito de Setúbal. Não foram fornecidos elementos de averbamento legal .

Não foram investigadas quaisquer questões referentes à titularidade e/ou ónus relacionados com o imóvel em análise.

O imóvel foi inspeccionado fisicamente à data de 7 de Maio de 2023, sendo esta a data de referência da avaliação.

A avaliação baseia-se na abordagem financeira ou análise de rentabilidade da potencial capacidade construtiva do imóvel, numa perspectiva futura.

É apresentada a metodologia que serviu de base à avaliação, bem como aspectos descritivos do imóvel e da zona onde o mesmo se insere, passíveis de condicionar o seu valor para transacção.

São ainda feitas referências aos conceitos, noções e princípios que sustentam o desenvolvimento do trabalho de avaliação executado.

1. DEFINIÇÕES

De acordo com os standards apresentados pela IVSC (International Valuations Standard Committee) e TEGoVA (The European Group of Valuers Association), o Valor de Mercado de um imóvel é definido como o preço mais provável da sua transacção num mercado aberto e competitivo, estando vigentes todas as condições para uma venda justa, em que o comprador e o vendedor agem de forma prudente e conhecedora, e assumindo que o preço não é afectado por estímulos indevidos.





Esta definição implica que a transacção seja consumada numa determinada data e que a passagem do título do vendedor para o comprador seja feita em condições em que:

- O comprador e o vendedor estejam motivados de forma comum;
- Ambas as partes estejam bem informadas ou bem aconselhadas e agindo de maneira que tenha em conta os seus melhores interesses;
- Seja permitido um período razoável de tempo para exposição no mercado aberto;
- O pagamento seja feito em dinheiro ou em termos de financeiros comparáveis;
- O preço represente a consideração normal para o imóvel vendido, não afectada por quaisquer circunstâncias de ordem financeira ou dos termos de venda outorgados por alguém relacionado com a venda.

A definição de Valor Real de Mercado em uso continuado implica que o imóvel continuará a servir a utilização vigente à data de referência da avaliação.

A definição de Valor Real de Mercado em uso alternativo (Valor Potencial) implica que o imóvel poderá servir outros usos, de acordo com a sua Máxima e Melhor Utilização.

A definição de Máxima e Melhor Utilização, aplicada à avaliação imobiliária, consiste no uso legal e razoavelmente provável do imóvel que seja fisicamente possível, adequadamente suportada, financeiramente viável e que resulte no seu maior valor.

O Valor de Substituição a Novo é definido como o custo actual de um imóvel similar, novo, com a utilização mais próxima possível do imóvel a avaliar e o Método do Custo de Reposição Amortizado consiste na determinação do valor de substituição do imóvel em análise, e parte do pressuposto que um comprador, conhecedor e informado, não estaria disposto a pagar mais pela propriedade do que o custo de produzir outra com idêntica utilidade, deduzido do montante relativo à depreciação e/ou obsolescência funcional, física e económica verificadas.





é uma zona com acesso relativamente rápido ao centro e exterior da localidade. Encontra-se perto de comércio e serviços, bem como de escolas e transportes. O estacionamento é livre mas bastante difícil.

O centro comercial situa-se a escassos 500 m, e o acesso ao exterior da cidade também é bastante fácil, nomeadamente à A2 e à N10.

Na urbanização Nova Azeda onde se situa o terreno a avaliar, composta por zona de habitação e alguns serviços e próxima de várias superfícies comerciais com génese nos anos 90 do século passado.



O município de Setúbal com 230,33 km² de área e 123640 habitantes (2021), subdividido em 5 freguesias. O município é limitado a oeste pelo município de Sesimbra, a noroeste pelo Barreiro, a norte e leste por Palmela e, a sul, o estuário do Sado separa-o dos municípios de Alcácer do Sal e Grândola.

A península de Troia, pertencente ao município de Grândola, situa-se em frente da cidade de Setúbal, entre o estuário do Sado e o litoral do Oceano Atlântico



brutas até 95 m² com um estacionamento em cave. Presume-se que o índice de construção a aplicar se refira somente a área brutas privativas.

Atendendo ao exposto, será possível a seguinte ocupação para o terreno:

Descrição	Cálculos	Valor
Zona <i>non aedificandi</i>		NA m ²
Área bruta de construção acima do solo		2460 m ²
Área de implantação		360 m ²
Área destinada a cave/estacionamento	0	870 m ²
Área destinada a habitação		2460 m ²
Número mínimo de lugares de estacionamento comércio e serviços		NA
Número mínimo de lugares de estacionamento habitação		1
Área de logradouro		0 m ²
Área de cedência à C. Municipal		0 m ²
Área de espaços verdes		0 m ²

7.1 Verificação dos parâmetros urbanísticos:

Nº de blocos		1 bloco
Nº fogos		24 fogos

O projeto preconizado, situa-se, portanto, dentro dos parâmetros definidos pelo PDM para o local.

7.2 Taxas Urbanísticas:

Por simplificação consideramos taxas e licenças 35 €/ m² de área bruta de construção.

7.3 Custo de construção:

Neste cálculo consideram-se todas as áreas dos imóveis, incluindo as zonas comuns, já que estas em termos médios apresentam os mesmos custos de construção que as áreas privativas. Tendo em conta um nível de acabamentos regular, com equipamentos ligeiramente acima da média como argumento comercial, estipulou-se um custo de

construção de 1.200 euros/m² para habitação. Relativamente aos custos de construção das áreas dependentes, estipulou-se um valor de 40% das habitações, isto é, aprox. 480 euros/m². Porque se trata de um estacionamento em cave.

7.4 Outros custos:

Custos administrativos fixados em 2,5% do total dos custos de construção;

Custos do projecto representam 5 % dos custos de construção;

Custo financeiros, fixados em 6%.

Custos com a fiscalização 1,5 % dos custos de construção;

Custos de higiene e segurança 1% dos custos de construção;

Custos de comercialização 3,5% do valor das vendas;

Despesas com aquisição do terreno (IMT, imposto de selo) 8% do valor bruto do terreno;

Faseamento do projecto:

Preconiza-se para este projecto um total de 3 anos, sendo que o primeiro será exclusivamente dedicado à construção, iniciando-se as vendas no 1^o ano, com um valor residual de 10% com a venda de 60% do empreendimento o terceiro ano. A construção ocorre nos dois primeiros anos. De acordo com as percentagens mostradas no quadro seguinte:

Descritivo	Valores unitários	Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Custos de construção					
Habitação	- m ² - €	100,0%	50,0%	50,0%	0,0%
Estacionamento	- m ² - €	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Infraestruturas	- m ² - €	100,0%	100,0%		
Projectos					
Taxas e Lic	Cc	100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Fiscalização	Abc	100,0%	50,0%	40,0%	10,0%
Higiene e Segurança		100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Gestão e Adm		100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Receitas					
Habitação	- m ² - €	100,0%	10,0%	30,0%	60,0%
Estacionamento	- m ² - €	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Outros parâmetros:

A taxa de actualização utilizada neste estudo, é de 30%, refletido o preço sombra do capital investido, por exemplo, em obrigações do tesouro, mais uma taxa de risco do projeto de investimento de 24 %, em linha com o montante investido.



7. AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada à data de 11 de Maio de 2023. Atendendo às especificidades do projecto imobiliário preconizado, fez-se prospecção de imóveis de tipologia T3 novos, na zona e no concelho como medida do valor unitários de mercado para estas tipologias. Como já referido, considerando o imóvel livre e disponível e que sobre o mesmo não recaem quaisquer ónus passíveis de alterar uma normal exposição e transacção no mercado.

8.1 MÉTODO DO VALOR DE MERCADO

A prospecção de mercado foi realizada com recurso a um estudo de mercado efectuado no local e por mediadoras influentes no mercado. Verifica-se que a oferta de imóveis similares é elevada. Quando se justifique, às especificidades das fracções foi aplicado um coeficiente para homogeneizar valores de mercado atendendo a características relevantes para o imóvel em apreço, nomeadamente a área bruta de construção, localização e estado de conservação.

Nesta conjuntura, atendendo ao tipo de imóvel, recolheram-se os seguintes dados para comercialização e os respectivos valores unitários:



Levantamento de valores de mercado						
Ordem	Designação	Município	Foto e Contacto	Área (m ²)	Estado	Valor
1	Fracção T4	Nova Azedeja	https://www.idealista.pt/immovel/3240	141	usado	316 000 € 2 241,13 €
2	Fracção T3-Setúbal	Nova Azedeja	https://www.idealista.pt/immovel/3245	142	Ren	299 000 € 2 105,03 €
3	Fracção T3-Setúbal	Nova Azedeja	https://www.idealista.pt/immovel/3249	82	renov	169 500 € 2 067,07 €
4	Fracção T3-Setúbal	Nova Azedeja	https://www.idealista.pt/immovel/3239	131	usado	285 000 € 2 175,57 €
5	Fracção T3-Setúbal	Nova Azedeja	https://www.idealista.pt/immovel/3262	97	usado	269 000 € 2 670,10 €
6	Fracção T3-Setúbal	Nova Azedeja	https://www.idealista.pt/immovel/3248	134	Ren	241 000 € 1 007,20 €

e a respetiva homogeneização:

HOMOGENEIZAÇÃO								
Item	Localização	Parqueamento	Conservação	Acabamentos	Idade	Área	Factor	V. Homogeneo
1	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 465,25 €
2	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 316,20 €
3	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 273,78 €
4	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 393,13 €
5	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 937,11 €
6	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1,00	1,21	2 180,71 €
1:								2 427,70 €
Valor adotado								2 427,70 €

Após esta análise de mercado podemos concluir que o valor de venda médio homogeneizado para este segmento de habitação é de 2.430 euros/m².

8.3 MÉTODO DO CUSTO - DISCOUNTED CASH FLOW

O valor do terreno que permite determinar a construção potencial do imóvel de acordo com as suas capacidades edificativas, foi calculado deduzindo ao valor potencial do imóvel todos os custos directos e indirectos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário potencial considerado, numa análise dinâmica para 3 anos de projeto.

Descrição	Valores unitários		Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3	
Custos de construção							
Habitação	2 460,00	m2	1 350,00 €	3 321 000,00 €	1 660 500,00 €	1 660 500,00 €	0,00 €
Comércio	-	m2	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Cave/ estacionamento	870,00	m2	540,00 €	469 800,00 €	469 800,00 €		
Escalero /demolição/limpeza	1 006,00	m3	100,00 €	100 600,00 €			
Total da Construção				3 891 400,00 €	2 130 300,00 €	1 660 500,00 €	0,00 €
Projectos	4,00%	Cc		155 656,00 €	155 656,00 €	0,00 €	0,00 €
Taxas e Lic	45 €	Abc		110 700,00 €	110 700,00 €	0,00 €	0,00 €
Fiscalização	1,50%			58 371,00 €	29 185,50 €	29 185,50 €	0,00 €
Higiene e Segurança	1,00%			38 914,00 €	19 457,00 €	19 457,00 €	0,00 €
Gestão e Adm	2,50%			97 285,00 €	32 428,33 €	32 428,33 €	32 428,33 €
Custos de Desenvolvimento				4 352 326,00 €	2 477 726,83 €	1 741 570,83 €	32 428,33 €
Receitas							
Habitação	2 460,00	m2	2 250,00 €	5 535 000,00 €	0,00 €	2 767 500,00 €	2 767 500,00 €
Comércio	-	m2	- €	- €	- €	- €	- €
Estacionamento	-	m2	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Receitas Brutas				5 535 000,00 €	- €	2 767 500,00 €	2 767 500,00 €
Custos Comercialização	4,0%	Vb		221 400,00 €	0,00 €	110 700,00 €	110 700,00 €
Receitas Líquidas				5 313 600,00 €	- €	2 656 800,00 €	2 656 800,00 €
Fluxos de Caixa				-2 477 726,83 €	915 229,17 €	2 624 371,67 €	
Encargos Financeiros	6%				-148 663,61 €	0,00 €	
Dir:isa no final do período	9			-2 477 726,83 €	766 565,56 €	0,00 €	
Saldo Anual				-2 477 726,83 €	766 565,56 €	2 624 371,67 €	
Taxa Actualização	30%				-1 905 343,72 €	453 589,09 €	1 194 325,11 €
Valor Actualizado				665 380,87 €			
Custos Aquisição	8,00%						
Valor do Terreno Líquido				606 834,14 €			

Deste modo, de acordo com a demonstração anterior, o presumível valor de transação (P.V.T.) do imóvel é de 607.000 euros (Seiscentos e sete mil euros)

Os valores são válidos à data actual, enquanto vigorarem as condições económicas presentes e o actual Plano Director Municipal, nomeadamente as que condicionam o




desenvolvimento potencial do imóvel em apreço e os pressupostos subjacentes à avaliação.

Setúbal, 11 de Maio de 2023



(Paulo Castanheira, Eng.º)





NORMAS E PRINCIPIOS ÉTICOS ADOPTADOS

De acordo com os procedimentos definidos nas normas e princípios éticos da ASA – American Society of Appraisers, ao prestar serviços de consultoria imobiliária, o perito deverá:

- Entender de forma clara o objectivo e uso pretendido do serviço de consultoria, identificar adequadamente os bens a considerar, identificar quaisquer premissas extraordinárias, condições hipotéticas e condições limitativas especiais, e identificar a data efectiva de referência do serviço de consultoria;
- Recolher, verificar e reconciliar a informação necessária para completar o serviço de consultoria;
- Não cometer qualquer omissão que afecte significativamente os resultados do serviço prestado;
- Conhecer, compreender e empregar correctamente os métodos e técnicos reconhecidos que são necessários para produzir um resultado credível.

Consequentemente, cada relatório emitido deverá:

- Apresentar o serviço de consultoria prestado, de forma clara e precisa, indicando o objectivo e o âmbito do mesmo;
- Identificar e descrever os bens a considerar;
- Evidenciar a data efectiva de referência do serviço de consultoria e a data do relatório;
- Conter informação suficiente para permitir aos utilizadores previstos do serviço de consultoria a compreensão correcta do relatório;
- Evidenciar clara e precisamente quaisquer premissas extraordinárias, condições hipotéticas e condições limitativas especiais que afectem directamente o serviço de consultoria e indicar o seu impacto na conclusão ou recomendação final;
- Evidenciar a informação considerada, os procedimentos de avaliação seguidos e o processo de cálculo que suporta as análises, opiniões e conclusões;
- Evidenciar as recomendações (se houver) e conclusões finais do avaliador.



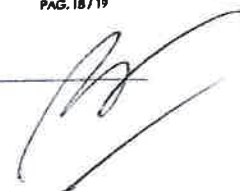


Do meu melhor conhecimento e entendimento, certifico que:

- As declarações contidas no presente relatório são verdadeiras e correctas;
- As análises, opiniões e conclusões são condicionadas apenas pelas premissas e condições limitativas reportadas e constituem análises, opiniões e conclusões profissionais e não enviesadas;
- Não temos qualquer interesse presente ou em perspectiva na propriedade objecto do relatório nem qualquer interesse pessoal a respeito das partes envolvidas;
- Não temos nenhum enviesamento a respeito da propriedade objecto deste relatório ou das partes envolvidas neste trabalho;
- A nossa compensação não é de alguma forma proporcional e dependente das análises, opiniões ou conclusões deste relatório ou que resultem do seu uso;
- Foi levada a cabo a inspecção física da propriedade objecto do presente relatório.

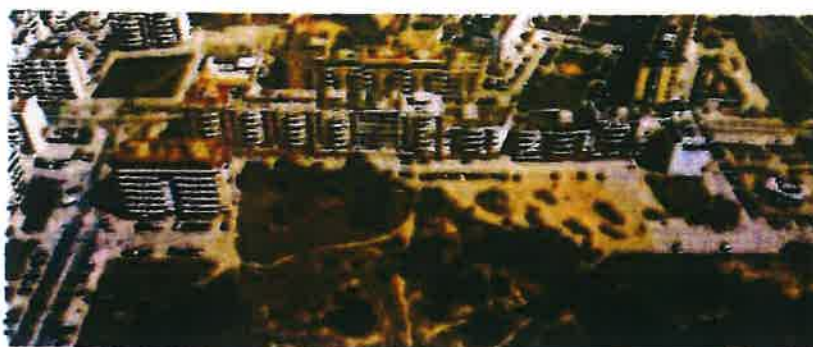
Conforme a prática corrente no âmbito da avaliação patrimonial, o presente relatório é confidencial e elaborado para uso exclusivo do seu destinatário ou seus consultores profissionais, servindo apenas para o fim a que se refere, não aceitando o autor qualquer responsabilidade perante terceiros.

Neste contexto, nem a totalidade, nem parte do presente relatório poderá ser incluída em qualquer tipo de publicação, circular, declaração ou divulgação a terceiros, sem a prévia autorização do autor, manifestada por escrito.



[Handwritten signature]

B. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



[Handwritten signature]

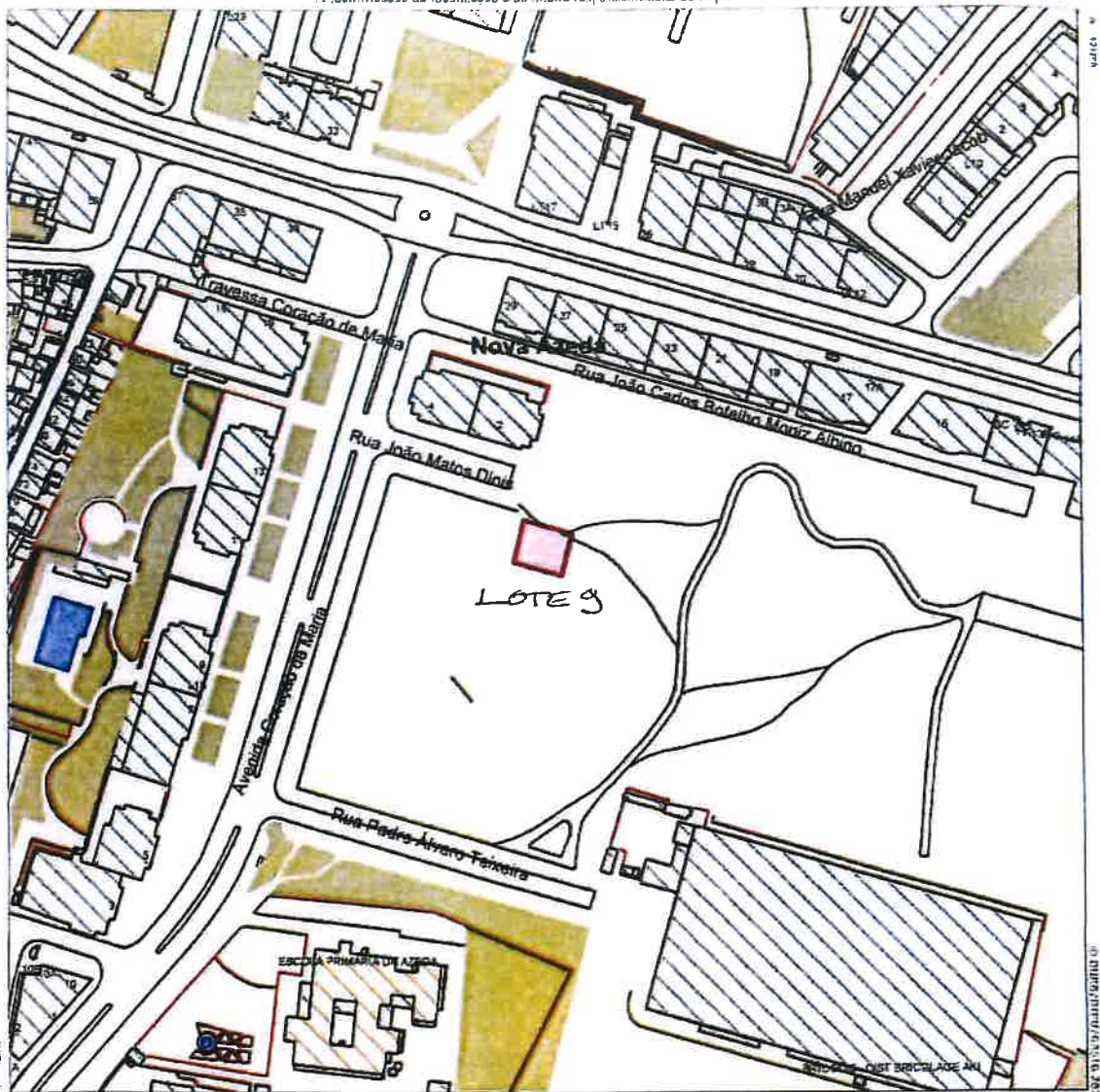
[Handwritten signature]



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

Requerente:		Escala:	2000
Local:	LOTEAMENTO MUNICIPAL AV. CORAÇÃO DE MARIA	Data de Emissão:	11/05/2023
Freguesia:	S. SEBASTIÃO	Graça n.º:	
Assunto:	LOTE 9	Funcionário:	

A identificação da localização e da inteira responsabilidade do requerente



Cartografia 1:10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016); ETRS89-PT-T3.06 Projção Transversa de Mercator - Elipsóide CRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

[Handwritten signature]
www.cmsetubal.pt

[Handwritten signature]



EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO - PDM94

Requerente:

Escala: 1/10000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

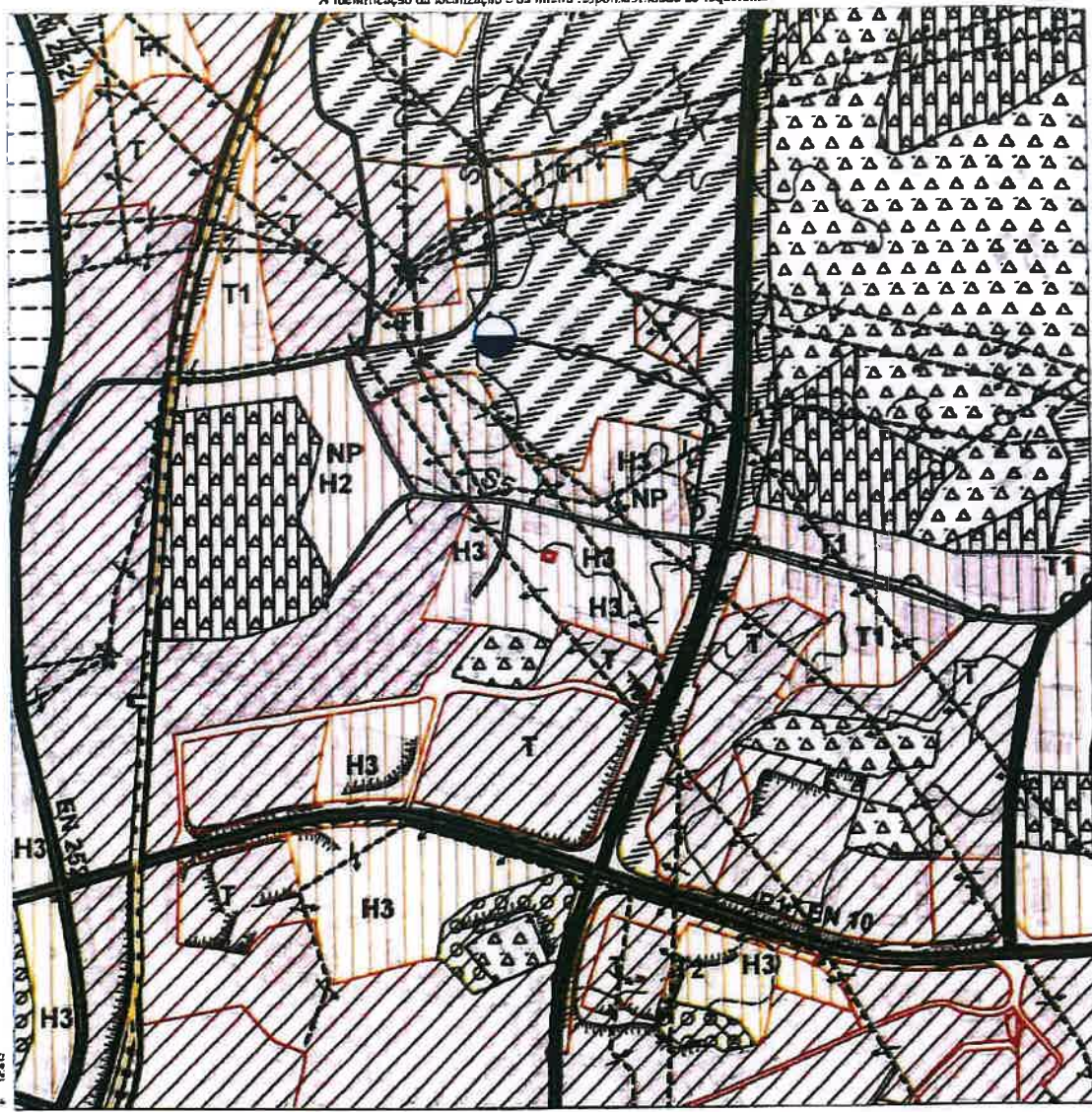
Freguesia:

Guiar n.º:

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente



Validade de 1 ano a partir da data de emissão

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

www.cm-setubal.pt

[Handwritten signature]

PLANTA DE ORDENAMENTO - PDM94	PLANTA DE CONDICIONANTES - PDM94
<p>USO DO SOLO</p> <ul style="list-style-type: none"> ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS ESPAÇOS CULTURAIS E NATURAIS ESPAÇOS VERDES DE PROTEÇÃO ENQUADRAMENTO <p>ESPAÇOS DE USOS ESPECIAIS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Instalações Militares Áreas Portuárias <p>ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO E SERVIÇOS PÚBLICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Existentes Propostos ESPAÇOS PARA-URBANOS <p>ESPAÇOS INDUSTRIAIS</p> <ul style="list-style-type: none"> Existentes (I1 ; I2) Propostos (I1 ; I2) ESPAÇOS PARA INDÚSTRIA EXTRATIVA <p>ESPAÇOS URBANOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Centro Histórico Áreas Consolidadas - Malha Habitacional ou de Terciário Áreas a Renovar (AR1, AR2, AR3, AR4,ARS) Áreas Verdes de Recreio e Lazer existentes <p>ESPAÇOS URBANIZÁVEIS</p> <ul style="list-style-type: none"> Áreas Habitacionais ou de Terciário Áreas Verdes de Recreio e Lazer Propostas UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO (u.o.p.1, u.o.p.2) <p>ESPAÇOS CIVIS</p> <ul style="list-style-type: none"> Rede Ferroviária Sistema Primário (Vias Existentes) Sistema Primário (Vias Propostas) Sistema Secundário (Vias Existentes) Sistema Secundário (Vias Propostas) <p>Nº: Desniveleados De nível</p> <p> Rede eléctrica (AT - Alta tensão, MT - Média Tensão) Rede de Gás Terminal de Gás</p> <p> Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação elevatória</p> <p> Edifícios e Monumentos Nacionais Imóveis de interesse público Imóveis de valor concelhio</p> <p>LIMITES</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite de Concelho Limite da A.P.S.S. Limite do P.N.A. Limite da R.N.E.S. Área do Plano Integral de Setúbal Área de Jurisdição da D.G.P. Limite do Domínio Público Histórico Perímetro das Muralhas Centro Histórico de Setúbal 	<p> Monumento Nacional Imóvel de interesse público Imóvel de valor concelhio</p> <p> Rede Nacional Vias a integrar na Rede Nacional Rede Municipal Vias a integrar na Rede Municipal</p> <p>Nº: Desniveleado De nível</p> <p> Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação Elevatória Estação de Tratamento de Águas Residuais Estação de Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos Gasoduto Terminal de Gás</p> <p> Protecção a Ferrovias Protecção a Redes de Energia Eléctrica Protecção a Feixes Hertzianos Protecção a Faróis</p> <p> Protecção de Instalação Militar Protecção de Instalação Prisional Protecção a Estabelecimento Hospitalar Protecção a Edifício Escolar Protecção a Edifício Industrial</p> <p>Área de Jurisdição da D.G.R.M.:</p> <ul style="list-style-type: none"> Leitos e margens de água interiores, navegáveis ou flutuáveis sem interesse portuário Leitos e margens de cursos de água não navegáveis nem flutuáveis <p>SERVIDÕES E RESTRIÇÕES (ATUALIZAÇÃO 2018)</p> <ul style="list-style-type: none"> Domínio Público Histórico Canalões de águas subterrâneas para abastecimento público Pedrabras Reserva Agrícola Nacional Olivais Sectores e Agulheira Regime Florestal Percursos Florestais Percorridos por Incêndios Áreas a inventariar de interesse público Áreas Protegidas Rede Natura 2000 Inventário Classificados Edifícios Públicos e Outras Construções de Interesse Público Edifícios Escolares Estabelecimentos prisionais e unidades de reclusão Instalações Aduaneiras Defesa Nacional Abastecimento de Água Obrações de águas residuais Rede Eléctrica Gasodutos e Oleodutos Rede Rodoviária Nacional e Regional Estradas e Caminhos Municipais Rede Ferroviária Faróis e Outros Sinais Marítimos Planos Geodésicos Obras Municipais - APSS



SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA (Atualiz. SET 2022)

Requerente:

Escala: 1/10000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

Freguesia:

Cota n.º:

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



42521

Cartografia 1:10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016) | ETRS89/PT-TM06 | Projecção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

(A presente informação não dispensa a consulta às entidades competentes.)

www.cm-setubal.pt



Legenda

PLANTA DE ORDENAMENTO - POM94	PLANTA DE CONDIÇIONANTES - POM94
<p>USO DO SOLO</p> <ul style="list-style-type: none"> ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS ESPAÇOS CULTURAIS E NATURAIS ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO ENQUADRAMENTO <p>ESPAÇOS DE USOS ESPECIAIS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Instalações Militares Áreas Portuárias <p>ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO E SERVIÇOS PÚBLICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Existentes Propostos ESPAÇOS PARA-URBANOS <p>ESPAÇOS INDUSTRIAIS</p> <ul style="list-style-type: none"> Existentes (I1 ; I2) Propostos (I1 ; I2) ESPAÇOS PARA INDÚSTRIA EXTRATIVA <p>ESPAÇOS URBANOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Centro Histórico Áreas Consolidadas - Malha Habitacional ou de Terciário Áreas a Renovar (AR1, AR2, AR3, AR4, AR5) Áreas Verdes de Recreio e Lazer existentes <p>ESPAÇOS URBANIZÁVEIS</p> <ul style="list-style-type: none"> Áreas Habitacionais ou de Terciário Áreas Verdes de Recreio e Lazer Propostas UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO (u.o.p.1, u.o.p.2) <p>ESPAÇOS CANAIS</p> <ul style="list-style-type: none"> Rede Ferroviária Sistema Primário (Vias Existentes) Sistema Primário (Vias Propostas) Sistema Secundário (Vias Existentes) Sistema Secundário (Vias Propostas) <p>Nó:</p> <ul style="list-style-type: none"> Desnívelados De nível <p>Rede eléctrica (AT - Alta tensão, MT - Média Tensão)</p> <ul style="list-style-type: none"> Rede de Gás Terminal de Gás <p>Rede de abastecimento de água</p> <ul style="list-style-type: none"> Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação elevatória <p>Edifícios e Monumentos Nacionais</p> <ul style="list-style-type: none"> Imóveis de interesse público Imóveis de valor concelhio <p>LIMITES</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite de Concelho Limite da A.P.S.S. Limite do P.M.A. Limite da R.N.E.S. Área do Plano Integrado de Setúbal Área de Jurisdição da D.G.P. Limite do Domínio Público Hídrico Perímetro das Murallas Centro Histórico de Setúbal 	<p>Monumento Nacional</p> <ul style="list-style-type: none"> Imóvel de interesse público Imóvel de valor concelhio <p>Rede Nacional</p> <ul style="list-style-type: none"> Vias a integrar na Rede Nacional Rede Municipal Vias a integrar na Rede Municipal <p>Nó:</p> <ul style="list-style-type: none"> Desnívelado De nível <p>Conduta adutora de abastecimento de água</p> <ul style="list-style-type: none"> Colector de águas residuais Reservatório Estação Elevatória Estação de Tratamento de Águas Residuais Estação de Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos Gasoduto Terminal de Gás <p>ETAR</p> <ul style="list-style-type: none"> ETRSU <p>G</p> <ul style="list-style-type: none"> Protecção a Ferrovias Protecção a Redes de Energia Eléctrica Protecção a Feixes Hertzianos Protecção a Fios Protecção de Instalação Militar Protecção de Instalação Prisional Protecção a Estabelecimento Hospitalar Protecção a Edifício Escolar Protecção a Edifício Industrial <p>Área de Jurisdição da D.G.R.N.:</p> <ul style="list-style-type: none"> Leitos e margens de água interiores, navegáveis ou flutuáveis sem alvarásse portuário Leitos e margens de cursos de água não navegáveis nem flutuáveis <p>SERVIÇOS E RESTRIÇÕES (ATUALIZAÇÃO 2018)</p> <ul style="list-style-type: none"> Domínio Público Hídrico Captações de águas subterrâneas para abastecimento público Pedrairas Reserva Agrícola Nacional Diveiras Solário e Açudeira Região Florestal Florestamentos Florestais Peculiarizados por Incêndios Árvores e arvoredos de interesse público Áreas Protegidas Rede Natura 2000 Imóveis Classificados Edifícios Públicos e Outras Construções de Interesse Público Edifícios Escolares Estabelecimentos prisionais e tutelares de menores Instalações Aquáticas Defesa Nacional Abastecimento de Água Drenagem de águas residuais Rede Eléctrica Gasodutos e Oleodutos Rede Rodoviária Nacional e Regional Estradas e Caminhos Municipais Rede Ferroviária Fios e Ombros Sinais Marítimos Planos Geodésicos Outras Jurisdições - APSS

4. Plano PMU/PAIS 2020

[Handwritten signature]
[Handwritten mark]



EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES - PDM94 RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

Requerente:

Escala: 1/10000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

Freguesia:

Guia n.º:

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente



Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016) | ETRS89/PT-TM06 | Projeção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS80

RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

Área Integrada Reserva Agrícola Nacional

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



EXTRATO DE ORTOFOTOMAPA

Requerente:

Escala: 5000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

Freguesia:

Geia n.º:

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016); ETRS89/PT-TM95; Projeção Transversa de Mercator | Elipsóide GRSS0

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 628

[Handwritten signature]

www.mun-setubal.pt

[Handwritten signature]

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

...
 ...
 ...
 ...
 ...

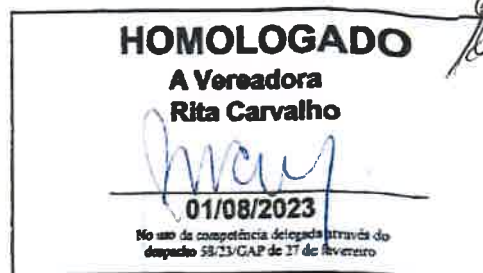


PARA LOS USUARIOS DEL ...
 AREA LOS PASEOS DEL ...
 PARA LOS ...
 ...

SE TUBAL

...
 ...
 ...
 ...

[Handwritten signature]



Relatório de Avaliação de terreno para construção

Loteamento Municipal Av. Coração de Maria, lote 10

São Sebastião - Setúbal

SETÚBAL 11 DE MAIO DE 2023



CONTEÚDO

RESUMO DA AVALIAÇÃO	3
1. DEFINIÇÕES	5
2. METODOLOGIAS	7
3. ENVOLVENTE	8
4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	10
5. ANÁLISE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL	10
6. PRESSUPOSTOS DO PROJECTO DE PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA	10
7. AVALIAÇÃO	13
8.1 MÉTODO DO VALOR DE MERCADO	13
8.3 MÉTODO DO CUSTO – DISCOUNTED CASH FLOW	15
NORMAS E PRINCIPIOS ÉTICOS ADOPTADOS	17
8. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	19





RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DE IMÓVEL: Terreno para construção

LOCALIZAÇÃO: Loteamento Municipal Av. Coração de Maria, lote 10, Setúbal

ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO: 2460 m² de habitação, mais cave com 870 m².

De acordo com os pressupostos e condicionantes descritos no presente relatório, foi determinado à data de 11 de Maio de 2023, o seguinte valor presumível para transacção do imóvel em apreço, considerado livre e disponível:

VALOR DE AVALIAÇÃO

607.000€

(Seiscentas e sete mil euros.)

O valor apresentado pressupõe que o imóvel se encontra livre de quaisquer ónus ou encargos. A avaliação excluiu a abordagem financeira ou análise de rentabilidade de qualquer actividade desenvolvida no imóvel. Este relatório não deverá ser usado para outro que não o do âmbito desta avaliação, sem autorização expressa do avaliador.





Declaração

Declaro que o Conselho diretivo da CMVM deliberou, nos termos do artº 29º/3 do RJFII, aprovado pelo DL nº 60/2002 de 20 de Março e do artº 19 do Regulamento da CMVM nº 8/2002, após a verificação e avaliação da experiência e da idoneidade do requerente, conceder o registo como perito avaliador de imóveis de fundos de investimento a Paulo Jorge Norte Castanheira, tendo sido atribuído respetivamente o nº PAI/2011/0114.

A apólice de seguro obrigatório de Responsabilidade Civil da Companhia de Seguros Ageas tem o nº 00841010419500000 e é válido até 2023/10/09.

O avaliador declara que possui idoneidade e qualificação adequada à realização deste trabalho, conforme artºs 4º e 5º da lei 153/2015 de 14 de setembro;

-O avaliador declara que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artº 19 da lei 153/2015 de 14 de setembro;

-O avaliador declara que efetuou a avaliação de acordo com as exigências legais.





Âmbito e objectivo da avaliação

O presente estudo visa determinar o valor residual de um terreno urbano localizado na **Loteamento Municipal Av. Coração de Maria**, lote 10, Setúbal. O valor residual é habitualmente utilizado na avaliação de terrenos ou imóveis a reabilitar, obtido deduzindo ao valor potencial do imóvel todos os custos directos e indirectos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário potencial considerado. O imóvel situa-se na cidade de Setúbal, concelho e distrito de Setúbal. Não foram fornecidos elementos relativos à situação de averbamento legal dos imóveis.

Não foram investigadas quaisquer questões referentes à titularidade e/ou ónus relacionados com o imóvel em análise.

O imóvel foi inspeccionado fisicamente à data de 7 de Maio de 2023, sendo esta a data de referência da avaliação.

A avaliação baseia-se na abordagem financeira ou análise de rentabilidade da potencial capacidade construtiva do imóvel, numa perspectiva futura.

É apresentada a metodologia que serviu de base à avaliação, bem como aspectos descritivos do imóvel e da zona onde o mesmo se insere, passíveis de condicionar o seu valor para transacção.

São ainda feitas referências aos conceitos, noções e princípios que sustentam o desenvolvimento do trabalho de avaliação executado.

1. DEFINIÇÕES

De acordo com os standards apresentados pela IVSC (International Valuations Standard Committee) e TEGoVA (The European Group of Valuers Association), o Valor de Mercado de um imóvel é definido como o preço mais provável da sua transacção num mercado aberto e competitivo, estando vigentes todas as condições para uma venda justa, em que



o comprador e o vendedor agem de forma prudente e conhecedora, e assumindo que o preço não é afectado por estímulos indevidos.

Esta definição implica que a transacção seja consumada numa determinada data e que a passagem do título do vendedor para o comprador seja feita em condições em que:

- O comprador e o vendedor estejam motivados de forma comum;
- Ambas as partes estejam bem informadas ou bem aconselhadas e agindo de maneira que tenha em conta os seus melhores interesses;
- Seja permitido um período razoável de tempo para exposição no mercado aberto;
- O pagamento seja feito em dinheiro ou em termos de financeiros comparáveis;
- O preço represente a consideração normal para o imóvel vendido, não afectada por quaisquer circunstâncias de ordem financeira ou dos termos de venda outorgados por alguém relacionado com a venda.

A definição de Valor Real de Mercado em uso continuado implica que o imóvel continuará a servir a utilização vigente à data de referência da avaliação.

A definição de Valor Real de Mercado em uso alternativo (Valor Potencial) implica que o imóvel poderá servir outros usos, de acordo com a sua Máxima e Melhor Utilização.

A definição de Máxima e Melhor Utilização, aplicada à avaliação imobiliária, consiste no uso legal e razoavelmente provável do imóvel que seja fisicamente possível, adequadamente suportada, financeiramente viável e que resulte no seu maior valor.

O Valor de Substituição a Novo é definido como o custo actual de um imóvel similar, novo, com a utilização mais próxima possível do imóvel a avaliar e o Método do Custo de Reposição Amortizado consiste na determinação do valor de substituição do imóvel em análise, e parte do pressuposto que um comprador, conhecedor e informado, não estaria disposto a pagar mais pela propriedade do que o custo de produzir outra com idêntica utilidade, deduzido do montante relativo à depreciação e/ou obsolescência funcional, física e económica verificadas.



2. METODOLOGIAS

Procedemos à avaliação do imóvel pelo **Método da Comparação de Mercado**, para determinação do valor dos imóveis potencialmente a construir e **Método do Rendimento -Discounted cash-flow dinâmico**, para determinação do valor do terreno. Este método aplica-se a imóveis na avaliação de imóveis que irão gerar rendimentos diferenciados em períodos diferenciados, relativamente ao um potencial projecto imobiliário a implementar no local.

O Valor da propriedade é deste modo baseado numa análise da rentabilidade gerada pelo projecto de desenvolvimento considerado, sendo traduzido pelo Valor Actual Líquido dos benefícios futuros. Os custos relativos à gestão do imóvel ou de desenvolvimento do projecto, assim como os encargos indirectos (custos financeiros, de projecto, de comercialização, etc.) são deduzidos ao rendimento potencial bruto do imóvel.

Assim, os rendimentos líquidos futuros são descontados no período de tempo considerado, a uma determinada taxa, que reflecte a rentabilidade esperada e o risco inerente à posse do imóvel ou ao desenvolvimento do projecto considerado.

Foram facultados os seguintes elementos:

Visita e identificação do imóvel.

Foi realizado um levantamento específico das variáveis consideradas pertinentes para o processo de avaliação, nomeadamente:

Valores e áreas de produtos imobiliários equiparáveis e em localizações similares;

Medições pertinentes;

Análise "in loco" e avaliação qualitativa do imóvel em avaliação do imóvel e anexos.

Análise do Regulamento de Taxas do concelho de Setúbal;

Preços de mercado praticados na zona;





Dados sobre o custo de construção;

Análise de indicadores sectoriais;

Análise no local e avaliação qualitativa do imóvel em apreço

Procedemos à inspeção física do imóvel, 7 de Maio de 2021, com os seguintes objectivos:

- Analisar as características do imóvel;
- Verificar os documentos disponibilizados e as dimensões do imóvel;
- Observar as características da envolvente ao imóvel.

Com esta inspeção pretendeu-se caracterizar o imóvel no estado actual, relativamente aos aspectos que condicionam o seu valor.

3. ENVOLVENTE

O terreno localiza-se numa das principais artérias de Setúbal, muito perto do centro da localidade, em zona consolidada urbana. O envolvente imediata é composta por malha urbana composta por prédios de habitação coletiva.



é uma zona com acesso relativamente rápido ao centro e exterior da localidade. Encontra-se perto de comércio e serviços, bem como de escolas e transportes. O estacionamento é livre mas bastante difícil.

O centro comercial situa-se a escassos 500 m, e o acesso ao exterior da cidade também é bastante fácil, nomeadamente à A2 e à N10.

Na urbanização Nova Azeda onde se situa o terreno a avaliar, composta por zona de habitação e alguns serviços e próxima de várias superfícies comerciais com génese nos anos 90 do século passado.



O município de Setúbal com 230,33 km² de área e 123640 habitantes (2021), subdividido em 5 freguesias. O município é limitado a oeste pelo município de Sesimbra, a noroeste pelo Barreiro, a norte e leste por Palmela e a sul, o estuário do Sado separa-o dos municípios de Alcácer do Sal e Grândola.

A península de Troia, pertencente ao município de Grândola, situa-se em frente da cidade de Setúbal, entre o estuário do Sado e o litoral do Oceano Atlântico

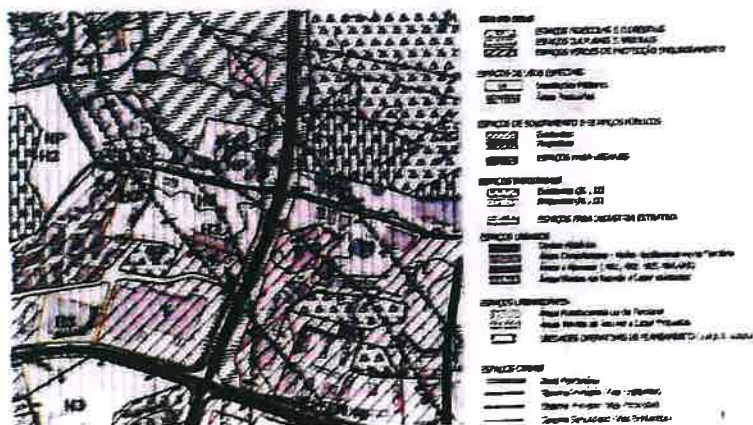
Ente
P

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Trata-se de um terreno para construção, com alvará de loteamento, infraestruturado, que segundo a matriz predial possui uma área de 435 m², destinado à construção de um edifício de habitação coletiva, com duas caves para estacionamento e a área de 870 m², r/c mais 7 pisos habitação com 3 frações por piso. Admite-se assim a construção de 24 fogos, três por piso, com 2460 m² de área bruta privativa.

5. ANÁLISE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

A consulta do Plano Diretor Municipal (PDM) da Câmara Municipal de Setúbal em vigor, o terreno localiza-se áreas habitacionais ou de terciário. Não possui condicionante alguma, de carácter publico, nomeadamente servidões administrativas ou restrições de utilidade publica.



6. PRESSUPOSTOS DO PROJECTO DE PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA

De acordo com o preconizado no alvará de loteamento, estão previstas a construção de 24 frações, 3 por piso acima da soleira, sendo que 3 delas se situam no RC com afetação habitação (em alternativa a comércio) e as restantes no pisos superiores, 3 frações habitacionais por piso, provavelmente com Construção de tipologias T3/T2 com áreas

[Assinatura]




brutas até 95 m² com um estacionamento em cave. Presume-se que o índice de construção a aplicar se refira somente a área brutas privativas.

Atendendo ao exposto, será possível a seguinte ocupação para o terreno:

Descrição	Cálculos	Valor
Zona <i>non aedificandi</i>		NA m ²
Área bruta de construção acima do solo		2460 m ²
Área de implantação		360 m ²
Área destinada a cave/estacionamento	0	870 m ²
Área destinada a habitação		2460 m ²
Número mínimo de lugares de estacionamento comércio e serviços		NA
Número mínimo de lugares de estacionamento habitação		1
Área de logradouro		0 m ²
Área de cedência à C. Municipal		0 m ²
Área de espaços verdes		0 m ²

7.1 Verificação dos parâmetros urbanísticos:

Nº de blocos		1 bloco
Nº fogos		24 fogos

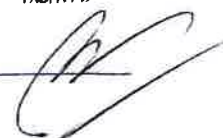
O projeto preconizado, situa-se, portanto, dentro dos parâmetros definidos pelo PDM para o local.

7.2 Taxas Urbanísticas:

Por simplificação consideramos taxas e licenças 35 €/ m² de área bruta de construção.

7.3 Custo de construção:

Neste cálculo consideram-se todas as áreas dos imóveis, incluindo as zonas comuns, já que estas em termos médios apresentam os mesmos custos de construção que as áreas privativas. Tendo em conta um nível de acabamentos regular, com equipamentos ligeiramente acima da média como argumento comercial, estipulou-se um custo de






construção de 1.200 euros/m² para habitação. Relativamente aos custos de construção das áreas dependentes, estipulou-se um valor de 40% das habitações, isto é, aprox. 480 euros/m². Porque se trata de um estacionamento em cave.

7.4 Outros custos:

Custos administrativos fixados em 2,5% do total dos custos de construção;

Custos do projecto representam 5 % dos custos de construção;

Custo financeiros, fixados em 6%.

Custos com a fiscalização 1,5 % dos custos de construção;

Custos de higiene e segurança 1% dos custos de construção;

Custos de comercialização 3,5% do valor das vendas;

Despesas com aquisição do terreno (IMT, imposto de selo) 8% do valor bruto do terreno;

Faseamento do projecto:

Preconiza-se para este projecto um total de 3 anos, sendo que o primeiro será exclusivamente dedicado à construção, iniciando-se as vendas no 1º ano, com um valor residual de 10% com a venda de 60% do empreendimento o terceiro ano. A construção ocorre nos dois primeiros anos. De acordo com as percentagens mostradas no quadro seguinte:

Descritiva	Valores unitários	Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Custos de construção					
Habitação	- m ² - €	100,0%	50,0%	50,0%	0,0%
Estacionamento	- m ² - €	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Infraestruturas	- m ² - €	100,0%	100,0%		
Projectos					
Taxas e Lic	Abc	100,0%	50,0%	40,0%	10,0%
Fiscalização		100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Higiene e Segurança		100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Gestão e Adm		100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Receitas					
Habitação	- m ² - €	100,0%	10,0%	30,0%	60,0%
Estacionamento	- m ² - €	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	- m ² - €	0,0%			0,0%

Outros parâmetros:

A taxa de actualização utilizada neste estudo, é de 30%, refletido o preço sombra do capital investido, por exemplo, em obrigações do tesouro, mais uma taxa de risco do projeto de investimento de 24 %, em linha com o montante investido.





7. AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada à data de 11 de Maio de 2023. Atendendo às especificidades do projecto imobiliário preconizado, fez-se prospecção de imóveis de tipologia T3 novos, na zona e no concelho como medida do valor unitários de mercado para estas tipologias. Como já referido, considerando o imóvel livre e disponível e que sobre o mesmo não recaem quaisquer ónus passíveis de alterar uma normal exposição e transacção no mercado.

8.1 MÉTODO DO VALOR DE MERCADO

A prospecção de mercado foi realizada com recurso a um estudo de mercado efectuado no local e por mediadoras influentes no mercado. Verifica-se que a oferta de imóveis similares é elevada. Quando se justifique, às especificidades das fracções foi aplicado um coeficiente para homogeneizar valores de mercado atendendo a características relevantes para o imóvel em apreço, nomeadamente a área bruta de construção, localização e estado de conservação.

Nesta conjuntura, atendendo ao tipo de imóvel, recolheram-se os seguintes dados para comercialização e os respectivos valores unitários:



Levantamento de valores de mercado						
Item	Designação	Município	Foto e Contacto	Área (m²)	Estado	Valor
1	Fracção T4	Nova Azelo	https://www.idealista.pt/immovel/32240	141	usado	316 000 € 2 241,13 €
2	Fracção T3-Setúbal	Nova Azelo	https://www.idealista.pt/immovel/32245	142	Novo	290 000 € 2 105,63 €
3	Fracção T3-Setúbal	Nova Azelo	https://www.idealista.pt/immovel/32249	82	revo	169 500 € 2 067,07 €
4	Fracção T3-Setúbal	Nova Azelo	https://www.idealista.pt/immovel/32250	131	usado	285 000 € 2 125,57 €
5	Fracção T3-Setúbal	Nova Azelo	https://www.idealista.pt/immovel/32252	87	usado	274 000 € 2 670,10 €
6	Fracção T3-Setúbal	Nova Azelo	https://www.idealista.pt/immovel/32253	126	Novo	241 000 € 1 802,24 €

e a respetiva homogeneização:

HOMOGENEIZAÇÃO								
Item	Localização	Parques/amentos	Conservação	Arabamentos	Idade	Áreas	Factor / Homogéneo	
1	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10 2 465,25 €	
2	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10 2 316,20 €	
3	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10 2 273,78 €	
4	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10 2 393,13 €	
5	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10 2 937,81 €	
6	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1,00	1,21 2 180,71 €	
							1	2 427,70 €
Valor adotado								2 427,70 €

Após esta análise de mercado podemos concluir que o valor de venda médio homogeneizado para este segmento de habitação é de 2.430 euros/m².

8.3 MÉTODO DO CUSTO - DISCOUNTED CASH FLOW

O valor do terreno que permite determinar a construção potencial do imóvel de acordo com as suas capacidades edificativas, foi calculado deduzindo ao valor potencial do imóvel todos os custos directos e indirectos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário potencial considerado, numa análise dinâmica para 3 anos de projeto.

Descrição	Valores unitários	Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3	
Custos de construção						
Habitação	2 460,00 m2	1 350,00 €	3 321 000,00 €	1 660 500,00 €	1 660 500,00 €	0,00 €
Comércio	- m2	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Cave/ estacionamento	870,00 m2	540,00 €	469 800,00 €	469 800,00 €		
Escadaria /demolição/limpeza	1 006,00 m3	100,00 €	100 600,00 €			
Total da Construção			3 891 400,00 €	2 130 300,00 €	1 660 500,00 €	0,00 €
Projectos	4,00% Cc		155 656,00 €	155 656,00 €	0,00 €	0,00 €
Taxas e Lic	45 € Abc		110 700,00 €	110 700,00 €	0,00 €	0,00 €
Fiscalização	1,50%		58 371,00 €	29 185,50 €	29 185,50 €	0,00 €
Higiene e Segurança	1,00%		38 914,00 €	19 457,00 €	19 457,00 €	0,00 €
Gestão e Adm	2,50%		97 285,00 €	32 428,33 €	32 428,33 €	32 428,33 €
Custos de Desenvolvimento			4 352 326,00 €	2 477 726,83 €	1 741 570,83 €	32 428,33 €
Receitas						
Habitação	2 460,00 m2	2 250,00 €	5 535 000,00 €	0,00 €	2 767 500,00 €	2 767 500,00 €
Comércio	- m2	- €	- €	- €	- €	- €
Estacionamento	- m2	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Receitas Brutas			5 535 000,00 €	- €	2 767 500,00 €	2 767 500,00 €
Custos Comercialização	4,0% Vb		221 400,00 €	0,00 €	110 700,00 €	110 700,00 €
Receitas Líquidas			5 313 600,00 €	- €	2 656 800,00 €	2 656 800,00 €
Fluxos de Caixa			-2 477 726,83 €	815 229,17 €	2 624 371,67 €	
Encargos Financeiros	6%			-148 663,61 €	0,00 €	
Dívida no final do Período	0		-2 477 726,83 €	766 565,55 €	0,00 €	
Saldo Anual			-2 477 726,83 €	766 565,56 €	2 624 371,67 €	
Taxa Actualização	30%		-1 905 943,72 €	453 589,09 €	1 194 525,11 €	
Valor Actualizado			635 380,87 €			
Custos Aquisição	0,00%					
Valor do Terreno Líquido			606 824,14 €			

Deste modo, de acordo com a demonstração anterior, o presumível valor de transação (P.V.T.) do imóvel é de 607.000 euros (Seiscentos e sete mil euros)

Os valores são válidos à data actual, enquanto vigorarem as condições económicas presentes e o actual Plano Director Municipal, nomeadamente as que condicionam o




desenvolvimento potencial do imóvel em apreço e os pressupostos subjacentes à avaliação.

Setúbal, 11 de Maio de 2023



(Paulo Castanheira, Eng.º)





NORMAS E PRINCIPIOS ÉTICOS ADOPTADOS

De acordo com os procedimentos definidos nas normas e princípios éticos da ASA - American Society of Appraisers, ao prestar serviços de consultoria imobiliária, o perito deverá:

- Entender de forma clara o objectivo e uso pretendido do serviço de consultoria, identificar adequadamente os bens a considerar, identificar quaisquer premissas extraordinárias, condições hipotéticas e condições limitativas especiais, e identificar a data efectiva de referência do serviço de consultoria;
- Recolher, verificar e reconciliar a informação necessária para completar o serviço de consultoria;
- Não cometer qualquer omissão que afecte significativamente os resultados do serviço prestado;
- Conhecer, compreender e empregar correctamente os métodos e técnicos reconhecidos que são necessários para produzir um resultado credível.

Consequentemente, cada relatório emitido deverá:

- Apresentar o serviço de consultoria prestado, de forma clara e precisa, indicando o objectivo e o âmbito do mesmo;
- Identificar e descrever os bens a considerar;
- Evidenciar a data efectiva de referência do serviço de consultoria e a data do relatório;
- Conter informação suficiente para permitir aos utilizadores previstos do serviço de consultoria a compreensão correcta do relatório;
- Evidenciar clara e precisamente quaisquer premissas extraordinárias, condições hipotéticas e condições limitativas especiais que afectem directamente o serviço de consultoria e indicar o seu impacto na conclusão ou recomendação final;
- Evidenciar a informação considerada, os procedimentos de avaliação seguidos e o processo de cálculo que suporta as análises, opiniões e conclusões;
- Evidenciar as recomendações (se houver) e conclusões finais do avaliador.



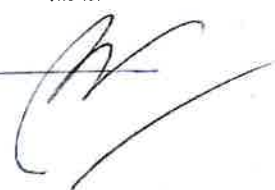



Do meu melhor conhecimento e entendimento, certifico que:

- As declarações contidas no presente relatório são verdadeiras e correctas;
- As análises, opiniões e conclusões são condicionadas apenas pelas premissas e condições limitativas reportadas e constituem análises, opiniões e conclusões profissionais e não enviesadas;
- Não temos qualquer interesse presente ou em perspectiva na propriedade objecto do relatório nem qualquer interesse pessoal a respeito das partes envolvidas;
- Não temos nenhum enviesamento a respeito da propriedade objecto deste relatório ou das partes envolvidas neste trabalho;
- A nossa compensação não é de alguma forma proporcional e dependente das análises, opiniões ou conclusões deste relatório ou que resultem do seu uso;
- Foi levada a cabo a inspecção física da propriedade objecto do presente relatório.

Conforme a prática corrente no âmbito da avaliação patrimonial, o presente relatório é confidencial e elaborado para uso exclusivo do seu destinatário ou seus consultores profissionais, servindo apenas para o fim a que se refere, não aceitando o autor qualquer responsabilidade perante terceiros.

Neste contexto, nem a totalidade, nem parte do presente relatório poderá ser incluída em qualquer tipo de publicação, circular, declaração ou divulgação a terceiros, sem a prévia autorização do autor, manifestada por escrito.



[Handwritten signature]

B. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



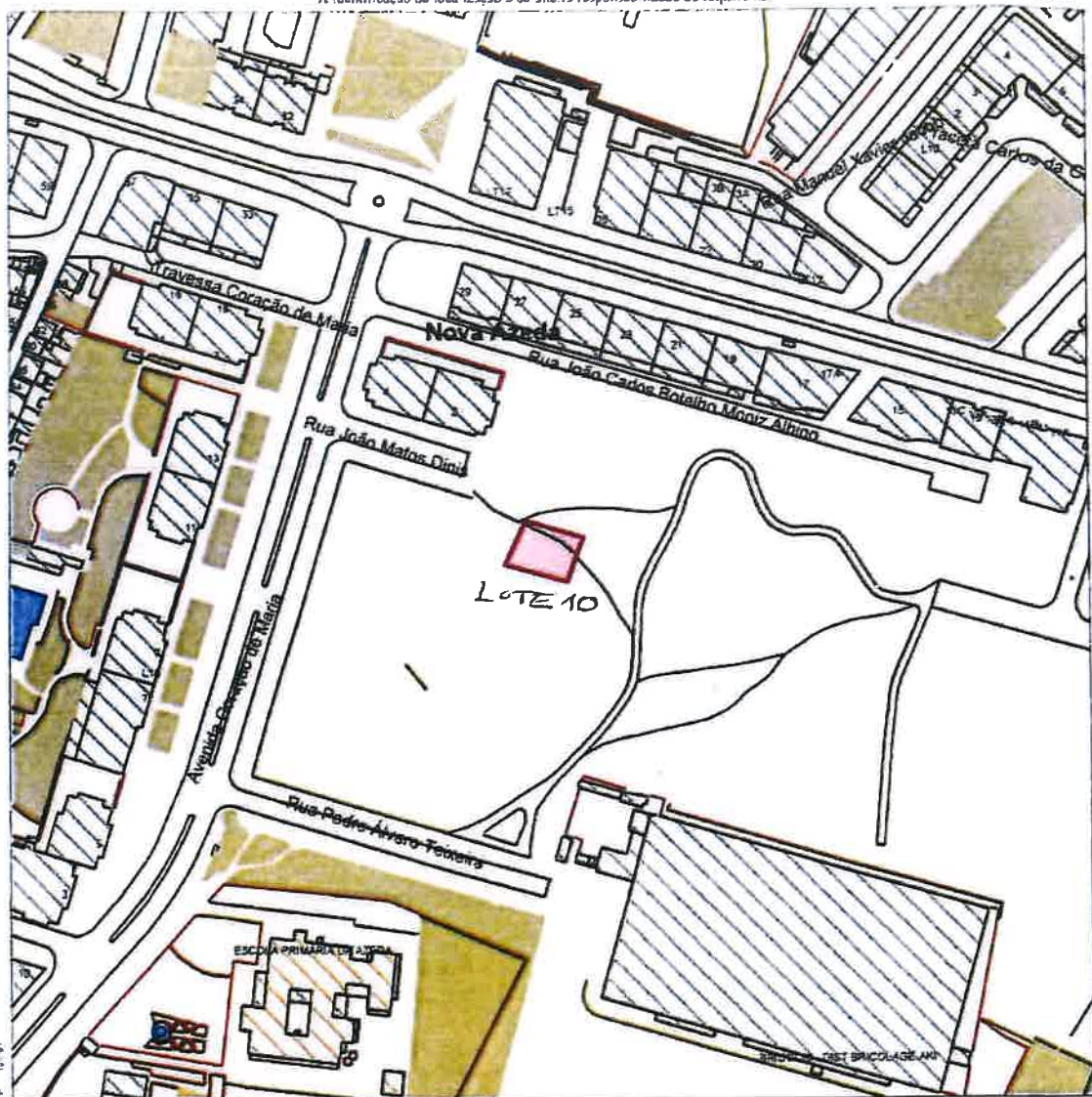
[Handwritten signature]




PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

Requerente: _____ Escala: 2000
 Local: **LOTEAMENTO MUNICIPAL AX CORAÇÃO MARIA** Data de Emissão: 11/05/2023
 Freguesia: **LOTE 10** Guia n.º: _____
 Assinte: _____ Funcionário: _____

A identificação da localização e da inteira responsabilidade do requerente



Cartografia 1:10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016); ETRS89-PT-TM06 Projeção Transversa de Mercator, Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
 Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620



[Handwritten signature]

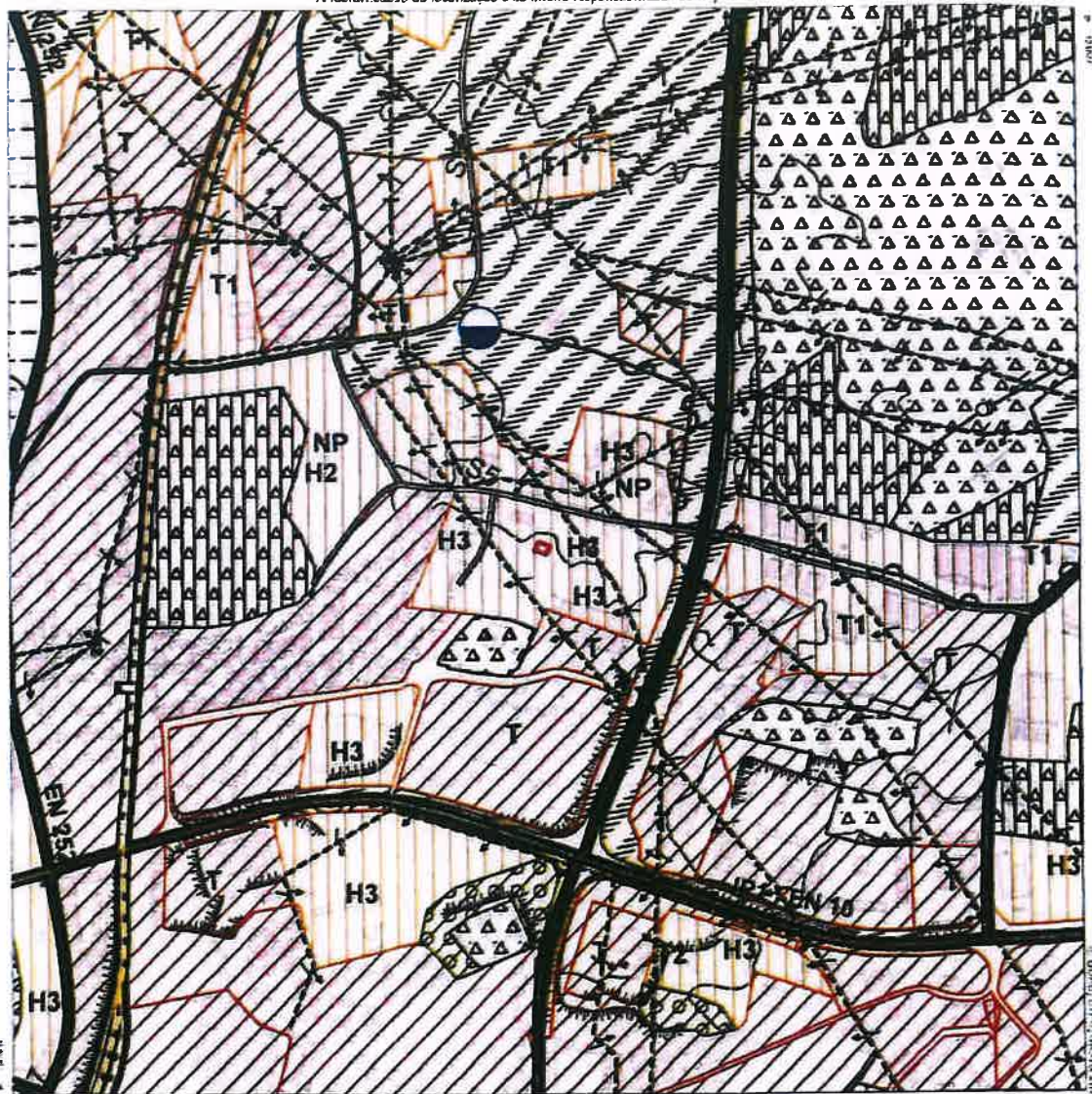


EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO - PDM94

Requerente:
Local:
Freguesia:
Assunto:

Escala: 1/10000
Data de Emissão: 11/05/2023
Guia n.º:
Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



Cartografia 1:10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016); ETRS89/PT-TM06 - Projeção Transversa de Mercator; Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

www.cma-setubal.pt

[Handwritten signature]



Legenda

PLANTA DE ORDENAMENTO - PDM94	PLANTA DE CONDIÇÕES - PDM94
USO DO SOLO ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS ESPAÇOS CULTURAIS E NATURAIS ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO ENQUADRAMENTO ESPAÇOS DE USOS ESPECIAIS: Instalações Militares Áreas Portuárias ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO E SERVIÇOS PÚBLICOS Existentes Propostos ESPAÇOS PARA-URBANOS ESPAÇOS INDUSTRIAIS Existentes (I1 ; I2) Propostos (I1 ; I2) ESPAÇOS PARA INDÚSTRIA EXTRATIVA ESPAÇOS URBANOS Centro Histórico Áreas Consolidadas - Malha Habitacional ou de Terciário Áreas a Renovar (AR1, AR2, AR3, AR4, AR5) Áreas Verdes de Recreio e Lazer existentes ESPAÇOS URBANIZÁVEIS Áreas Habitacionais ou de Terciário Áreas Verdes de Recreio e Lazer Propostas UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO (u.o.p.1, u.o.p.2) ESPAÇOS COMAIS Rede Ferroviária Sistema Primário (Vias Existentes) Sistema Primário (Vias Propostas) Sistema Secundário (Vias Existentes) Sistema Secundário (Vias Propostas) Deservelados De nível Rede eléctrica (AT - Alta Tensão, MT - Média Tensão) Rede de Gás Terminal de Gás Conduto adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação elevatória Edifícios e Monumentos Nacionais Imóveis de interesse público Imóveis de valor concelhio LIMITES Limite de Concelho Limite da A.P.S.S. Limite do P.A.L.A. Limite da R.N.E.S. Área do Plano Integrado de Setúbal Área de Jurisdição da D.G.P. Limite do Domínio Público Perímetro das Murallas Centro Histórico de Setúbal	Monumento Nacional Imóvel de interesse público Imóvel de valor concelhio Rede Nacional Vias a integrar na Rede Nacional Rede Municipal Vias a integrar na Rede Municipal Deservelados De nível Conduto adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação Elevatória Estação de Tratamento de Águas Residuais Estação de Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos Gasoduto Terminal de Gás Protecção a Ferrovias Protecção a Redes de Energia Eléctrica Protecção a Fios Hertzianos Protecção a Faróis Protecção de Instalação Militar Protecção de Instalação Prisional Protecção a Estabelecimento Hospitalar Protecção a Edifício Escolar Protecção a Edifício Industrial Área de Jurisdição da D.G.R.N.: Leitões e margens de água interiores, navegáveis ou flutuáveis sem interesse portuário Leitões e margens de cursos de água não navegáveis nem flutuáveis SERVIÇOS E RESTRIÇÕES (ATUALIZAÇÃO 2018) Domínio Público Hídrico Captações de águas subterrâneas para abastecimento público Pedrões Reserva Agrícola Nacional Olivais Saborim e Azimera Regime Florestal Povosamentos Florestais Percorridos por Incêndios Áreas e imóveis de interesse público Áreas Protegidas Rede Natura 2000 Imóveis Classificados Edifícios Públicos e Outras Construções de Interesse Público Edifícios Escolares Estabelecimentos psiquiátricos e tuberculosos de menores Instalações Avançadas Defesa Nacional Abastecimento de Água Tratamento de águas residuais Rede Eléctrica Circuladores e Circuladores Rede Rodoviária Nacional e Regional Estações e Camiões Municipais Rede Ferroviária Portos e Outras Obras Marítimas Parques Geológicos Outras Instalações - APSS

N.º 01004/2018/URB/2018



SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA (Atualiz. SET 2022)

Requerente:
Local:
Freguesia:
Assunto:

Escala: 1/10000
Data de Emissão: 11/05/2023
Guião n.º:
Funcionário:

A identificação da localização e da inteira responsabilidade do requerente



Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2015) | ETRS89,PT-TM06 | Projeção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS90

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

(A presente informação não dispensa a consulta às entidades competentes.)

www.mun-setubal.pt



Legenda

PLANTA DE ORDENAMENTO - PDM94		PLANTA DE CONDICIONANTES - PDM94	
USO DO SOLO ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS ESPAÇOS CULTURAIS E NATURAIS ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO ENQUADRAMENTO		PROTECÇÃO PATRIMÓNIO CLASSIFICADO Monumento Nacional Imóvel de interesse público Imóvel de valor concelhio	
ESPAÇOS DE USOS ESPECIAIS: Instalações Militares Áreas Residenciais		PROTECÇÃO A RIBANHAS Rede Nacional Rede Municipal Vias a integrar na Rede Municipal	
ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO E SERVIÇOS PÚBLICOS Existentes Propostos ESPAÇOS PARA-URBANOS		PROTECÇÃO A RIBANHAS (CONT.) No: Desnivel De nível Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação Elevatória Estação de Tratamento de Águas Residuais Estação de Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos Gasoduto Terminal de Gás	
ESPAÇOS INDUSTRIAIS Existentes (I1 ; I2) Propostos (I1 ; I2) ESPAÇOS PARA INDÚSTRIA EXTRATIVA		PROTECÇÃO AMBIENTAL, PAISAGÍSTICA E PRODUÇÃO ETAR FTSU G	
ESPAÇOS URBANOS Centro Histórico Áreas Consolidadas - Malha Habitacional ou de Terciário Áreas a Renovar (AR1, AR2, AR3, AR4, AR5) Áreas Verdes de Recreio e Lazer existentes			
ESPAÇOS URBANIZÁVEIS Áreas Habitacionais ou de Terciário Áreas Verdes de Recreio e Lazer Propostas UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO (u.o.p.1, u.o.p.2)			
ESPAÇOS CANAIS Rede Ferroviária Sistema Primário (Vias Existentes) Sistema Primário (Vias Propostas) Sistema Secundário (Vias Existentes) Sistema Secundário (Vias Propostas)		Área de Jurisdição da D.G.R.N.: Leitões e margens de cursos de água interiores, navegáveis ou flutuáveis sem interesse portuário Leitões e margens de cursos de água não navegáveis nem flutuáveis	
No: Desnivelados De nível Rede eléctrica (AT - Alta tensão, MT - Média Tensão) Rede de Gás Terminal de Gás Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação elevatória Edifícios e Monumentos Nacionais Imóveis de interesse público Imóveis de valor concelhio			
LIMITES Limite de Concelho Limite da A.P.S.S. Limite do P.N.A. Limite da R.N.E.S. Área do Plano Integrado de Setúbal Área de Jurisdição da D.G.P. Limite do Domínio Público Hidrográfico Perímetro das Murallas Centro Histórico de Setúbal		SERVIDÕES E RESTRIÇÕES (ATUALIZAÇÃO 2018) Domínio Público Histórico Captações de águas subterrâneas para abastecimento público Pedrinas Reserva Agrícola Nacional Oficinas Sabreiro e Adineira Regime Florestal Polígonos Florestais Percorridos por Incêndios Áreas e arvoredos de interesse público Áreas Protegidas Rede Natura 2000 Imóveis Classificados Edifícios Públicos e Outras Construções de Interesse Público Edifícios Escolares Estabelecimentos prisionais e tutelares de menores Instalações Adineiras Defesa Nacional Abastecimento de Água Drenagem de águas residuais Rede Eléctrica Gasodutos e Terminais Rede Rodoviária Nacional e Regional Estradas e Caminhos Municipais Rede Ferroviária Parques e Outros Sítios Verdes Parques Geológicos Outras Jurisdições - APSS	



EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES - PDM94 RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

<i>Requerente:</i>	<i>Escala:</i>	1/10000
<i>Local:</i>	<i>Data de Emissão:</i>	11/05/2023
<i>Freguesia:</i>	<i>Góia n.º:</i>	
<i>Assunto:</i>	<i>Funcionário:</i>	

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL
 Área integrada Reserva Agrícola Nacional

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

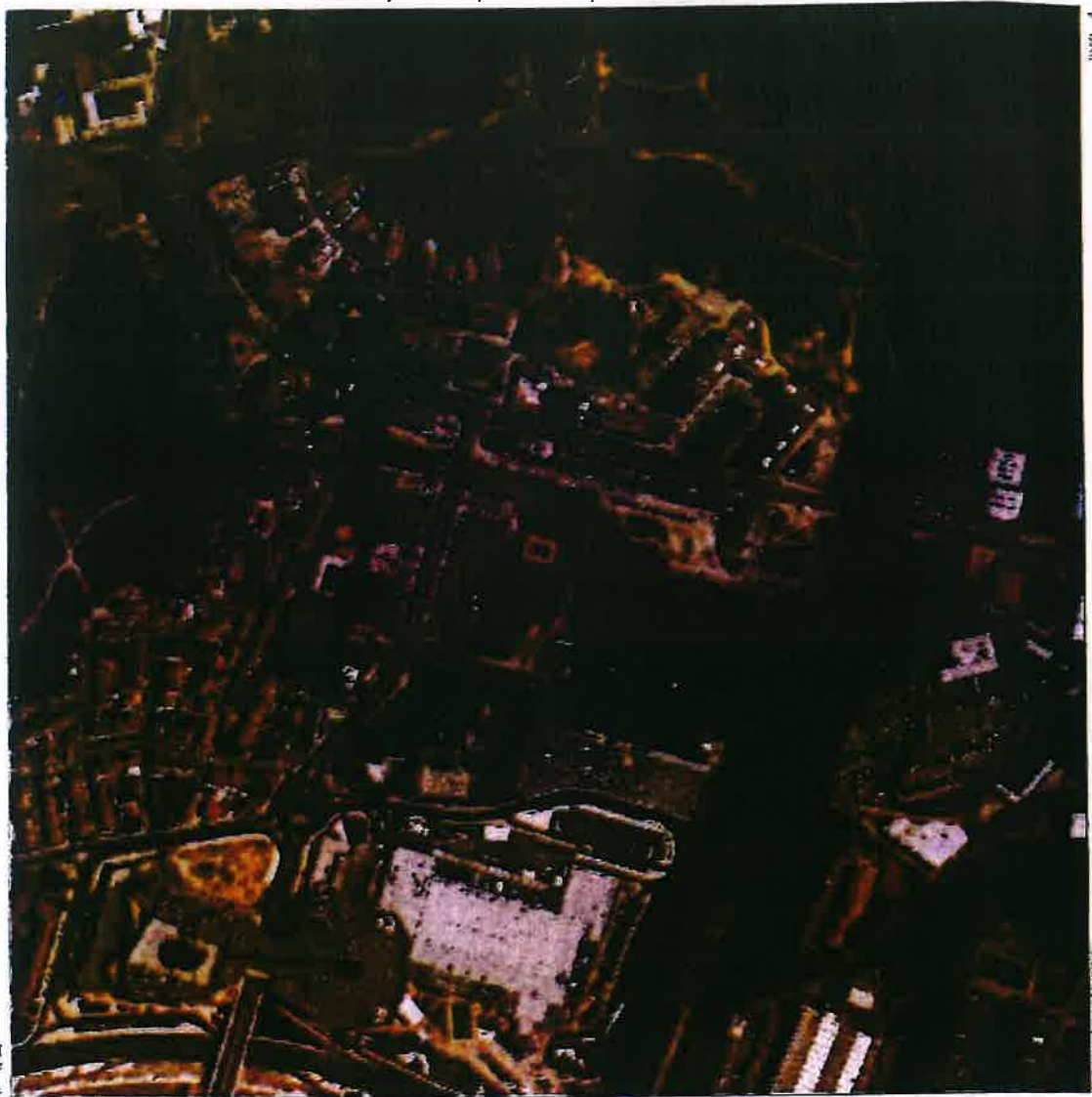
www.cm-municipal-setubal.pt



EXTRATO DE ORTOFOTOMAPA

Requerente:	Escala:	5000
Local:	Data de Emissão:	11/05/2023
Freguesia:	Cópia n.º:	
Assunto:	Funcionário:	

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente



Cartografia 1:10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016) | ETRS89-PT-TM06 | Projção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620



Relatório de Avaliação de terreno para construção

Quinta do Quadrado, lote 5 – Alvará de loteamento nº 9 /95
Setúbal

SETÚBAL 11 DE MAIO DE 2023




CONTEÚDO

RESUMO DA AVALIAÇÃO	3
1. DEFINIÇÕES	5
2. METODOLOGIAS	7
3. ENVOLVENTE	8
4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	10
5. ANÁLISE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL	10
6. PRESSUPOSTOS DO PROJECTO DE PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA	11
7. AVALIAÇÃO	13
8.1 MÉTODO DO VALOR DE MERCADO	13
8.3 MÉTODO DO CUSTO - DISCOUNTED CASH FLOW	15
NORMAS E PRINCIPIOS ÉTICOS ADOPTADOS	17
8. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	19



RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DE IMÓVEL: Terreno para construção

LOCALIZAÇÃO: Quinta do Quadrado, lote 5, Setúbal, Alvará de loteamento nº 9 /95

De acordo com os pressupostos e condicionantes descritos no presente relatório, foi determinado à data de 11 de Maio de 2023, o seguinte valor presumível para transacção do imóvel em apreço, considerado livre e disponível:

VALOR DE AVALIAÇÃO

1.270.000€

(Um milhão duzentos e setenta mil euros.)

O valor apresentado pressupõe que o imóvel se encontra livre de quaisquer ónus ou encargos. A avaliação excluiu a abordagem financeira ou análise de rentabilidade de qualquer actividade desenvolvida no imóvel. Este relatório não deverá ser usado para outro que não o do âmbito desta avaliação, sem autorização expressa do avaliador.



Declaração

Declaro que o Conselho diretivo da CMVM deliberou, nos termos do artº 29º/3 do RJFII, aprovado pelo DL nº 60/2002 de 20 de Março e do artº 19 do Regulamento da CMVM nº 8/2002, após a verificação e avaliação da experiência e da idoneidade do requerente, conceder o registo como perito avaliador de imóveis de fundos de investimento a Paulo Jorge Norte Castanheira, tendo sido atribuído respetivamente o nº PAI/2011/0114.

A apólice de seguro obrigatório de Responsabilidade Civil da Companhia de Seguros Ageas tem o nº 00841010419500000 e é válido até 2023/10/09.

O avaliador declara que possui idoneidade e qualificação adequada à realização deste trabalho, conforme artºs 4º e 5º da lei 153/2015 de 14 de setembro;

-O avaliador declara que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artº 19 da lei 153/2015 de 14 de setembro;

-O avaliador declara que efetuou a avaliação de acordo com as exigências legais.






1. ÂMBITO E OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO

O presente estudo visa determinar o valor residual de um terreno urbano localizado na Quinta do Quadrado, lote 5, Setúbal, **Alvará de loteamento nº 9 /950** valor residual é habitualmente utilizado na avaliação de terrenos ou imóveis a reabilitar, obtido deduzindo ao valor potencial do imóvel todos os custos directos e indirectos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário potencial considerado. O imóvel situa-se na cidade de Setúbal, concelho e distrito de Setúbal. Inscrito na CRP de Setúbal sob o número 596, e na matriz sob o número 3655

Não foram investigadas quaisquer questões referentes à titularidade e/ou ónus relacionados com o imóvel em análise.

O imóvel foi inspeccionado fisicamente à data de 7 de Maio de 2023, sendo esta a data de referência da avaliação.

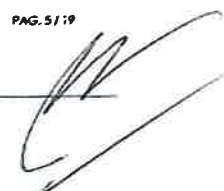
A avaliação baseia-se na abordagem financeira ou análise de rentabilidade da potencial capacidade construtiva do imóvel, numa perspectiva futura.

É apresentada a metodologia que serviu de base à avaliação, bem como aspectos descritivos do imóvel e da zona onde o mesmo se insere, passíveis de condicionar o seu valor para transacção.

São ainda feitas referências aos conceitos, noções e princípios que sustentam o desenvolvimento do trabalho de avaliação executado.

2. DEFINIÇÕES

De acordo com os standards apresentados pela IVSC (International Valuations Standard Committee) e TEGoVA (The European Group of Valuers Association), o Valor de Mercado de um imóvel é definido como o preço mais provável da sua transacção num mercado aberto e competitivo, estando vigentes todas as condições para uma venda justa, em que o comprador e o vendedor agem de forma prudente e conhecedora, e assumindo que o preço não é afectado por estímulos indevidos.





Esta definição implica que a transacção seja consumada numa determinada data e que a passagem do título do vendedor para o comprador seja feita em condições em que:

- O comprador e o vendedor estejam motivados de forma comum;
- Ambas as partes estejam bem informadas ou bem aconselhadas e agindo de maneira que tenha em conta os seus melhores interesses;
- Seja permitido um período razoável de tempo para exposição no mercado aberto;
- O pagamento seja feito em dinheiro ou em termos de financeiros comparáveis;
- O preço represente a consideração normal para o imóvel vendido, não afectada por quaisquer circunstâncias de ordem financeira ou dos termos de venda outorgados por alguém relacionado com a venda.

A definição de Valor Real de Mercado em uso continuado implica que o imóvel continuará a servir a utilização vigente à data de referência da avaliação.

A definição de Valor Real de Mercado em uso alternativo (Valor Potencial) implica que o imóvel poderá servir outros usos, de acordo com a sua Máxima e Melhor Utilização.

A definição de Máxima e Melhor Utilização, aplicada à avaliação imobiliária, consiste no uso legal e razoavelmente provável do imóvel que seja fisicamente possível, adequadamente suportada, financeiramente viável e que resulte no seu maior valor.

O Valor de Substituição a Novo é definido como o custo actual de um imóvel similar, novo, com a utilização mais próxima possível do imóvel a avaliar e o Método do Custo de Reposição Amortizado consiste na determinação do valor de substituição do imóvel em análise, e parte do pressuposto que um comprador, conhecedor e informado, não estaria disposto a pagar mais pela propriedade do que o custo de produzir outra com idêntica utilidade, deduzido do montante relativo à depreciação e/ou obsolescência funcional, física e económica verificadas.





3. METODOLOGIAS

Procedemos à avaliação do imóvel pelo **Método da Comparação de Mercado**, para determinação do valor dos imóveis potencialmente a construir e **Método do Rendimento -Discounted cash-flow dinâmico**, para determinação do valor do terreno. Este método aplica-se a imóveis na avaliação de imóveis que irão gerar rendimentos diferenciados em períodos diferenciados, relativamente ao um potencial projecto imobiliário a implementar no local.

O Valor da propriedade é deste modo baseado numa análise da rentabilidade gerada pelo projecto de desenvolvimento considerado, sendo traduzido pelo Valor Actual Líquido dos benefícios futuros. Os custos relativos à gestão do imóvel ou de desenvolvimento do projecto, assim como os encargos indirectos (custos financeiros, de projecto, de comercialização, etc.) são deduzidos ao rendimento potencial bruto do imóvel.

Assim, os rendimentos líquidos futuros são descontados no período de tempo considerado, a uma determinada taxa, que reflecte a rentabilidade esperada e o risco inerente à posse do imóvel ou ao desenvolvimento do projecto considerado.

Foram facultados os seguintes elementos:

Visita e identificação do imóvel.

Caderneta predial

Foi realizado um levantamento específico das variáveis consideradas pertinentes para o processo de avaliação, nomeadamente:

Valores e áreas de produtos imobiliários equiparáveis e em localizações similares;

Medições pertinentes;

Análise "in loco" e avaliação qualitativa do imóvel em avaliação do imóvel e anexos.

Análise do Regulamento de Taxas do concelho de Setúbal;

Preços de mercado praticados na zona;





Dados sobre o custo de construção;

Análise de indicadores sectoriais;

Análise no local e avaliação qualitativa do imóvel em apreço

Procedemos à inspeção física do imóvel, 7 de Maio de 2021, com os seguintes objectivos:

- Analisar as características do imóvel;
- Verificar os documentos disponibilizados e as dimensões do imóvel;
- Observar as características da envolvente ao imóvel.

Com esta inspecção pretendeu-se caracterizar o imóvel no estado actual, relativamente aos aspectos que condicionam o seu valor.

4. ENVOLVENTE

O terreno localiza-se numa das principais artérias de Setúbal, muito perto do centro da localidade, em zona consolidada urbana. O envolvente imediata é composta por malha urbana composta por prédios de habitação coletiva.

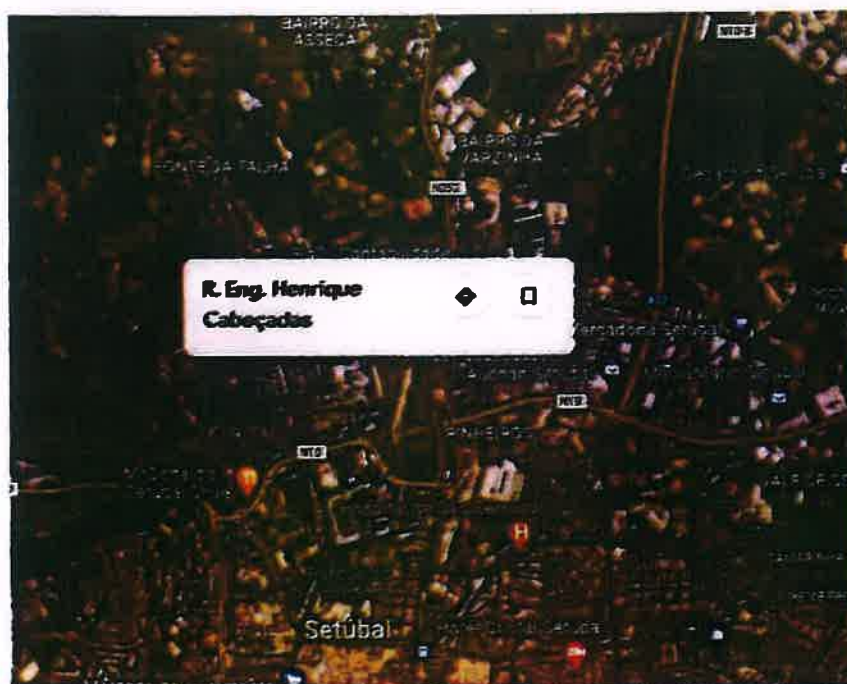




é uma zona com acesso relativamente rápido ao centro e exterior da localidade. Encontra-se perto de comércio e serviços, bem como de escolas e transportes. O estacionamento é livre mas bastante difícil.

O acesso ao exterior da cidade também é bastante fácil, nomeadamente à A2 e à N10.

Na urbanização onde se situa o terreno a avaliar, composta por zona de habitação e alguns serviços e próxima de várias superfícies comerciais com génese nos anos 90 do século passado.



O município de Setúbal com 230,33 km² de área e 123496 habitantes (2021), subdividido em 5 freguesias. O município é limitado a oeste pelo município de Sesimbra, a noroeste pelo Barreiro, a norte e leste por Palmela e, a sul, o estuário do Sado separa-o dos municípios de Alcácer do Sal e Grândola.



A península de Troia, pertencente ao município de Grândola, situa-se em frente da cidade de Setúbal, entre o estuário do Sado e o litoral do Oceano Atlântico

5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Trata-se de um terreno para construção, com alvará de loteamento, infraestruturado, que segundo a matriz predial possui uma área de 420,25 m², destinado à construção de um edifício de habitação coletiva, com 12 pisos habitação com 4 frações por piso. Admite-se assim a construção de 48 fogos, quatro por piso, com 5.043,00 m² de área bruta privativa.

6. ANÁLISE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

A consulta do Plano Diretor Municipal (PDM) da Câmara Municipal de Setúbal em vigor, o terreno possui condicionante de se situar em Reserva Agrícola Nacional.



7. PRESSUPOSTOS DO PROJECTO DE PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA

De acordo com o preconizado no alvará de loteamento, estão previstas a construção de 48 frações, 12 por piso acima da soleira, sendo que 4 delas se situam no RC com afetação habitação) e as restantes no pisos superiores, 4 frações habitacionais por piso, provavelmente com Construção de tipologias T3/T2/T1. Presume-se que o índice de construção a aplicar se refira somente a área brutas privativas.

Atendendo ao exposto, será possível a seguinte ocupação para o terreno:

Descrição	Cálculos	Valor
Zona non aedificandi		NA m ²
Área bruta de construção acima do solo		5043 m ²
Área de implantação		420,25 m ²
Área destinada a cave/estacionamento	0	0 m ²
Área destinada a habitação		5043 m ²
Número mínimo de lugares de estacionamento comércio e serviços		NA
Número mínimo de lugares de estacionamento habitação		1
Área de logradouro		0 m ²
Área de cedência à C. Municipal		0 m ²
Área de espaços verdes		0 m ²

7.1 Verificação dos parâmetros urbanísticos:

Nº de blocos		1 bloco
Nº fogos		48 fogos

7.2 Taxas Urbanísticas:

Por simplificação consideramos taxas e licenças 35 €/ m² de área bruta de construção.

7.3 Custo de construção:

Neste cálculo consideram-se todas as áreas dos imóveis, incluindo as zonas comuns, já que estas em termos médios apresentam os mesmos custos de construção que as áreas privativas. Tendo em conta um nível de acabamentos regular, com equipamentos ligeiramente acima da média como argumento comercial, estipulou-se um custo de construção de 1.200 euros/m² para habitação.

7.4 Outros custos:

Custos administrativos fixados em 2,5% do total dos custos de construção;

Custos do projecto representam 5 % dos custos de construção;

Custo financeiros, fixados em 6%.

Custos com a fiscalização 1,5 % dos custos de construção;

Custos de higiene e segurança 1% dos custos de construção;

Custos de comercialização 3,5% do valor das vendas;

Despesas com aquisição do terreno (IMT, imposto de selo) 8% do valor bruto do terreno;

Faseamento do projecto:

Preconiza-se para este projecto um total de 3 anos, sendo que o primeiro será exclusivamente dedicado à construção, iniciando-se as vendas no 1º ano, com um valor residual de 10% com a venda de 60% do empreendimento o terceiro ano. A construção ocorre nos dois primeiros anos. De acordo com as percentagens mostradas no quadro seguinte:

Descrição	Valores unitários	Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Custos de construção					
Habitação	- m2 - €	100,0%	50,0%	50,0%	0,0%
Estacionamento	- m2 - €	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Infraestruturas	- m2 - €	100,0%	100,0%		
Projectos					
Taxas e Lic	Abc	100,0%	50,0%	40,0%	10,0%
Fiscalização		100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Higiene e Segurança		100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Gestão e Adm		100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Receitas					
Habitação	- m2 - €	100,0%	10,0%	30,0%	60,0%
Estacionamento	- m2 - €	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	- m2 - €	0,0%			0,0%

Outros parâmetros:



A taxa de actualização utilizada neste estudo, é de 30%, refletido o preço sombra do capital investido, por exemplo, em obrigações do tesouro, mais uma taxa de risco do projeto de investimento de 24 %, em linha com o montante investido.

8. AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada à data de 11 de Maio de 2023. Atendendo às especificidades do projecto imobiliário preconizado, fez-se prospecção de imóveis de tipologia T3 novos, na zona e no concelho como medida do valor unitários de mercado para estas tipologias. Como já referido, considerando o imóvel livre e disponível e que sobre o mesmo não recaem quaisquer ónus passíveis de alterar uma normal exposição e transacção no mercado.

8.1 MÉTODO DO VALOR DE MERCADO

A prospecção de mercado foi realizada com recurso a um estudo de mercado efectuado no local e por mediadoras influentes no mercado. Verifica-se que a oferta de imóveis similares é elevada. Quando se justifique, às especificidades das fracções foi aplicado um coeficiente para homogeneizar valores de mercado atendendo a características relevantes para o imóvel em apreço, nomeadamente a área bruta de construção, localização e estado de conservação.

Nesta conjuntura, atendendo ao tipo de imóvel, recolheram-se os seguintes dados para comercialização e os respectivos valores unitários:



FRAÇÕES DE TERREÇOS					
Nº	Fração	Localização	Área (m²)	Estado	Valor (€)
1	Fração T4	Nova Azores	141 usado		216.000 €
2	Fração T3-Sentinel	Nova Azores	162 Bar		249.000 €
3	Fração T3-Sentinel	Nova Azores	62 em		151.000 €
4	Fração T3-Sentinel	Nova Azores	111 usado		205.000 €
5	Fração T3-Sentinel	Nova Azores	97 usado		181.000 €
6	Fração T3-Sentinel	Nova Azores	134 Bar		241.000 €

e a respetiva homogeneização:

HOMOGENEIZAÇÃO								
Nº	Localização	Preço/m²	Conservação	Arabamentos	Estado	Áreas	Fator	V. Homogéneo
1	1,00	1,00	1,10	1,80	1,00	1,00	1,10	2 465,25 €
2	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 316,20 €
3	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 273,78 €
4	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 393,13 €
5	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 937,11 €
6	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1,00	1,21	2 180,71 €
1)								2 427,70 €
Valor adpotado								2 427,70 €

Após esta análise de mercado podemos concluir que o valor de venda médio homogeneizado para este segmento de habitação é de 2.430 euros/m².

8.3 MÉTODO DO CUSTO - DISCOUNTED CASH FLOW

O valor do terreno que permite determinar a construção potencial do imóvel de acordo com as suas capacidades edificativas, foi calculado deduzindo ao valor potencial do imóvel todos os custos directos e indirectos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário potencial considerado, numa análise dinâmica para 3 anos de projeto.

Descritivo	Valores unitários	Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3	
Custos de construção						
Habitação	5043,00 m2	1 450,00 €	7 312 350,00 €	3 656 175,00 €	3 656 175,00 €	0,00 €
Comércio	- m2	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Cava/ estacionamento	- m2	580,00 €	- €	0,00 €	- €	- €
Escalaire /demolição/limpeza	5043,00 m3	100,00 €	504 300,00 €	- €	- €	- €
Total da Construção			7 816 650,00 €	3 656 175,00 €	3 656 175,00 €	0,00 €
Projectos	4,00% Cc		312 666,00 €	312 666,00 €	0,00 €	0,00 €
Taxas e Lic	45 € Abc		226 935,00 €	226 935,00 €	0,00 €	0,00 €
Fiscalização	1,50%		117 249,75 €	58 624,88 €	58 624,88 €	0,00 €
Higiene e Segurança	1,00%		78 166,50 €	39 083,25 €	39 083,25 €	0,00 €
Gestão e Adm	2,50%		195 416,25 €	65 138,75 €	65 138,75 €	65 138,75 €
Custos de Desenvolvimento			8 747 083,50 €	4 358 622,88 €	4 358 622,88 €	65 138,75 €
Receitas						
Habitação	5043,00 m2	2 125,00 €	10 716 375,00 €	0,00 €	5 358 187,50 €	5 358 187,50 €
Comércio	- m2	- €	- €	- €	- €	- €
Estacionamento	- m2	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Receitas Brutas			10 716 375,00 €	- €	5 358 187,50 €	5 358 187,50 €
Custos Comercialização	5,00% Vb		535 818,75 €	0,00 €	214 327,50 €	214 327,50 €
Receitas Líquidas			10 280 556,25 €	- €	5 143 860,00 €	5 143 860,00 €
Fluxos de Caixa			-4 358 622,88 €	1 324 638,13 €	5 078 721,25 €	
Encargos Financeiros	6%		- €	-261 517,37 €	0,00 €	
Dívida no final do Período	0		-4 358 622,88 €	1 963 320,75 €	0,00 €	
Solho Anual			-4 358 622,88 €	1 063 120,75 €	5 078 721,25 €	
Taxa Actualização	30%		-3 352 786,83 €	629 183,08 €	2 311 561,93 €	
Valor Actualizado			1 371 478,10 €	- €	- €	
Custos Aquisição	8,00%		- €	- €	- €	
Valor do Terreno Líquido			1 371 478,10 €	- €	- €	

Deste modo, de acordo com a demonstração anterior, o presumível valor de transação (P.V.T.) do imóvel é de 1.270.000 euros (Um milhão duzentos e setenta mil euros)

Os valores são válidos à data actual, enquanto vigorarem as condições económicas presentes e o actual Plano Director Municipal, nomeadamente as que condicionam o




desenvolvimento potencial do imóvel em apreço e os pressupostos subjacentes à avaliação.

Setúbal, 11 de Maio de 2023



(Paulo Castanheira, Eng.º)





NORMAS E PRINCÍPIOS ÉTICOS ADOPTADOS

De acordo com os procedimentos definidos nas normas e princípios éticos da ASA – American Society of Appraisers, ao prestar serviços de consultoria imobiliária, o perito deverá:

- Entender de forma clara o objectivo e uso pretendido do serviço de consultoria, identificar adequadamente os bens a considerar, identificar quaisquer premissas extraordinárias, condições hipotéticas e condições limitativas especiais, e identificar a data efectiva de referência do serviço de consultoria;
- Recolher, verificar e reconciliar a informação necessária para completar o serviço de consultoria;
- Não cometer qualquer omissão que afecte significativamente os resultados do serviço prestado;
- Conhecer, compreender e empregar correctamente os métodos e técnicos reconhecidos que são necessários para produzir um resultado credível.

Consequentemente, cada relatório emitido deverá:

- Apresentar o serviço de consultoria prestado, de forma clara e precisa, indicando o objectivo e o âmbito do mesmo;
- Identificar e descrever os bens a considerar;
- Evidenciar a data efectiva de referência do serviço de consultoria e a data do relatório;
- Conter informação suficiente para permitir aos utilizadores previstos do serviço de consultoria a compreensão correcta do relatório;
- Evidenciar clara e precisamente quaisquer premissas extraordinárias, condições hipotéticas e condições limitativas especiais que afectem directamente o serviço de consultoria e indicar o seu impacto na conclusão ou recomendação final;
- Evidenciar a informação considerada, os procedimentos de avaliação seguidos e o processo de cálculo que suporta as análises, opiniões e conclusões;
- Evidenciar as recomendações (se houver) e conclusões finais do avaliador.





Do meu melhor conhecimento e entendimento, certifico que:

- As declarações contidas no presente relatório são verdadeiras e correctas;
- As análises, opiniões e conclusões são condicionadas apenas pelas premissas e condições limitativas reportadas e constituem análises, opiniões e conclusões profissionais e não enviesadas;
- Não temos qualquer interesse presente ou em perspectiva na propriedade objecto do relatório nem qualquer interesse pessoal a respeito das partes envolvidas;
- Não temos nenhum enviesamento a respeito da propriedade objecto deste relatório ou das partes envolvidas neste trabalho;
- A nossa compensação não é de alguma forma proporcional e dependente das análises, opiniões ou conclusões deste relatório ou que resultem do seu uso;
- Foi levada a cabo a inspecção física da propriedade objecto do presente relatório.

Conforme a prática corrente no âmbito da avaliação patrimonial, o presente relatório é confidencial e elaborado para uso exclusivo do seu destinatário ou seus consultores profissionais, servindo apenas para o fim a que se refere, não aceitando o autor qualquer responsabilidade perante terceiros.

Neste contexto, nem a totalidade, nem parte do presente relatório poderá ser incluída em qualquer tipo de publicação, circular, declaração ou divulgação a terceiros, sem a prévia autorização do autor, manifestada por escrito.



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

9. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



[Handwritten signature]




PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

Requerente:	Escala:	2000
Local:	Quilómetro de Emissão:	11/05/2023
Freguesia:	Guia n.º:	
Assunto:	Funcionário:	

QUINTA QUADRADO LTS ALVARA 9/AS

UNIAO FREGUESIAS SETUBAL

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente



Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016) - ETRS89/PT-TM06 - Projeção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

www.mun-setubal.pt



Handwritten signature and initials

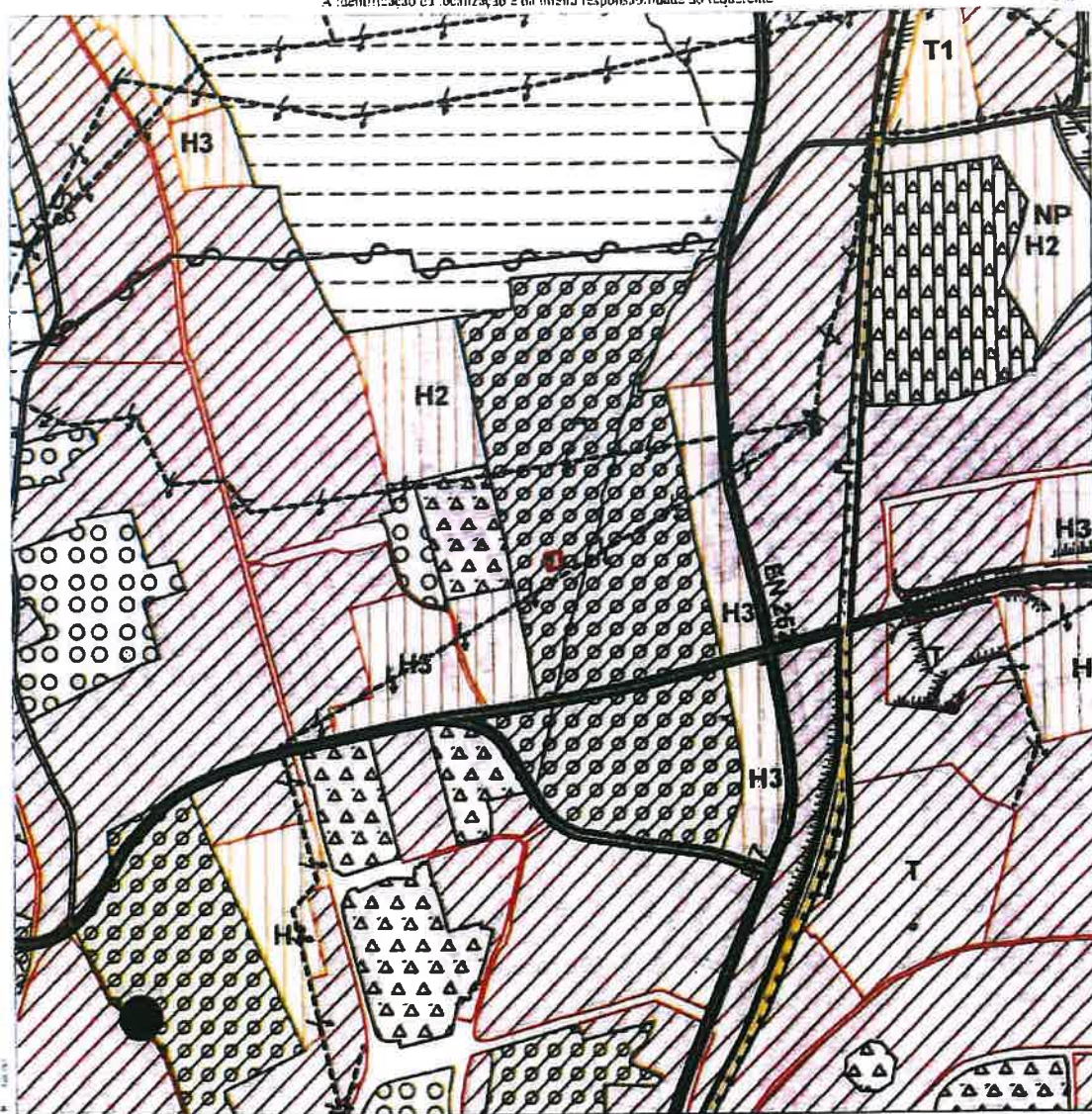


EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO - PDM194

Requerente:
Local:
Freguesia:
Assunto:

Escala: 1/10000
Data de Emissão: 11/05/2023
Guia n.º:
Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente



Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016): ETRS89/PT-TM06 Projção Transversa de Mercator; Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

Handwritten signature



EXTRATO DE ORTOFOTOMAPA

Requerente:

Escala: 5000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

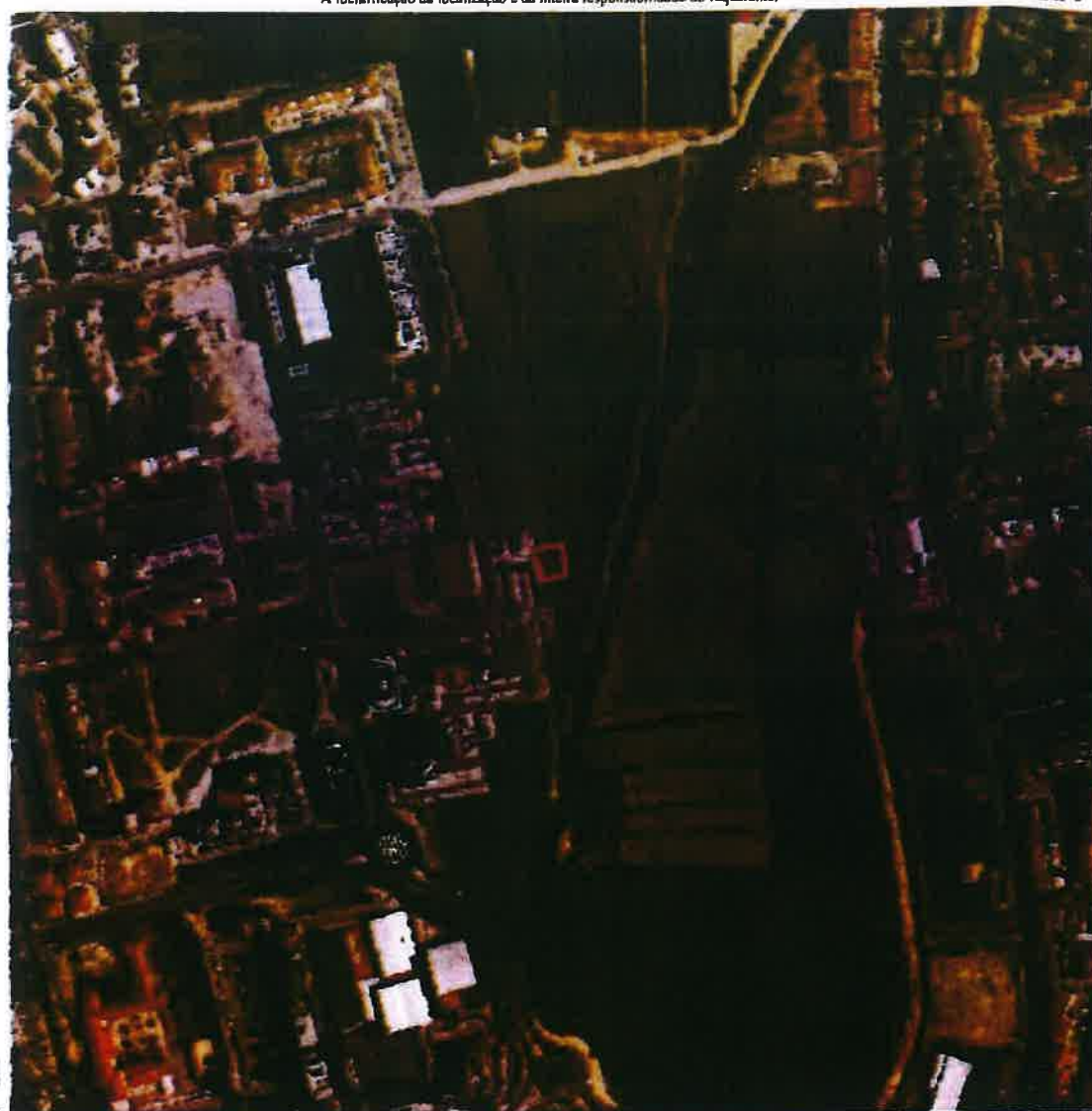
Freguesia:

Guia n.º :

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



79 -48262

Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016) | ETRS89/PT-TM06 | Projecção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620



www.mun-setubal.pt



SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA (Atualiz. SET 2022)

Requerente:

Escala: 1/10000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

Freguesia:

Guia n.º :

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 628

(A presente informação não dispensa a consulta às entidades competentes.)

www.cm-setubal.pt



Legenda

PLANTA DE ORDENAMENTO - POM94	PLANTA DE CONDICIONANTES - POM94
<p>USO DO SOLO</p> <ul style="list-style-type: none"> ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS ESPAÇOS CULTURAIS E NATURAIS ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO ENQUADRAMENTO <p>ESPAÇOS DE USOS ESPECIAIS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Instalações Militares Áreas Portuárias <p>ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO E SERVIÇOS PÚBLICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Existentes Propostos ESPAÇOS PARA-URBANOS <p>ESPAÇOS INDUSTRIAIS</p> <ul style="list-style-type: none"> Existentes (I1 ; I2) Propostos (I1 ; I2) ESPAÇOS PARA INDÚSTRIA EXTRATIVA <p>ESPAÇOS URBANOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Centro Histórico Áreas Consolidadas - Malha Habitacional ou de Terciário Áreas a Renovar (AR1, AR2, AR3, AR4,AR5) Áreas Verdes de Recreio e Lazer existentes <p>ESPAÇOS URBANIZÁVEIS</p> <ul style="list-style-type: none"> Áreas Habitacionais ou de Terciário Áreas Verdes de Recreio e Lazer Propostas UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO (u.o.p.L, u.o.p.Z) <p>ESPAÇOS CANAIS</p> <ul style="list-style-type: none"> Rede Ferroviária Sistema Primário (Vias Existentes) Sistema Primário (Vias Propostas) Sistema Secundário (Vias Existentes) Sistema Secundário (Vias Propostas) <p>Nº:</p> <ul style="list-style-type: none"> Desnívelados De nível <p>Rede eléctrica (AT - Alta tensão, MT - Média Tensão)</p> <p>Rede de Gás</p> <p>G Terminal de Gás</p> <p>Conduta adutora de abastecimento de água</p> <p>Colector de águas residuais</p> <p>Reservatório</p> <p>Estação elevatória</p> <p>m Edifícios e Monumentos Nacionais</p> <p>o Imóveis de interesse público</p> <p>o Imóveis de valor concelhio</p> <p>LIMITES</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite de Concelho Limite da A.P.S.S. Limite do P.N.A. Limite da R.N.E.S. Área do Plano Integrado de Setúbal Área de Jurisdição da D.G.P. Limite do Domínio Público Hídrico Perímetro das Muralhas Centro Histórico de Setúbal 	<p>Monumento Nacional</p> <p>Imóvel de interesse público</p> <p>Imóvel de valor concelhio</p> <p>Rede Nacional</p> <p>Vias a integrar na Rede Nacional</p> <p>Rede Municipal</p> <p>Vias a integrar na Rede Municipal</p> <p>Nº:</p> <ul style="list-style-type: none"> Desnívelado De nível <p>Conduta adutora de abastecimento de água</p> <p>Colector de águas residuais</p> <p>Reservatório</p> <p>Estação Elevatória</p> <p>Estação de Tratamento de Águas Residuais</p> <p>Estação de Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos</p> <p>Gasoduto</p> <p>Terminal de Gás</p> <p>Protecção a Ferrovias</p> <p>Protecção a Redes de Energia Eléctrica</p> <p>Protecção a Feixes Hertzianos</p> <p>Protecção a Fónios</p> <p>Protecção de Instalação Militar</p> <p>Protecção de Instalação Prisional</p> <p>Protecção a Estabelecimento Hospitalar</p> <p>Protecção a Edifício Escolar</p> <p>Protecção a Edifício Industrial</p> <p>Área de Jurisdição da D.G.R.N.:</p> <ul style="list-style-type: none"> Leitos e margens de água interiores, navegáveis ou flutuáveis sem interesse portuário Leitos e margens de cursos de água não navegáveis nem flutuáveis <p>SERVIDÕES E RESTRIÇÕES (ATUALIZAÇÃO 2018)</p> <ul style="list-style-type: none"> Domínio Público Hídrico Captações de águas subterrâneas para abastecimento público Pedreiras Reserva Agrícola Nacional Oliveiras Solário e Adubeira Regime Florestal Povimentos Florestais Percorridos por Incêndios Árvores e arvoredos de interesse público Áreas Protegidas Rede Natura 2000 Imóveis Classificados Edifícios Públicos e Outras Construções de Interesse Público Edifícios Escolares Estabelecimentos prisionais e tutelares de menores Instalações Aduaneiras Defesa Nacional Abastecimento de Água Drenagem de águas residuais Rede Eléctrica Gasodutos e Oleodutos Rede Rodoviária Nacional e Regional Estradas e Caminhos Municipais Rede Ferroviária Fónios e Outros Sinais Marítimos Planos Geodésicos Outras Jurisdições - APSS



EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES - PDM94 RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

Requerente:

Escala: 1/10000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

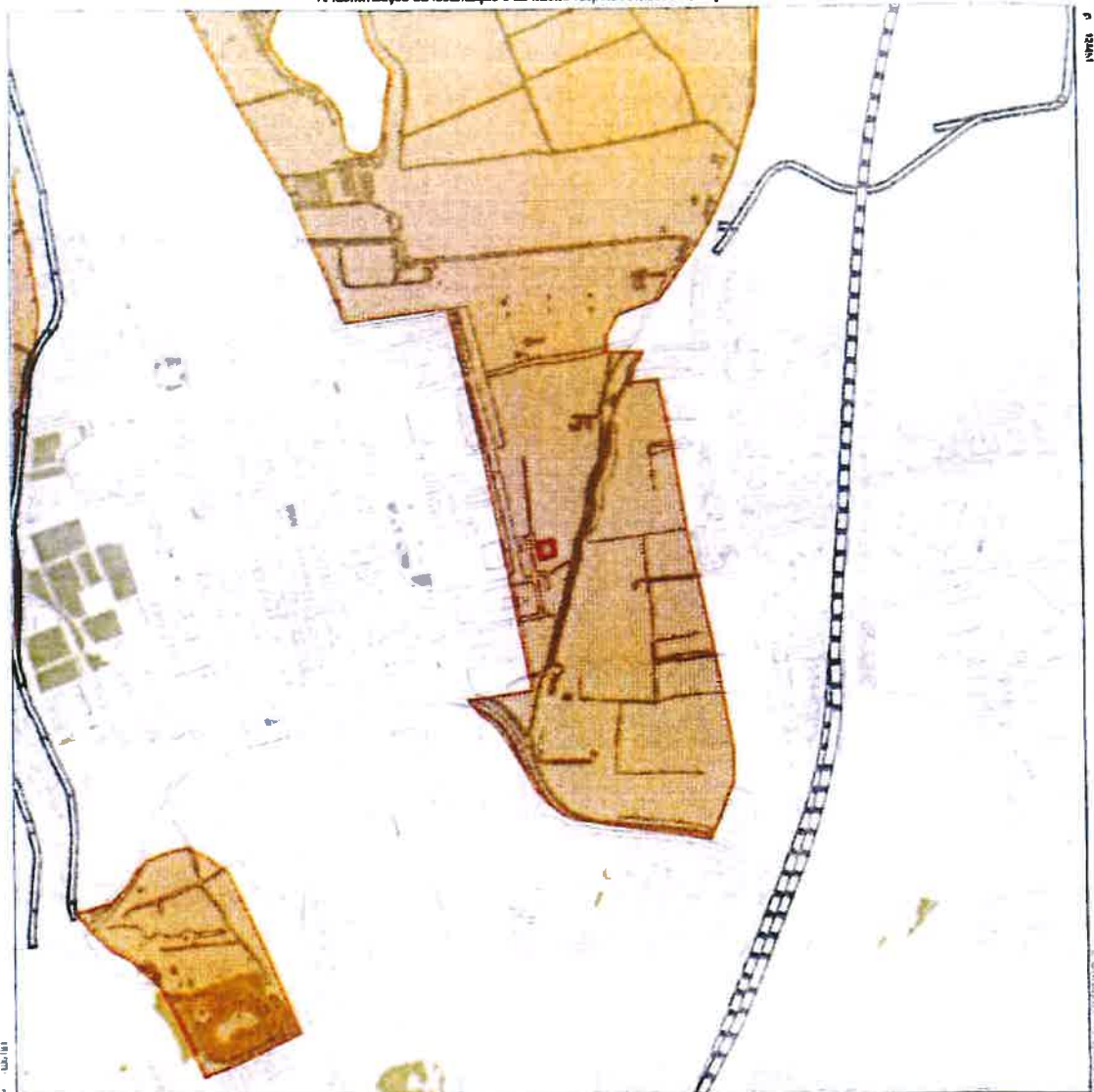
Freguesia:

Guia n.º:

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016) | ETR549/PT-TM06 | Projção Transversa de Mercator | Elaboração GILS80

RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL
 Áreas integradas Reserva Agrícola Nacional

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
 Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 341 620

www.cm-setubal.pt



Relatório de Avaliação de terreno para construção

Loteamento Municipal Av Coração de Maria, lote 12
São Sebastião - Setúbal

SETÚBAL 11 DE MAIO DE 2023



CONTEÚDO

RESUMO DA AVALIAÇÃO	3
1. ÂMBITO E OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO	5
2. DEFINIÇÕES	5
3. METODOLOGIAS	7
4. ENVOLVENTE	8
5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	10
6. ANÁLISE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL	10
7. PRESSUPOSTOS DO PROJECTO DE PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA	11
8. AVALIAÇÃO	13
8.1 MÉTODO DO VALOR DE MERCADO	14
8.3 MÉTODO DO CUSTO - DISCOUNTED CASH FLOW	15
9. NORMAS E PRINCIPIOS ÉTICOS ADOPTADOS	17
10. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	19






RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DE IMÓVEL: Terreno para construção

LOCALIZAÇÃO: Loteamento Municipal Av Coração de Maria, lote 12, Setúbal

ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO: 2460 m² para habitação mais cave com 870 m²

De acordo com os pressupostos e condicionantes descritos no presente relatório, foi determinado à data de 11 de Maio de 2023, o seguinte valor presumível para transacção do imóvel em apreço, considerado livre e disponível:

VALOR DE AVALIAÇÃO

607.000€

(Seiscentos e sete mil euros.)

O valor apresentado pressupõe que o imóvel se encontra livre de quaisquer ónus ou encargos. A avaliação excluiu a abordagem financeira ou análise de rentabilidade de qualquer actividade desenvolvida no imóvel. Este relatório não deverá ser usado para outro que não o do âmbito desta avaliação, sem autorização expressa do avaliador.





Declaração

Declaro que o Conselho diretivo da CMVM deliberou, nos termos do artº 29º/3 do RJFII, aprovado pelo DL nº 60/2002 de 20 de Março e do artº 19 do Regulamento da CMVM nº 8/2002, após a verificação e avaliação da experiência e da idoneidade do requerente, conceder o registo como perito avaliador de imóveis de fundos de investimento a Paulo Jorge Norte Castanheira, tendo sido atribuído respetivamente o nº PAI/2011/0114.

A apólice de seguro obrigatório de Responsabilidade Civil da Companhia de Seguros Ageas tem o nº 00841010419500000 e é válido até 2023/10/09.

O avaliador declara que possui idoneidade e qualificação adequada à realização deste trabalho, conforme artºs 4º e 5º da lei 153/2015 de 14 de setembro;

-O avaliador declara que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artº 19 da lei 153/2015 de 14 de setembro;

-O avaliador declara que efetuou a avaliação de acordo com as exigências legais.





1. ÂMBITO E OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO

O presente estudo visa determinar o valor residual de um terreno urbano localizado na **Loteamento Municipal Av Coração de Maria**, lote 12, Setúbal. O valor residual é habitualmente utilizado na avaliação de terrenos ou imóveis a reabilitar, obtido deduzindo ao valor potencial do imóvel todos os custos directos e indirectos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário potencial considerado. O imóvel situa-se na cidade de Setúbal, concelho e distrito de Setúbal. O Terreno está inscrito na matriz predial urbana sob o número 18693 da freguesia de São Sebastião e averbado na 2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o número 4989.

Não foram investigadas quaisquer questões referentes à titularidade e/ou ónus relacionados com o imóvel em análise.

O imóvel foi inspeccionado fisicamente à data de 7 de Maio de 2023, sendo esta a data de referência da avaliação.

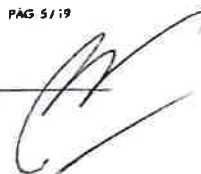
A avaliação baseia-se na abordagem financeira ou análise de rentabilidade da potencial capacidade construtiva do imóvel, numa perspectiva futura.

É apresentada a metodologia que serviu de base à avaliação, bem como aspectos descritivos do imóvel e da zona onde o mesmo se insere, passíveis de condicionar o seu valor para transacção.

São ainda feitas referências aos conceitos, noções e princípios que sustentam o desenvolvimento do trabalho de avaliação executado.

2. DEFINIÇÕES

De acordo com os standards apresentados pela IVSC (International Valuations Standard Committee) e TEGoVA (The European Group of Valuers Association), o Valor de Mercado





de um imóvel é definido como o preço mais provável da sua transacção num mercado aberto e competitivo, estando vigentes todas as condições para uma venda justa, em que o comprador e o vendedor agem de forma prudente e conhecedora, e assumindo que o preço não é afectado por estímulos indevidos.

Esta definição implica que a transacção seja consumada numa determinada data e que a passagem do título do vendedor para o comprador seja feita em condições em que:

- O comprador e o vendedor estejam motivados de forma comum;
- Ambas as partes estejam bem informadas ou bem aconselhadas e agindo de maneira que tenha em conta os seus melhores interesses;
- Seja permitido um período razoável de tempo para exposição no mercado aberto;
- O pagamento seja feito em dinheiro ou em termos de financeiros comparáveis;
- O preço represente a consideração normal para o imóvel vendido, não afectada por quaisquer circunstâncias de ordem financeira ou dos termos de venda outorgados por alguém relacionado com a venda.

A definição de Valor Real de Mercado em uso continuado implica que o imóvel continuará a servir a utilização vigente à data de referência da avaliação.

A definição de Valor Real de Mercado em uso alternativo (Valor Potencial) implica que o imóvel poderá servir outros usos, de acordo com a sua Máxima e Melhor Utilização.

A definição de Máxima e Melhor Utilização, aplicada à avaliação imobiliária, consiste no uso legal e razoavelmente provável do imóvel que seja fisicamente possível, adequadamente suportada, financeiramente viável e que resulte no seu maior valor.

O Valor de Substituição a Novo é definido como o custo actual de um imóvel similar, novo, com a utilização mais próxima possível do imóvel a avaliar e o Método do Custo de Reposição Amortizado consiste na determinação do valor de substituição do imóvel em análise, e parte do pressuposto que um comprador, conhecedor e informado, não estaria disposto a pagar mais pela propriedade do que o custo de produzir outra com idêntica





utilidade, deduzido do montante relativo à depreciação e/ou obsolescência funcional, física e económica verificadas.

3. METODOLOGIAS

Procedemos à avaliação do imóvel pelo **Método da Comparação de Mercado**, para determinação do valor dos imóveis potencialmente a construir e **Método do Rendimento -Discounted cash-flow dinâmico**, para determinação do valor do terreno. Este método aplica-se a imóveis na avaliação de imóveis que irão gerar rendimentos diferenciados em períodos diferenciados, relativamente ao um potencial projecto imobiliário a implementar no local.

O Valor da propriedade é deste modo baseado numa análise da rentabilidade gerada pelo projecto de desenvolvimento considerado, sendo traduzido pelo Valor Actual Líquido dos benefícios futuros. Os custos relativos à gestão do imóvel ou de desenvolvimento do projecto, assim como os encargos indirectos (custos financeiros, de projecto, de comercialização, etc.) são deduzidos ao rendimento potencial bruto do imóvel.

Assim, os rendimentos líquidos futuros são descontados no período de tempo considerado, a uma determinada taxa, que reflecte a rentabilidade esperada e o risco inerente à posse do imóvel ou ao desenvolvimento do projecto considerado.

Foram facultados os seguintes elementos:

Caderneta predial Urbana;

Visita e identificação do imóvel.

Foi realizado um levantamento específico das variáveis consideradas pertinentes para o processo de avaliação, nomeadamente:

Valores e áreas de produtos imobiliários equiparáveis e em localizações similares;

Medições pertinentes;





Análise "in loco" e avaliação qualitativa do imóvel em avaliação do imóvel e anexos.

Análise do Regulamento de Taxas do concelho de Setúbal;

Preços de mercado praticados na zona;

Dados sobre o custo de construção;

Análise de indicadores sectoriais;

Análise no local e avaliação qualitativa do imóvel em apreço

Procedemos à inspeção física do imóvel, 7 de Maio de 2021, com os seguintes objectivos:

- Analisar as características do imóvel;
- Verificar os documentos disponibilizados e as dimensões do imóvel;
- Observar as características da envolvente ao imóvel.

Com esta inspeção pretendeu-se caracterizar o imóvel no estado actual, relativamente aos aspectos que condicionam o seu valor.

4. ENVOLVENTE

O terreno localiza-se numa das principais artérias de Setúbal, muito perto do centro da localidade, em zona consolidada urbana. O envolvente imediata é composta por malha urbana composta por prédios de habitação coletiva.





é uma zona com acesso relativamente rápido ao centro e exterior da localidade. Encontra-se perto de comércio e serviços, bem como de escolas e transportes. O estacionamento é livre mas bastante difícil.

O centro comercial situa-se a escassos 500 m, e o acesso ao exterior da cidade também é bastante fácil, nomeadamente à A2 e à N10.

Na urbanização Nova Azeda onde se situa o terreno a avaliar, composta por zona de habitação e alguns serviços e próxima de várias superfícies comerciais com génese nos anos 90 do século passado.







O município de Setúbal com 230,33 km² de área e 123.496 habitantes (2021), subdividido em 5 freguesias. O município é limitado a oeste pelo município de Sesimbra, a noroeste pelo Barreiro, a norte e leste por Palmela e, a sul, o estuário do Sado separa-o dos municípios de Alcácer do Sal e Grândola.

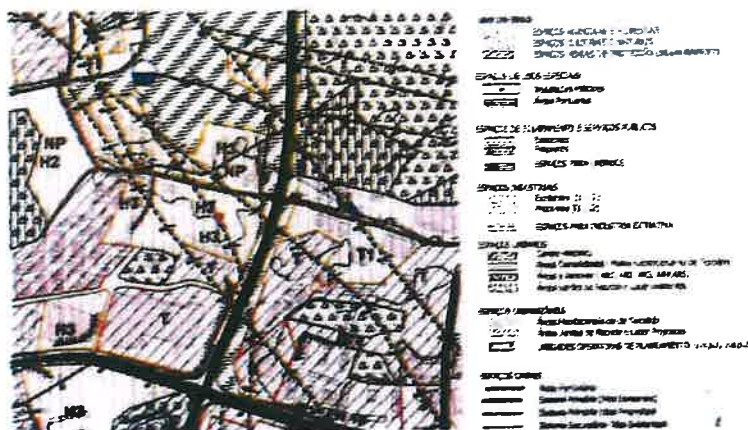
5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Trata-se de um terreno para construção, com alvará de loteamento, infraestruturado, que segundo a matriz predial possui uma área de 435 m², destinado à construção de um edifício de habitação coletiva, com duas caves para estacionamento e a área de 870 m², r/c mais 7 pisos habitação com 3 frações por piso. Admite-se assim a construção de 24 fogos, três por piso, com 2460 m² de área bruta privativa.

6. ANÁLISE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL



A consulta do Plano Diretor Municipal (PDM) da Câmara Municipal de Setúbal em vigor, o terreno localiza-se áreas habitacionais ou de terciário. Não possui condicionante alguma, de carácter publico, nomeadamente servidões administrativas ou restrições de utilidade publica.



7. PRESSUPOSTOS DO PROJECTO DE PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA

De acordo com o preconizado no alvará de loteamento, estão previstas a construção de 24 frações, 3 por piso acima da soleira, sendo que 3 delas se situam no RC com afetação habitação (em alternativa a comércio) e as restantes no pisos superiores, 3 frações habitacionais por piso, provavelmente com Construção de tipologias T3/T2 com áreas brutas até 95 m² com um estacionamento em cave. Presume-se que o índice de construção a aplicar se refira somente a área brutas privativas.

Atendendo ao exposto, será possível a seguinte ocupação para o terreno:

Descrição	Cálculos	Valor
Zona non aedificandi		NA m ²
Área bruta de construção acima do solo		2460 m ²
Área de implantação		360 m ²
Área destinada a cave/estacionamento	0	870 m ²

Área destinada a habitação	2460 m ²
Número mínimo de lugares de estacionamento comércio e serviços	NA
Número mínimo de lugares de estacionamento habitação	1
Área de logradouro	0 m ²
Área de cedência à C. Municipal	0 m ²
Área de espaços verdes	0 m ²

7.1 Verificação dos parâmetros urbanísticos:

Nº de blocos	1 bloco
Nº fogos	24 fogos

O projeto preconizado, situa-se, portanto, dentro dos parâmetros definidos pelo PDM para o local.

7.2 Taxas Urbanísticas:

Por simplificação consideramos taxas e licenças 35 €/ m² de área bruta de construção.

7.3 Custo de construção:

Neste cálculo consideram-se todas as áreas dos imóveis, incluindo as zonas comuns, já que estas em termos médios apresentam os mesmos custos de construção que as áreas privativas. Tendo em conta um nível de acabamentos regular, com equipamentos ligeiramente acima da média como argumento comercial, estipulou-se um custo de construção de 1.200 euros/m² para habitação. Relativamente aos custos de construção das áreas dependentes, estipulou-se um valor de 40% das habitações, isto é, aprox. 480 euros/m². Porque se trata de um estacionamento em cave.

7.4 Outros custos:

Custos administrativos fixados em 2,5% do total dos custos de construção;

Custos do projecto representam 5 % dos custos de construção;

Custo financeiros, fixados em 6%.

Custos com a fiscalização 1,5 % dos custos de construção;

Custos de higiene e segurança 1% dos custos de construção;

Custos de comercialização 3,5% do valor das vendas:

Despesas com aquisição do terreno (IMT, imposto de selo) 8% do valor bruto do terreno:

Faseamento do projecto:

Preconiza-se para este projecto um total de 3 anos, sendo que o primeiro será exclusivamente dedicado à construção, iniciando-se as vendas no 1º ano, com um valor residual de 10% com a venda de 60% do empreendimento o terceiro ano. A construção ocorre nos dois primeiros anos. De acordo com as percentagens mostradas no quadro seguinte:

Descritivo	Valores unitários	Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Costos de construção					
Habitación	- m2 - €	100,0%	50,0%	50,0%	0,0%
Estacionamento	- m2 - €	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Infraestructuras	- m2 - €	100,0%	100,0%		
Projectos					
Projectos	Cc	100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Taxas e Lic	Abc	100,0%	50,0%	40,0%	10,0%
Fiscalização		100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Higiene e Segurança		100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Gestão e Adm		100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Receitas					
Habitación	- m2 - €	100,0%	10,0%	30,0%	60,0%
Estacionamento	- m2 - €	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	- m2 - €	0,0%			0,0%

Outros parâmetros:

A taxa de actualização utilizada neste estudo, é de 30%, refletido o preço sombra do capital investido, por exemplo, em obrigações do tesouro, mais uma taxa de risco do projeto de investimento de 24 %, em linha com o montante investido.

8. AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada à data de 11 de Maio de 2023. Atendendo às especificidades do projecto imobiliário preconizado, fez-se prospecção de imóveis de tipologia T3 novos, na zona e no concelho como medida do valor unitários de mercado para estas tipologias. Como já referido, considerando o imóvel livre e disponível e que sobre o mesmo não recaem quaisquer ónus passíveis de alterar uma normal exposição e transacção no mercado.

[Handwritten signature]
[Handwritten mark]

B.1 MÉTODO DO VALOR DE MERCADO

A prospecção de mercado foi realizada com recurso a um estudo de mercado efectuado no local e por mediadoras influentes no mercado. Verifica-se que a oferta de imóveis similares é elevada. Quando se justifique, às especificidades das fracções foi aplicado um coeficiente para homogeneizar valores de mercado atendendo a características relevantes para o imóvel em apreço, nomeadamente a área bruta de construção, localização e estado de conservação.

Nesta conjuntura, atendendo ao tipo de imóvel, recolheram-se os seguintes dados para comercialização e os respectivos valores unitários:

Levantamento de valores de mercado						
N.º	Designação	Morada	Fonte e Contacto	Área (m²)	Estado	Valor (€)
1.	Fracção T4	Nova Azuara	www.imoveis.com.pt	641 usado		2.841,11 €
2.	Fracção T3-Sentinel	Nova Azuara	www.imoveis.com.pt	142 Res		1.039,63 €
3.	Fracção T3-Sentinel	Nova Azuara	www.imoveis.com.pt	122 usado		2.087,07 €
4.	Fracção T3-Sentinel	Nova Azuara	www.imoveis.com.pt	131 usado		2.178,97 €
5.	Fracção T3-Sentinel	Nova Azuara	www.imoveis.com.pt	117 usado		1.870,00 €
6.	Fracção T3-Sentinel	Nova Azuara	www.imoveis.com.pt	134 Res		1.602,34 €

[Handwritten signature]

e a respetiva homogeneização:

HOMOGENEIZAÇÃO								
Item	Localização	Parqueamento	Conservação	Acabamentos	Estado	Área	Factor	V. Homogeneizado
1	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 465,25 €
2	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 316,20 €
3	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 273,78 €
4	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 393,13 €
5	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	2 937,11 €
6	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1,00	1,21	2 180,71 €
								2 427,70 €
Valor adoptado								2 427,70 €

Após esta análise de mercado podemos concluir que o valor de venda médio homogeneizado para este segmento de habitação é de 2.430 euros/m².

8.3 MÉTODO DO CUSTO - DISCOUNTED CASH FLOW

O valor do terreno que permite determinar a construção potencial do imóvel de acordo com as suas capacidades edificativas, foi calculado deduzindo ao valor potencial do imóvel todos os custos directos e indirectos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário potencial considerado, numa análise dinâmica para 3 anos de projeto.

Descrição	Valores unitários		Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Costos de construção						
Habitación	2 460,00	m2	1 350,00 €	3 321 000,00 €	1 660 500,00 €	1 660 500,00 €
Comércio	-	m2	- €	- €	0,00 €	0,00 €
Cave/ estacionamento	870,00	m2	540,00 €	469 800,00 €	469 800,00 €	
Escalera /dismolição/limpeza	1 006,00	m3	130,00 €	100 600,00 €		
Total da construção				3 891 400,00 €	1 660 500,00 €	1 660 500,00 €
Projectos	4,00%	Cc		155 656,00 €	155 656,00 €	0,00 €
Taxas e Lic	45 €	Abc		110 700,00 €	110 700,00 €	0,00 €
Fiscalização	1,50%			58 371,00 €	29 185,50 €	29 185,50 €
Higiene e Segurança	1,00%			38 914,00 €	19 457,00 €	19 457,00 €
Gestão e Adm	2,50%			97 285,00 €	32 428,33 €	32 428,33 €
Costos de Desenvolvimento				435 229,50 €	2 477 726,83 €	1 741 570,83 €
Recetas						
Habitación	2 460,00	m2	2 250,00 €	5 535 000,00 €	0,00 €	2 767 500,00 €
Comércio	-	m2	- €	- €	- €	- €
Estacionamento	-	m2	- €	- €	0,00 €	0,00 €
Recetas Brutas				5 535 000,00 €	- €	2 767 500,00 €
Costos Comercialização	4,0%	Vb		221 400,00 €	0,00 €	110 700,00 €
Recetas Líquidas				5 313 600,00 €	- €	2 656 800,00 €
Fluxos de Caixa				-2 477 726,83 €	915 229,17 €	2 624 371,67 €
Encargos Financeiros	6%				-148 663,61 €	0,00 €
Devido no final do Período	n			-2 477 726,83 €	766 565,55 €	0,00 €
Saldo Anual				-2 477 726,83 €	766 565,56 €	2 624 371,67 €
Taxa Actualização	30%				-1 905 943,72 €	453 989,09 €
Valor Actualizado				655 380,87 €		
Costos Aquisição	8,00%					
Valor do Terreno Líquido				606 834,14 €		

Deste modo, de acordo com a demonstração anterior, o presumível valor de transação (P.V.T.) do imóvel é de 607.000 euros (Seiscentos e sete mil euros)

Os valores são válidos à data actual, enquanto vigorarem as condições económicas presentes e o actual Plano Director Municipal, nomeadamente as que condicionam o desenvolvimento potencial do imóvel em apreço e os pressupostos subjacentes à avaliação.

Setúbal, 11 de Maio de 2023

Paulo Castanheira

(Paulo Castanheira, Eng.º)



NORMAS E PRINCIPIOS ÉTICOS ADOPTADOS

De acordo com os procedimentos definidos nas normas e princípios éticos da ASA – American Society of Appraisers, ao prestar serviços de consultoria imobiliária, o perito deverá:

- Entender de forma clara o objectivo e uso pretendido do serviço de consultoria, identificar adequadamente os bens a considerar, identificar quaisquer premissas extraordinárias, condições hipotéticas e condições limitativas especiais, e identificar a data efectiva de referência do serviço de consultoria;
- Recolher, verificar e reconciliar a informação necessária para completar o serviço de consultoria;
- Não cometer qualquer omissão que afecte significativamente os resultados do serviço prestado;
- Conhecer, compreender e empregar correctamente os métodos e técnicos reconhecidos que são necessários para produzir um resultado credível.

Consequentemente, cada relatório emitido deverá:

- Apresentar o serviço de consultoria prestado, de forma clara e precisa, indicando o objectivo e o âmbito do mesmo;
- Identificar e descrever os bens a considerar;
- Evidenciar a data efectiva de referência do serviço de consultoria e a data do relatório;
- Conter informação suficiente para permitir aos utilizadores previstos do serviço de consultoria a compreensão correcta do relatório;
- Evidenciar clara e precisamente quaisquer premissas extraordinárias, condições hipotéticas e condições limitativas especiais que afectem directamente o serviço de consultoria e indicar o seu impacto na conclusão ou recomendação final;
- Evidenciar a informação considerada, os procedimentos de avaliação seguidos e o processo de cálculo que suporta as análises, opiniões e conclusões;
- Evidenciar as recomendações (se houver) e conclusões finais do avaliador.





Do meu melhor conhecimento e entendimento, certifico que:

- As declarações contidas no presente relatório são verdadeiras e correctas;
- As análises, opiniões e conclusões são condicionadas apenas pelas premissas e condições limitativas reportadas e constituem análises, opiniões e conclusões profissionais e não enviesadas;
- Não temos qualquer interesse presente ou em perspectiva na propriedade objecto do relatório nem qualquer interesse pessoal a respeito das partes envolvidas;
- Não temos nenhum enviesamento a respeito da propriedade objecto deste relatório ou das partes envolvidas neste trabalho;
- A nossa compensação não é de alguma forma proporcional e dependente das análises, opiniões ou conclusões deste relatório ou que resultem do seu uso;
- Foi levada a cabo a inspecção física da propriedade objecto do presente relatório.

Conforme a prática corrente no âmbito da avaliação patrimonial, o presente relatório é confidencial e elaborado para uso exclusivo do seu destinatário ou seus consultores profissionais, servindo apenas para o fim a que se refere, não aceitando o autor qualquer responsabilidade perante terceiros.

Neste contexto, nem a totalidade, nem parte do presente relatório poderá ser incluída em qualquer tipo de publicação, circular, declaração ou divulgação a terceiros, sem a prévia autorização do autor, manifestada por escrito.





B. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



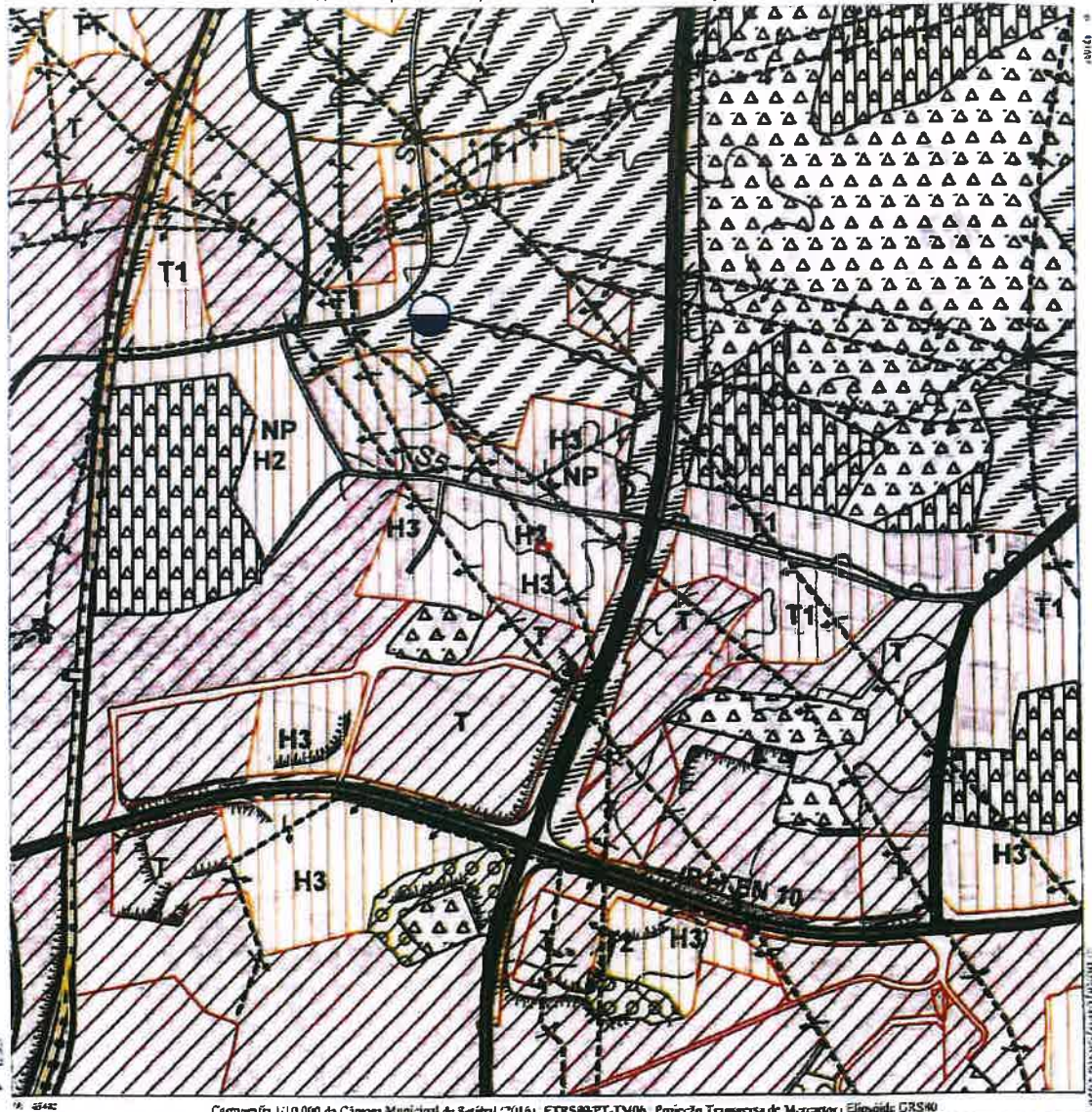


EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO - PDM94

Requerente:
Local:
Freguesia:
Assunto:

Escala: 1/10000
Data de Emissão: 11/05/2023
Guia n.º:
Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente



Cartografia 1:10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016); ETRS89/PT-TM06 Projeção Transversa de Mercator; Elipsóide: GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

www.cmu-setubal.pt



Legenda

PLANTA DE ORDENAMENTO - POM94	PLANTA DE CONDICIONANTES - POM94
USO DO SOLO ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS ESPAÇOS CULTURAIS E NATURAIS ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO ENQUADRAMENTO ESPAÇOS DE USOS ESPECIAIS: Instalações Militares Áreas Portuárias ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO E SERVIÇOS PÚBLICOS Existentes Propostos ESPAÇOS PARA-URBANOS ESPAÇOS INDUSTRIAIS Existentes (I1 ; I2) Propostos (I1 ; I2) ESPAÇOS PARA INDÚSTRIA EXTRATIVA ESPAÇOS URBANOS Centro Histórico Áreas Consolidadas - Malha Habitacional ou de Terciário Áreas a Renovar (AR1, AR2, AR3, AR4, AR5) Áreas Verdes de Recreio e Lazer existentes ESPAÇOS URBANIZÁVEIS Áreas Habitacionais ou de Terciário Áreas Verdes de Recreio e Lazer Propostas UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO (U.O.p.1, U.O.p.2) ESPAÇOS CANAIS Rede Ferroviária Sistema Primário (Vias Existentes) Sistema Primário (Vias Propostas) Sistema Secundário (Vias Existentes) Sistema Secundário (Vias Propostas) Nº: Desnívelados De nível Rede eléctrica (AT - Alta tensão, MT - Média Tensão) Rede de Gás Terminal de Gás Conduto adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação elevatória Edifícios e Monumentos Nacionais Imóveis de Interesse público Imóveis de valor concelhio LIMITES Limite de Concelho Limite da A.P.S.S. Limite do P.N.A. Limite da R.N.E.S. Área do Plano Integrado de Setúbal Área de Jurisdição da D.G.P. Limite do Domínio Público Hídrico Perímetro das Murallas Centro Histórico de Setúbal	Monumento Nacional Imóvel de Interesse público Imóvel de valor concelhio Rede Nacional Vias a integrar na Rede Nacional Rede Municipal Vias a integrar na Rede Municipal Nº: Desnívelado De nível Conduto adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação Elevatória Estação de Tratamento de Águas Residuais Estação de Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos Gasoduto Terminal de Gás Protecção a Ferrovias Protecção a Redes de Energia Eléctrica Protecção a Freqüências Hertzianas Protecção a Faróis Protecção de Instalação Militar Protecção de Instalação Prisional Protecção a Estabelecimento Hospitalar Protecção a Edifício Escolar Protecção a Edifício Industrial Área de Jurisdição da D.G.R.N.: Leitos e margens de água interiores, navegáveis ou flutuáveis sem interesse portuário Leitos e margens de cursos de água não navegáveis nem flutuáveis SERVIÇOS E RESTRIÇÕES (ATUALIZAÇÃO 2018) Domínio Público Hídrico Concessões de águas subterrâneas para abastecimento público Pedrões Reserva Agrícola Nacional Oliveiras Sobrado e Adrinheira Regime Florestal Povosamentos Florestais Pericorados por Incêndios Árvores e arvoredos de interesse público Áreas Protegidas Rede Natura 2000 Imóveis Classificados Edifícios Públicos e Outras Construções de Interesse Público Edifícios Escolares Estabelecimentos prisionais e tutelares de menores Instalações Militares Defesa Nacional Abastecimento de Água Drenagem de águas residuais Rede Eléctrica Gasodutos e Oleodutos Rede Rodoviária Nacional e Regional Estradas e Caminhos Nacionais Rede Ferroviária Faróis e Outros Sinais Marítimos Marcos Geodésicos Outras Jurisdições - APSS



SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA (Atualiz. SET 2022)

Requerente:	Escala:	1/10000
Local:	Data de Emissão:	11/05/2023
Freguesia:	Guia nº :	
Assunto:	Funcionário:	

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016); ETRS89/PT-TM06; Projeção Transversa de Mercator; Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

(A presente informação não dispensa a consulta às entidades competentes.)

www.cm-setubal.pt




EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES - PDM94 RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

Requerente:

Escala: 1/10000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

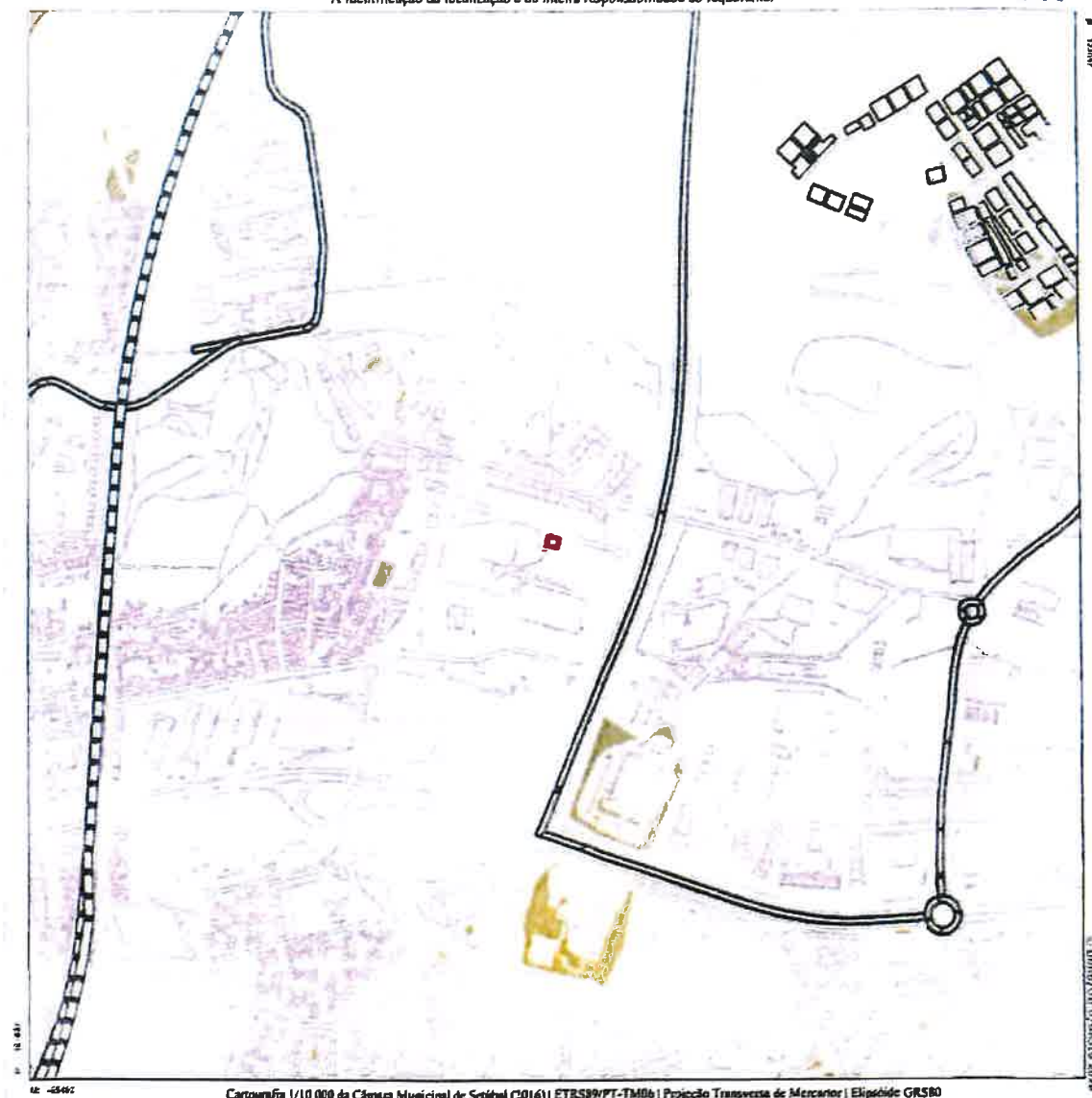
Freguesia:

Guia nº.:

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

 Área integrada Reserva Agrícola Nacional

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620



[Handwritten signature]



EXTRATO DE ORTOFOTOMAPA

[Handwritten signature]

Requerente:

Escala: 5000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

Freguesia:

Guia n.º:

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização e da inteira responsabilidade do requerente

4422 14



4422 14

Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016); ETRS89/PT-TM06; Projeção Transversa de Mercator; Elipsóide GRSS0

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

[Handwritten signature]
www.cm-setubal.pt

HOMOLOGADO
A Vereadora
Rita Carvalho
[Signature]
01/08/2023
No uso da competência delegada através do despacho 58 23 GAJ de 27 de fevereiro

Relatório de Avaliação de terreno para construção

Loteamento Municipal Av. Coração de Maria, lote 13
São Sebastião - Setúbal

SETÚBAL 11 DE MAIO DE 2023

[Signature]



CONTEÚDO

RESUMO DA AVALIAÇÃO	3
1. DEFINIÇÕES	5
2. METODOLOGIAS	6
3. ENVOLVENTE	8
4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	10
5. ANÁLISE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL	10
6. PRESSUPOSTOS DO PROJECTO DE PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA	10
7. AVALIAÇÃO	13
8.1 MÉTODO DO VALOR DE MERCADO	13
8.3 MÉTODO DO CUSTO - DISCOUNTED CASH FLOW	15
NORMAS E PRINCIPIOS ÉTICOS ADOPTADOS	17
8. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	19





RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DE IMÓVEL: Terreno para construção

LOCALIZAÇÃO: Loteamento Municipal Av. Coração de Maria, lote 13, Setúbal

ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO: 2640 m² para habitação mais cave com 870 m²

De acordo com os pressupostos e condicionantes descritos no presente relatório, foi determinado à data de 11 de Maio de 2023, o seguinte valor presumível para transacção do imóvel em apreço, considerado livre e disponível:

VALOR DE AVALIAÇÃO

607.000€

(Seiscentos e sete mil euros.)

O valor apresentado pressupõe que o imóvel se encontra livre de quaisquer ónus ou encargos. A avaliação excluiu a abordagem financeira ou análise de rentabilidade de qualquer actividade desenvolvida no imóvel. Este relatório não deverá ser usado para outro que não o do âmbito desta avaliação, sem autorização expressa do avaliador.





Declaração

Declaro que o Conselho diretivo da CMVM deliberou, nos termos do artº 29º/3 do RJFII, aprovado pelo DL nº 60/2002 de 20 de Março e do artº 19 do Regulamento da CMVM nº 8/2002, após a verificação e avaliação da experiência e da idoneidade do requerente, conceder o registo como perito avaliador de imóveis de fundos de investimento a Paulo Jorge Norte Castanheira, tendo sido atribuído respetivamente o nº PAI/2011/0114.

A apólice de seguro obrigatório de Responsabilidade Civil da Companhia de Seguros Ageas tem o nº 00841010419500000 e é válido até 2023/10/09.

O avaliador declara que possui idoneidade e qualificação adequada à realização deste trabalho, conforme artºs 4º e 5º da lei 153/2015 de 14 de setembro;

-O avaliador declara que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artº 19 da lei 153/2015 de 14 de setembro;

-O avaliador declara que efetuou a avaliação de acordo com as exigências legais.





Âmbito e objectivo da avaliação

O presente estudo visa determinar o valor residual de um terreno urbano localizado no **Loteamento Municipal Av. Coração de Maria**, lote 13, Setúbal. O valor residual é habitualmente utilizado na avaliação de terrenos ou imóveis a reabilitar, obtido deduzindo ao valor potencial do imóvel todos os custos directos e indirectos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário potencial considerado. O imóvel situa-se na cidade de Setúbal, concelho e distrito de Setúbal.

Não foram investigadas quaisquer questões referentes à titularidade e/ou ónus relacionados com o imóvel em análise.

O imóvel foi inspeccionado fisicamente à data de 7 de Maio de 2023, sendo esta a data de referência da avaliação.

A avaliação baseia-se na abordagem financeira ou análise de rentabilidade da potencial capacidade construtiva do imóvel, numa perspectiva futura.

É apresentada a metodologia que serviu de base à avaliação, bem como aspectos descritivos do imóvel e da zona onde o mesmo se insere, passíveis de condicionar o seu valor para transacção.

São ainda feitas referências aos conceitos, noções e princípios que sustentam o desenvolvimento do trabalho de avaliação executado.

1. DEFINIÇÕES

De acordo com os standards apresentados pela IVSC (International Valuations Standard Committee) e TEGoVA (The European Group of Valuers Association), o Valor de Mercado de um imóvel é definido como o preço mais provável da sua transacção num mercado aberto e competitivo, estando vigentes todas as condições para uma venda justa, em que o comprador e o vendedor agem de forma prudente e conhecedora, e assumindo que o preço não é afectado por estímulos indevidos.





Esta definição implica que a transacção seja consumada numa determinada data e que a passagem do título do vendedor para o comprador seja feita em condições em que:

- O comprador e o vendedor estejam motivados de forma comum;
- Ambas as partes estejam bem informadas ou bem aconselhadas e agindo de maneira que tenha em conta os seus melhores interesses;
- Seja permitido um período razoável de tempo para exposição no mercado aberto;
- O pagamento seja feito em dinheiro ou em termos de financeiros comparáveis;
- O preço represente a consideração normal para o imóvel vendido, não afectada por quaisquer circunstâncias de ordem financeira ou dos termos de venda outorgados por alguém relacionado com a venda.

A definição de Valor Real de Mercado em uso continuado implica que o imóvel continuará a servir a utilização vigente à data de referência da avaliação.

A definição de Valor Real de Mercado em uso alternativo (Valor Potencial) implica que o imóvel poderá servir outros usos, de acordo com a sua Máxima e Melhor Utilização.

A definição de Máxima e Melhor Utilização, aplicada à avaliação imobiliária, consiste no uso legal e razoavelmente provável do imóvel que seja fisicamente possível, adequadamente suportada, financeiramente viável e que resulte no seu maior valor.

O Valor de Substituição a Novo é definido como o custo actual de um imóvel similar, novo, com a utilização mais próxima possível do imóvel a avaliar e o Método do Custo de Reposição Amortizado consiste na determinação do valor de substituição do imóvel em análise, e parte do pressuposto que um comprador, conhecedor e informado, não estaria disposto a pagar mais pela propriedade do que o custo de produzir outra com idêntica utilidade, deduzido do montante relativo à depreciação e/ou obsolescência funcional, física e económica verificadas.

2. METODOLOGIAS





Procedemos à avaliação do imóvel pelo **Método da Comparação de Mercado**, para determinação do valor dos imóveis potencialmente a construir e **Método do Rendimento -Discounted cash-flow dinâmico**, para determinação do valor do terreno. Este método aplica-se a imóveis na avaliação de imóveis que irão gerar rendimentos diferenciados em períodos diferenciados, relativamente ao um potencial projecto imobiliário a implementar no local.

O Valor da propriedade é deste modo baseado numa análise da rentabilidade gerada pelo projecto de desenvolvimento considerado, sendo traduzido pelo Valor Actual Líquido dos benefícios futuros. Os custos relativos à gestão do imóvel ou de desenvolvimento do projecto, assim como os encargos indirectos (custos financeiros, de projecto, de comercialização, etc.) são deduzidos ao rendimento potencial bruto do imóvel.

Assim, os rendimentos líquidos futuros são descontados no período de tempo considerado, a uma determinada taxa, que reflecte a rentabilidade esperada e o risco inerente à posse do imóvel ou ao desenvolvimento do projecto considerado.

Foram facultados os seguintes elementos:

Caderneta predial Urbana;

Visita e identificação do imóvel.

Foi realizado um levantamento específico das variáveis consideradas pertinentes para o processo de avaliação, nomeadamente:

Valores e áreas de produtos imobiliários equiparáveis e em localizações similares;

Medições pertinentes;

Análise "in loco" e avaliação qualitativa do imóvel em avaliação do imóvel e anexos.

Análise do Regulamento de Taxas do concelho de Setúbal;

Preços de mercado praticados na zona;

Dados sobre o custo de construção;





Análise de indicadores sectoriais;

Análise no local e avaliação qualitativa do imóvel em apreço

Procedemos à inspeção física do imóvel, 7 de Maio de 2021, com os seguintes objectivos:

- Analisar as características do imóvel;
- Verificar os documentos disponibilizados e as dimensões do imóvel;
- Observar as características da envolvente ao imóvel.

Com esta inspeção pretendeu-se caracterizar o imóvel no estado actual, relativamente aos aspectos que condicionam o seu valor.

3. ENVOLVENTE

O terreno localiza-se numa das principais artérias de Setúbal, muito perto do centro da localidade, em zona consolidada urbana. O envolvente imediata é composta por malha urbana composta por prédios de habitação coletiva.



é uma zona com acesso relativamente rápido ao centro e exterior da localidade. Encontra-se perto de comércio e serviços, bem como de escolas e transportes. O estacionamento é livre mas bastante difícil.

O centro comercial situa-se a escassos 500 m, e o acesso ao exterior da cidade também é bastante fácil, nomeadamente à A2 e à N10.

Na urbanização Nova Azeda onde se situa o terreno a avaliar, composta por zona de habitação e alguns serviços e próxima de várias superfícies comerciais com génese nos anos 90 do século passado.



O município de Setúbal com 230,33 km² de área e 123640 habitantes (2021), subdividido em 5 freguesias. O município é limitado a oeste pelo município de Sesimbra, a noroeste pelo Barreiro, a norte e leste por Faimeia e, a sul, o estuário do Sado separa-o dos municípios de Alcácer do Sal e Grândola.

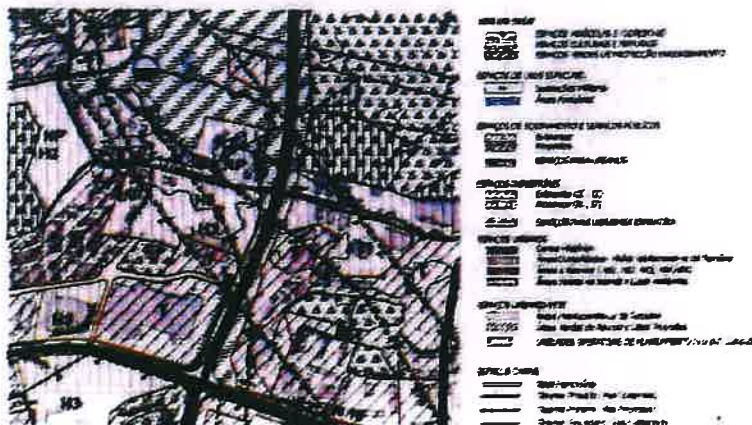
A península de Troia, pertencente ao município de Grândola, situa-se em frente da cidade de Setúbal, entre o estuário do Sado e o litoral do Oceano Atlântico

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Trata-se de um terreno para construção, com alvará de loteamento, infraestruturado, que segundo a matriz predial possui uma área de 435 m², destinado à construção de um edifício de habitação coletiva, com duas caves para estacionamento e a área de 870 m² ,r/c mais 7 pisos habitação com 3 frações por piso. Admite-se assim a construção de 24 fogos, três por piso, com 2460 m² de área bruta privativa.

5. ANÁLISE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

A consulta do Plano Diretor Municipal (PDM) da Câmara Municipal de Setúbal em vigor, o terreno localiza-se áreas habitacionais ou de terceiro. Não possui condicionante alguma, de carácter publico, nomeadamente servidões administrativas ou restrições de utilidade publica.



6. PRESSUPOSTOS DO PROJECTO DE PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA

De acordo com o preconizado no alvará de loteamento, estão previstas a construção de 24 frações, 3 por piso acima da soleira, sendo que 3 delas se situam no RC com afetação habitação (em alternativa a comércio) e as restantes no pisos superiores, 3 frações habitacionais por piso, provavelmente com Construção de tipologias T3/T2 com áreas

habitacionais por piso, provavelmente com Construção de tipologias T3/T2 com áreas brutas até 95 m² com um estacionamento em cave. Presume-se que o índice de construção a aplicar se refira somente a área brutas privativas.

Atendendo ao exposto, será possível a seguinte ocupação para o terreno:

Descrição	Cálculos	Valor
Zona <i>non aedificandi</i>		NA m ²
Área bruta de construção acima do solo		2460 m ²
Área de implantação		360 m ²
Área destinada a cave/estacionamento		870 m ²
Área destinada a habitação		2460 m ²
Número mínimo de lugares de estacionamento comércio e serviços		NA
Número mínimo de lugares de estacionamento habitação		1
Área de logradouro		0 m ²
Área de cedência à C. Municipal		0 m ²
Área de espaços verdes		0 m ²

7.1 Verificação dos parâmetros urbanísticos:

Nº de blocos	1 bloco
Nº fogos	24 fogos

O projeto preconizado, situa-se, portanto, dentro dos parâmetros definidos pelo PDM para o local.

7.2 Taxas Urbanísticas:

Por simplificação consideramos taxas e licenças 35 €/ m² de área bruta de construção.

7.3 Custo de construção:



Neste cálculo consideram-se todas as áreas dos imóveis, incluindo as zonas comuns, já que estas em termos médios apresentam os mesmos custos de construção que as áreas privativas. Tendo em conta um nível de acabamentos regular, com equipamentos ligeiramente acima da média como argumento comercial, estipulou-se um custo de construção de 1.200 euros/m² para habitação. Relativamente aos custos de construção das áreas dependentes, estipulou-se um valor de 40% das habitações, isto é, aprox. 480 euros/m². Porque se trata de um estacionamento em cave.

7.4 Outros custos:

Custos administrativos fixados em 2,5% do total dos custos de construção;

Custos do projecto representam 5 % dos custos de construção;

Custo financeiros, fixados em 6%.

Custos com a fiscalização 1,5 % dos custos de construção;

Custos de higiene e segurança 1% dos custos de construção;

Custos de comercialização 3,5% do valor das vendas;

Despesas com aquisição do terreno (IMT, imposto de selo) 8% do valor bruto do terreno;

Faseamento do projecto:

Preconiza-se para este projecto um total de 3 anos, sendo que o primeiro será exclusivamente dedicado à construção, iniciando-se as vendas no 1º ano, com um valor residual de 10% com a venda de 60% do empreendimento o terceiro ano. A construção ocorre nos dois primeiros anos. De acordo com as percentagens mostradas no quadro seguinte:



Descrição	Valores unitários	Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Custos de construção					
Habitação	- m2 - €	100,0%	50,0%	50,0%	0,0%
Estacionamento	- m2 - €	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Infraestruturas	- m2 - €	100,0%	100,0%		
Recursos					
Projectos	Cc	100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Taxas e Lic	Abc	100,0%	50,0%	40,0%	10,0%
Fiscalização		100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Higiene e Segurança		100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Gestão e Adm		100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Recetas					
Habitação	- m2 - €	100,0%	10,0%	30,0%	60,0%
Estacionamento	- m2 - €	0,0%		0,0%	0,0%
	- m2 - €	0,0%			0,0%

Outros parâmetros:

A taxa de actualização utilizada neste estudo, é de 30%, refletido o preço sombra do capital investido, por exemplo, em obrigações do tesouro, mais uma taxa de risco do projeto de investimento de 24 %, em linha com o montante investido.

7. AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada à data de 11 de Maio de 2023. Atendendo às especificidades do projecto imobiliário preconizado, fez-se prospecção de imóveis de tipologia T3 novos, na zona e no concelho como medida do valor unitários de mercado para estas tipologias. Como já referido, considerando o imóvel livre e disponível e que sobre o mesmo não recaem quaisquer ónus passíveis de alterar uma normal exposição e transacção no mercado.

8.1 MÉTODO DO VALOR DE MERCADO

A prospecção de mercado foi realizada com recurso a um estudo de mercado efectuado no local e por mediadoras influentes no mercado. Verifica-se que a oferta de imóveis similares é elevada. Quando se justifique, às especificidades das fracções foi aplicado um coeficiente para homogeneizar valores de mercado atendendo a características relevantes para o imóvel em apreço, nomeadamente a área bruta de construção, localização e estado de conservação.

Nesta conjuntura, atendendo ao tipo de imóvel, recolheram-se os seguintes dados para comercialização e os respectivos valores unitários:

Levantamento de valores de mercado						
Item	Designação	Município	Foto e Contacto	Área Útil (m ²)	Estado	Valor (€)
1	Fracção T4	Nova Azeite	https://www.idealista.pt/imovel/3240	141	usado	316 000 €
2	Fracção T3-Setúbal	Nova Azeite	https://www.idealista.pt/imovel/3245	142	Ren	299 000 €
3	Fracção T3-Setúbal	Nova Azeite	https://www.idealista.pt/imovel/3249	82	remo	169 500 €
4	Fracção T3-Setúbal	Nova Azeite	https://www.idealista.pt/imovel/3239	131	usado	285 000 €
5	Fracção T3-Setúbal	Nova Azeite	https://www.idealista.pt/imovel/3262	97	usado	259 000 €
6	Fracção T3-Setúbal	Nova Azeite	https://www.idealista.pt/imovel/3248	134	Ren	241 500 €

e a respetiva homogeneização:

HOMOGENEIZAÇÃO							
Item	Localização	Parqueamento	Conservação	Acabamentos	Idade	Áreas	Factor V Homogeneo
1	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10
2	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10
3	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10
4	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10
5	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10
6	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1,00	1,21
							1
							2 427,70 €
							Valor adotado
							2 427,70 €

Após esta análise de mercado podemos concluir que o valor de venda médio homogeneizado para este segmento de habitação é de 2.430 euros/m².

8.3 MÉTODO DO CUSTO - DISCOUNTED CASH FLOW

O valor do terreno que permite determinar a construção potencial do imóvel de acordo com as suas capacidades edificativas, foi calculado deduzindo ao valor potencial do imóvel todos os custos directos e indirectos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário potencial considerado, numa análise dinâmica para 3 anos de projeto.

Descrição	Valores unitários	Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3	
Custos de construção						
Habituação	2.460,00 m2	1.350,00 €	3.321.000,00 €	1.660.500,00 €	1.660.500,00 €	0,00 €
Comércio	- m2	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Cave/ estacionamento	870,00 m2	540,00 €	469.800,00 €	469.800,00 €		
Estaleiro /demolição/limpeza	1.006,00 m3	100,00 €	100.600,00 €			
Total da Construção			3.891.400,00 €	2.130.300,00 €	1.660.500,00 €	0,00 €
Projectos	4,00% Cc		155.656,00 €	155.656,00 €	0,00 €	0,00 €
Taxas e Lic	45 € Abc		110.700,00 €	110.700,00 €	0,00 €	0,00 €
Fiscalização	1,50%		58.371,00 €	29.185,50 €	29.185,50 €	0,00 €
Higiene e Segurança	1,00%		38.914,00 €	19.457,00 €	19.457,00 €	0,00 €
Gestão e Adm	2,50%		97.285,00 €	32.428,33 €	32.428,33 €	32.428,33 €
Custos de Desenvolvimento			4.352.326,00 €	2.477.726,83 €	1.742.576,83 €	32.428,33 €
Receitas						
Habituação	2.460,00 m2	2.250,00 €	5.535.000,00 €	0,00 €	2.767.500,00 €	2.767.500,00 €
Comércio	- m2	- €	- €	- €	- €	- €
Estacionamento	- m2	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Receitas Brutas			5.535.000,00 €	- €	2.767.500,00 €	2.767.500,00 €
Custos Comercialização	4,0% Vb		221.400,00 €	0,00 €	110.700,00 €	110.700,00 €
Receitas Líquidas			5.313.600,00 €	- €	2.656.800,00 €	2.656.800,00 €
Fluxos de Caixa			-2.477.726,83 €	915.229,17 €	2.624.271,67 €	
Encargos Financeiros	6%			-148.663,61 €	0,00 €	
Divida no final do Período	0			-2.477.726,83 €	766.565,56 €	0,00 €
Saldo Anual			-2.477.726,83 €	766.565,56 €	2.624.271,67 €	
Taxa Actualização	30%			-1.905.943,72 €	453.589,09 €	1.194.525,11 €
Valor Actualizado			655.380,87 €			
Custos Aquisição	8,00%					
Valor do Terreno Líquido			606.834,14 €			

Deste modo, de acordo com a demonstração anterior, o presumível valor de transação (P.V.T.) do imóvel é de 607.000 euros (**Seiscentos e sete mil euros**)

Os valores são válidos à data actual, enquanto vigorarem as condições económicas presentes e o actual Plano Director Municipal, nomeadamente as que condicionam o desenvolvimento potencial do imóvel em apreço e os pressupostos subjacentes à avaliação.



Setúbal, 11 de Maio de 2023



(Paulo Castanheira, Eng.º)





NORMAS E PRINCIPIOS ÉTICOS ADOPTADOS

De acordo com os procedimentos definidos nas normas e princípios éticos da ASA – American Society of Appraisers, ao prestar serviços de consultoria imobiliária, o perito deverá:

- Entender de forma clara o objectivo e uso pretendido do serviço de consultoria, identificar adequadamente os bens a considerar, identificar quaisquer premissas extraordinárias, condições hipotéticas e condições limitativas especiais, e identificar a data efectiva de referência do serviço de consultoria;
- Recolher, verificar e reconciliar a informação necessária para completar o serviço de consultoria;
- Não cometer qualquer omissão que afecte significativamente os resultados do serviço prestado;
- Conhecer, compreender e empregar correctamente os métodos e técnicos reconhecidos que são necessários para produzir um resultado credível.

Consequentemente, cada relatório emitido deverá:

- Apresentar o serviço de consultoria prestado, de forma clara e precisa, indicando o objectivo e o âmbito do mesmo;
- Identificar e descrever os bens a considerar;
- Evidenciar a data efectiva de referência do serviço de consultoria e a data do relatório;
- Conter informação suficiente para permitir aos utilizadores previstos do serviço de consultoria a compreensão correcta do relatório;
- Evidenciar clara e precisamente quaisquer premissas extraordinárias, condições hipotéticas e condições limitativas especiais que afectem directamente o serviço de consultoria e indicar o seu impacto na conclusão ou recomendação final;
- Evidenciar a informação considerada, os procedimentos de avaliação seguidos e o processo de cálculo que suporta as análises, opiniões e conclusões;
- Evidenciar as recomendações (se houver) e conclusões finais do avaliador.





Do meu melhor conhecimento e entendimento, certifico que:

- As declarações contidas no presente relatório são verdadeiras e correctas;
- As análises, opiniões e conclusões são condicionadas apenas pelas premissas e condições limitativas reportadas e constituem análises, opiniões e conclusões profissionais e não enviesadas;
- Não temos qualquer interesse presente ou em perspectiva na propriedade objecto do relatório nem qualquer interesse pessoal a respeito das partes envolvidas;
- Não temos nenhum enviesamento a respeito da propriedade objecto deste relatório ou das partes envolvidas neste trabalho;
- A nossa compensação não é de alguma forma proporcional e dependente das análises, opiniões ou conclusões deste relatório ou que resultem do seu uso;
- Foi levada a cabo a inspecção física da propriedade objecto do presente relatório.

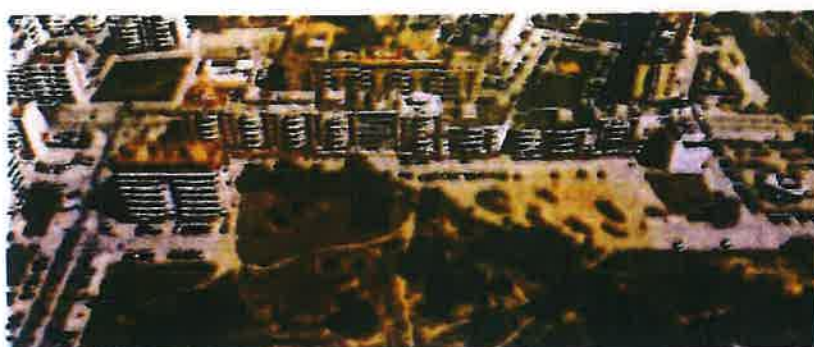
Conforme a prática corrente no âmbito da avaliação patrimonial, o presente relatório é confidencial e elaborado para uso exclusivo do seu destinatário ou seus consultores profissionais, servindo apenas para o fim a que se refere, não aceitando o autor qualquer responsabilidade perante terceiros.

Neste contexto, nem a totalidade, nem parte do presente relatório poderá ser incluída em qualquer tipo de publicação, circular, declaração ou divulgação a terceiros, sem a prévia autorização do autor, manifestada por escrito.





B. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

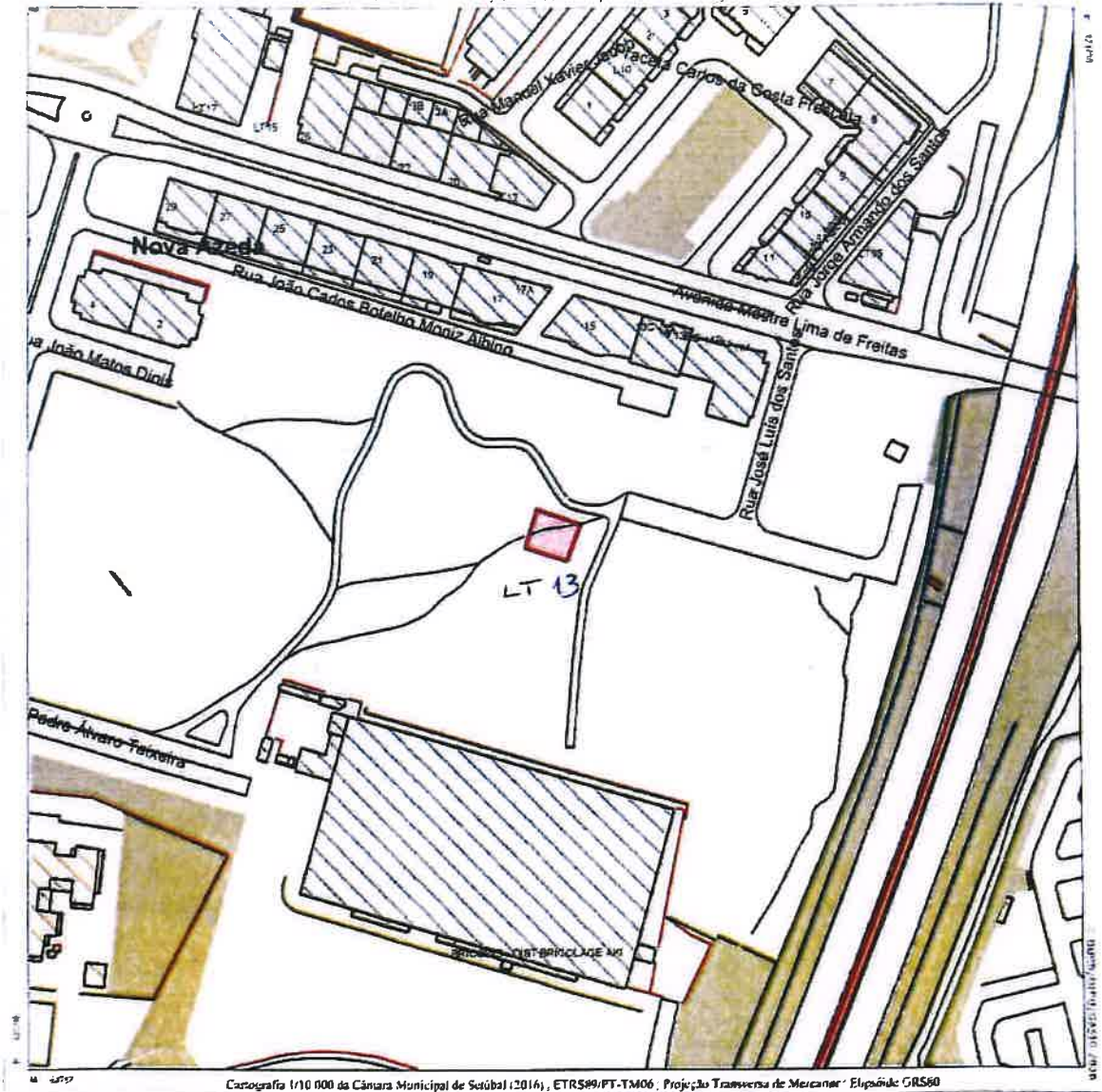




PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

Requerente _____ Escala: 2000
 Local: **LOTAMENTO MUNICIPAL AV. CORAÇÃO MARIA** Data de Emissão: 11/05/2023
 Freguesia: **S. SEBASTIÃO** LOTE 13 Guia n.º: _____
 Assunto: _____ Funcionário: _____

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente



Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016), ETRS89/PT-TM06. Projeção Transversa de Mercator. Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
 Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

www.mun-setubal.pt

[Handwritten signature]



EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO - PDM94

Requerente:

Escala: 1/10000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

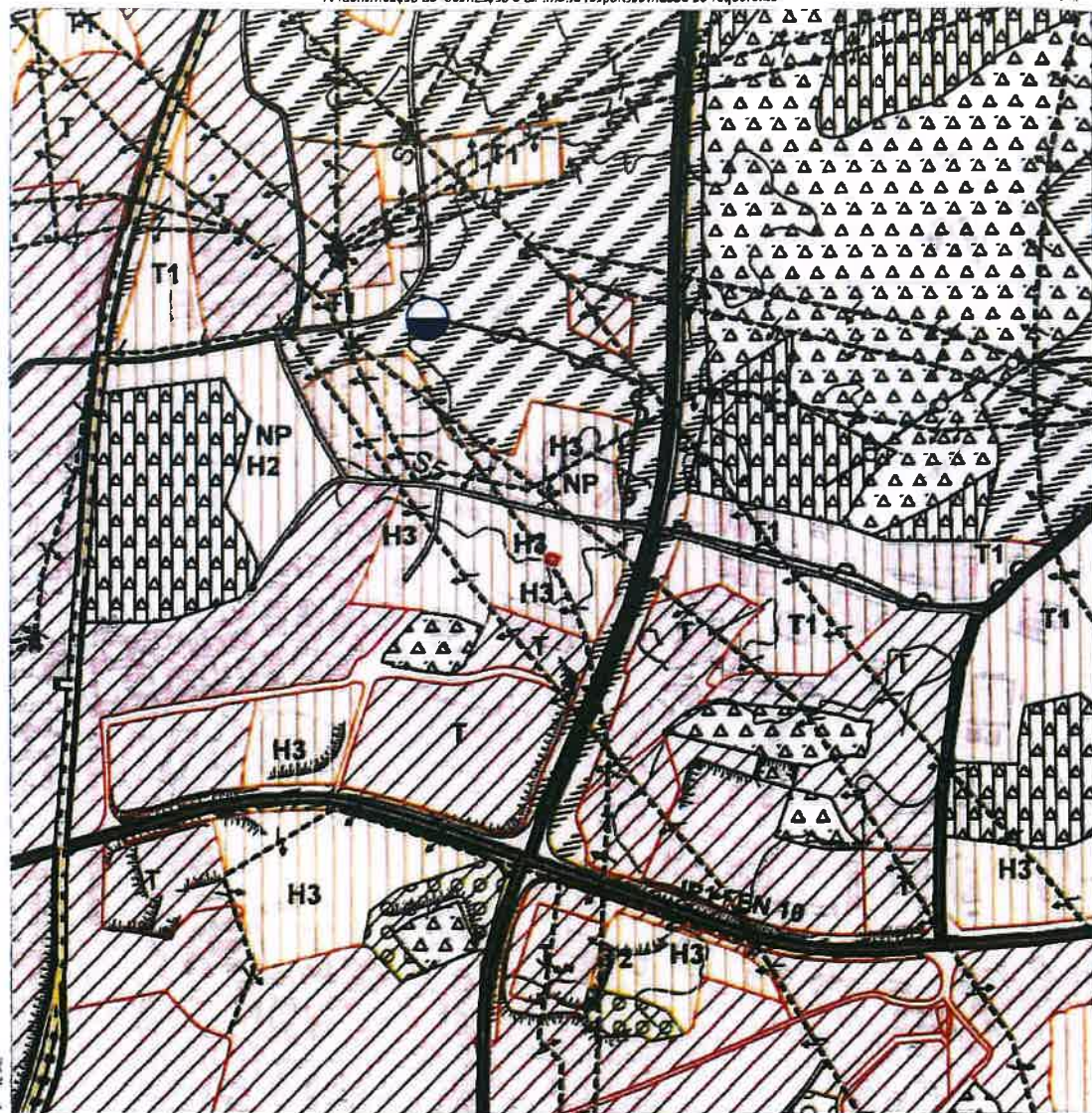
Freguesia:

Giza n.º:

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente



Cartografia 1:10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016); ETRS89/PT-TM06; Projção Transversa de Mercator; Elipsóide GR580

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

[Handwritten signature]
www.mun-setubal.pt

PLANTA DE ORDENAMENTO - PDM94	PLANTA DE CONDIÇIONANTES - PDM94
USO DO SOLO	<ul style="list-style-type: none"> Monumento Nacional Imóvel de interesse público Imóvel de valor concelhio
<ul style="list-style-type: none"> ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS ESPAÇOS CULTURAIS E NATURAIS ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO ENQUADRAMENTO 	<ul style="list-style-type: none"> Rede Nacional Vias a integrar na Rede Nacional Rede Municipal Vias a integrar na Rede Municipal
ESPAÇOS DE USOS ESPECIAIS:	<ul style="list-style-type: none"> Desnivelado De nível
<ul style="list-style-type: none"> Instalações Militares Áreas Portuárias 	<ul style="list-style-type: none"> Conduto adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação Elevatória Estação de Tratamento de Águas Residuais Estação de Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos Gasoduto Terminal de Gás
ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO E SERVIÇOS PÚBLICOS	<ul style="list-style-type: none"> Protecção a Ferrovias Protecção a Redes de Energia Eléctrica Protecção a Ferros Hertzianos Protecção a Parais
<ul style="list-style-type: none"> Existentes Propostos ESPAÇOS PARA-URBANOS 	<ul style="list-style-type: none"> Protecção de Instalação Militar Protecção de Instalação Prisional Protecção a Estabelecimento Hospitalar Protecção a Edifício Escolar Protecção a Edifício Industrial
ESPAÇOS INDUSTRIAIS	Área de Jurisdição da D.G.R.N.:
<ul style="list-style-type: none"> Existentes (I1 ; I2) Propostos (I1 ; I2) ESPAÇOS PARA INDÚSTRIA EXTRATIVA 	<ul style="list-style-type: none"> Leitos e margens de água interiores, navegáveis ou flutuáveis sem interesse portuário Leitos e margens de cursos de água não navegáveis nem flutuáveis
ESPAÇOS URBANOS	SERVIDÕES E RESTRIÇÕES (ATUALIZAÇÃO 2018)
<ul style="list-style-type: none"> Centro Histórico Áreas Consolidadas - Malha Habitacional ou de Terciário Áreas a Renovar (AR1, AR2, AR3, AR4, AR5) Áreas Verdes de Recreio e Lazer existentes 	<ul style="list-style-type: none"> Domínio Público Histórico Captações de águas subterrâneas para abastecimento público Pedreiras Reserva Agrícola Nacional Olivais Socorro e Açafreia Regime Florestal Povoações Florestais Pericoradas por Incêndios Árvores e arvoredos de interesse público Áreas Protegidas Rede Natura 2000 Imóveis Classificados Edifícios Públicos e Outras Construções de Interesse Público Edifícios Escolares Estabelecimentos prisionais e tutelares de menores Instalações Aduaneiras Defesa Nacional Abastecimento de Água Drenagem de águas residuais Rede Eléctrica Gasodutos e Oleodutos Rede Rodoviária Nacional e Regional Estradas e Caminhos Municipais Rede Ferroviária Faróis e Outros Sinais Marítimos Pontos Geodésicos Outras Jurisdições - APSS
ESPAÇOS URBANIZÁVEIS	
<ul style="list-style-type: none"> Áreas Habitacionais ou de Terciário Áreas Verdes de Recreio e Lazer Propostas UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO (U.O.P.1, U.O.P.2) 	
ESPAÇOS CANAIS	
<ul style="list-style-type: none"> Rede Ferroviária Sistema Primário (Vias Existentes) Sistema Primário (Vias Propostas) Sistema Secundário (Vias Existentes) Sistema Secundário (Vias Propostas) Desnivelados De nível Rede eléctrica (AT - Alta tensão, MT - Média Tensão) Rede de Gás Terminal de Gás Conduto adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação elevatória Edifícios e Monumentos Nacionais Imóveis de interesse público Imóveis de valor concelhio 	
LIMITES	
<ul style="list-style-type: none"> Límite de Concelho Límite da A.P.S.S. Límite do P.N.A. Límite da R.N.E.S. Área do Plano Integrado de Setúbal Área de Jurisdição da D.G.P. Límite do Domínio Público Histórico Perímetro das Murallas Centro Histórico de Setúbal 	

www.mun-setubal.pt



SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA (Atualiz. SET 2022)

Requerente:

Escala: 1/10000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

Freguesia:

Guia n.º:

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente



Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

(A presente informação não dispensa a consulta às entidades competentes.)

www.cm-setubal.pt



Legenda

PLANTA DE ORDENAMENTO - PDM94	PLANTA DE CONDIÇÃOANTES - POM94
USO DO SOLO <p>ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS ESPAÇOS CULTURAIS E NATURAIS ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO ENQUADRAMENTO</p>	<p>Monumento Nacional Imóvel de interesse público Imóvel de valor concelhão</p>
ESPAÇOS DE USOS ESPECIAIS: <p>Instalações Militares Áreas Portuárias</p>	<p>Rede Nacional Vias a integrar na Rede Nacional Rede Municipal Vias a integrar na Rede Municipal</p>
ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO E SERVIÇOS PÚBLICOS <p>Existentes Propostos</p> <p>ESPAÇOS PARA-URBANOS</p>	<p>Vi:</p> <p>Desnívelado De nível</p>
ESPAÇOS INDUSTRIAIS <p>Existentes (I1 ; I2) Propostos (I1 ; I2)</p> <p>ESPAÇOS PARA INDÚSTRIA EXTRATIVA</p>	<p>Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação Elevatória Estação de Tratamento de Águas Residuais Estação de Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos Gasoduto Terminal de Gás</p>
ESPAÇOS URBANOS <p>Centro Histórico Áreas Consolidadas - Malha Habitacional ou de Terciário Áreas a Renovar (AR1, AR2, AR3, AR4, AR5) Áreas Verdes de Recreio e Lazer existentes</p>	<p>Protecção a Ferrovias Protecção a Redes de Energia Eléctrica Protecção a Feixes Hertzianos Protecção a Faróis</p>
ESPAÇOS URBANIZÁVEIS <p>Áreas Habitacionais ou de Terciário Áreas Verdes de Recreio e Lazer Propostas</p> <p>UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO (U.O.P.1, U.O.P.2)</p>	<p>Protecção de Instalação Militar Protecção de Instalação Prisional Protecção a Estabelecimento Hospitalar Protecção a Edifício Escolar Protecção a Edifício Industrial</p>
ESPAÇOS CANAIS <p>Rede Ferroviária Sistema Primário (Vias Existentes) Sistema Primário (Vias Propostas) Sistema Secundário (Vias Existentes) Sistema Secundário (Vias Propostas)</p> <p>Nº: Desnívelados De nível</p> <p> Rede eléctrica (AT - Alta tensão, MT - Média Tensão) Rede de Gás Terminal de Gás</p>	<p>Área de Jurisdição da D.G.R.N.:</p> <p>Leitos e margens de água interiores, navegáveis ou flutuáveis sem interesse portuário Leitos e margens de cursos de água não navegáveis nem flutuáveis</p>
LIMITES <p>Limite de Concelho Limite da A.P.S.S. Limite do P.M.A. Limite da R.U.E.S. Área do Plano Integrado de Setúbal Área de Jurisdição da D.G.P. Limite do Domínio Público Hídrico Perímetro das Muralhas Centro Histórico de Setúbal</p>	SERVIÇOS E RESTRIÇÕES (ATUALIZAÇÃO 2018) <p>Domínio Público Hídrico Captações de águas subterâneas para abastecimento público Pedreiras Reserva Agrícola Nacional Olivais Sobosco e Adrinheira Regime Florestal Povoações Florestais Periclitadas por Incêndios Áreas e arredores de interesse público Áreas Protegidas Rede Natura 2000 Imóveis Classificados Edifícios Públicos e Outras Construções de Interesse Público Edifícios Escolares Estabelecimentos prisionais e tutelares de menores Instalações Aduaneiras Defesa Nacional Abastecimento de Água Direção de águas residuais Rede Eléctrica Gasodutos e Oleodutos Rede Rodoviária Nacional e Regional Escolas e Camiões Municipais Rede Ferroviária Faróis e Outros Sinais Marítimos Marcas Geodésicas Outras Jurisdições - APSS</p>



**EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES - PDM94
RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL**

Requerente:

Escala: 1/10000

Local:

Data de Emissão: 11/05/2023

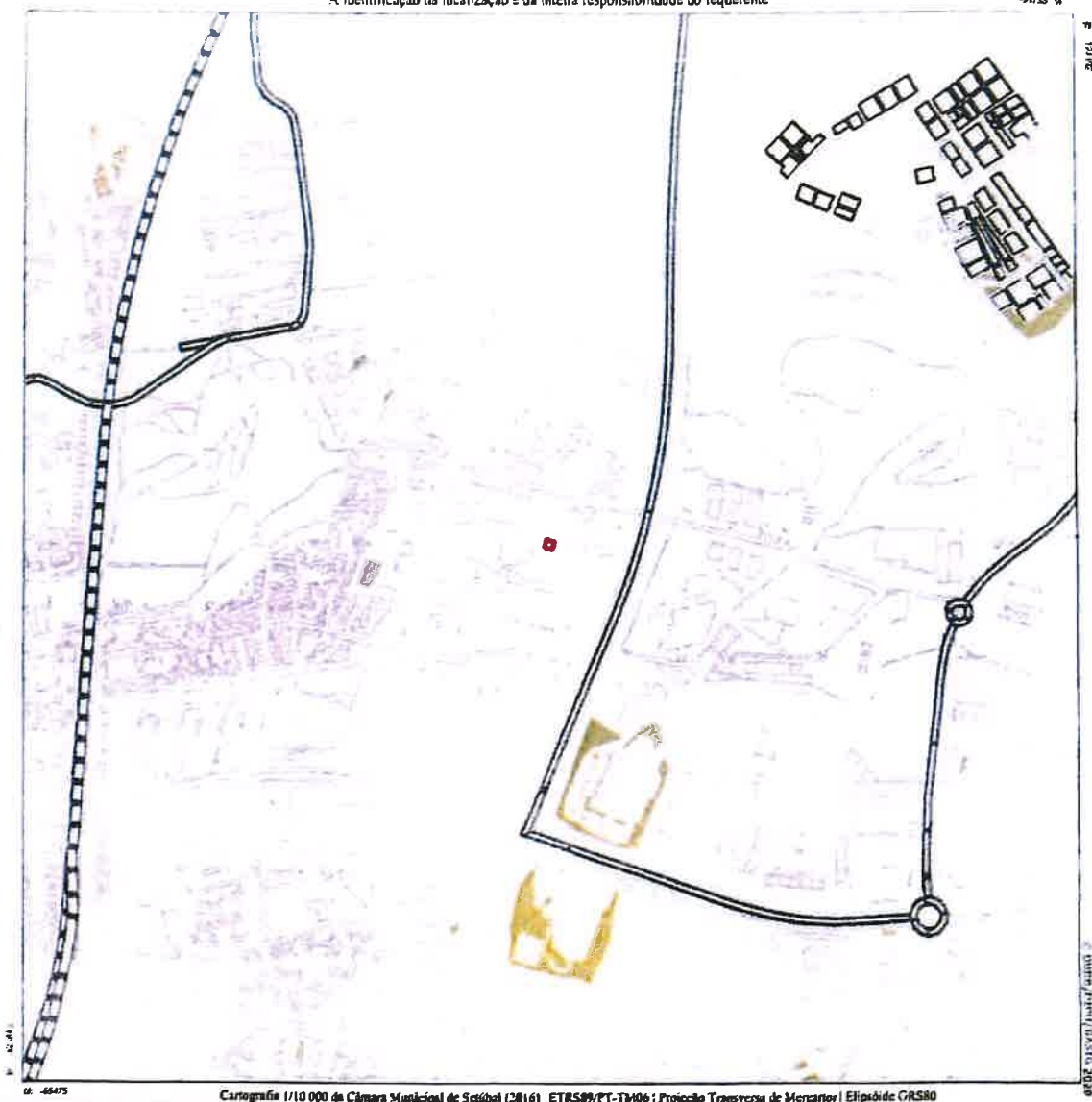
Freguesia:

Guia n.º:

Astúrio:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente



02-46475

Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016) ETRS89/PT-TM06; Projeção Transversa de Mercator | Elipsóide CRS80

RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

 Área integrada Reserva Agrícola Nacional

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes n.º15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

www.mus-setubal.pt



Handwritten signature

Handwritten mark

-----**CERTIDÃO**-----

PAULO JORGE SIMÕES HORTÊNSIO, DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL E FINANÇAS: -----

CERTIFICA, 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 164 folhas, está conforme a Deliberação n.º 943/2023 – Proposta n.º 425/2023 – DAF/DICONT/SERGEP – Permuta de lotes de terreno, sítios em Nova Azeda e em Quinta do Quadrado, em Setúbal, aprovada na reunião ordinária da Câmara Municipal realizada em 20 de setembro de 2023.-----

Vai por mim assinada e autenticada com o selo branco em uso na Câmara Municipal de Setúbal.

-----Setúbal, aos vinte e um dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e três.-----

-----O DIRETOR DO DEPARTAMENTO-----

(Delegação de Competências – Despacho n.º 127/2023/DMGPE, de 04/05/2023)

Não são devidas taxas,
por se destinar a fins oficiais