

3/215.
GAP
DAF
DICONT
SERGEP
GAPAJ
TES
AM,



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

Retirada

REUNIÃO N.º 05/2022 PROPOSTA N.º 452/2022/DAF/DICONT/SERGEP
Realizada em 16/02/2022 DELIBERAÇÃO N.º 561/2022

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

Na sequência da Deliberação de Câmara N.º 120/2020, tomada em sua Reunião de 18/03/2020, e sancionada pela Assembleia Municipal, em Sessão realizada em 07/05/2020, foi autorizada a venda, a realizar por Hasta Pública, do Imóvel do domínio privado municipal, sito em Rua Guilherme Gomes Fernandes, n.º 3, na União de Freguesias de Setúbal, encontrando-se descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 468, da freguesia de Nossa Senhora da Anunciada, e inscrito na matriz predial urbana, sob o Artigo 1242, da União de Freguesias de Setúbal.

Assim e considerando que,

O ato público foi realizado em 26/08/2020, com o valor base de licitação oportunamente aprovado de 1.500.000,00€ (Um milhão e Quinhentos mil euros), com lances mínimos de 500,00€ (Quinhentos euros), tendo ficado deserta a respetiva Hasta Pública;

Prosseguindo a boa administração do património municipal, entende-se que deve manter-se a decisão de alienação do supra identificado Imóvel, que tem o Valor Patrimonial Tributário de 273.274,41€ (Duzentos e Setenta e Três mil e Duzentos e Setenta e Quatro euros e Quarenta e Um cêntimos);

Por perito avaliador de imóveis de fundos de investimento, com registo na Comissão do Mercado de Valores Imobiliários, possuindo idoneidade e qualificação adequadas, em 09/02/2022, foi elaborado Relatório de Avaliação, nos termos do qual foi determinado o valor presumível para transação do Imóvel em apreço, resultando o Valor de Avaliação de 1.458.149,10€ (Um milhão Quatrocentos e Cinquenta e Oito mil cento e quarenta e nove euros e dez centimos), conforme anexo.

Por conseguinte, entende-se que deve ser promovida a respetiva alienação, por nova Hasta Pública, com o valor base de licitação de 1.500.000,00€ (Um milhão e Quinhentos mil euros).

Propõe-se que:

A Câmara Municipal de Setúbal, nos termos no previsto na alínea g), do n.º 1, do Artigo 33.º, do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, atentando ainda o disposto na alínea c), do n.º 2, do Artigo 3.º, articulado com a alínea b), do n.º 2, do Artigo 6.º, ambas da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, e conjugadas com a alínea i), do n.º 1, do Artigo 25.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, delibere aprovar a alienação, por Hasta Pública, do prédio urbano, sito em Rua Guilherme Gomes Fernandes, n.º 3, supra identificado, da União de Freguesias de Setúbal, e a submeta a deliberação da Assembleia Municipal; e

A Hasta Pública fique sujeita às condições constantes do programa de procedimento e condições gerais que se anexam, fazendo parte integrante da presente Proposta.

Mais se propõe que a parte da Ata respeitante a esta deliberação seja aprovada em minuta, para efeito do disposto nos n.ºs 3 e 4, do Artigo 57.º, do Anexo I, à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por : _____ Votos Contra; _____ Abstenções; _____ Votos a Favor.

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

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ATA

O PRESIDENTE DA CÂMARA

**PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DO
PRÉDIO URBANO, SITO EM RUA GUILHERME GOMES FERNANDES, N.º3,
DA UNIÃO DE FREGUESIAS DE SETÚBAL**

CONSIDERANDO QUE,

O Município de Setúbal é proprietário do prédio urbano, integrado em domínio privado municipal, sito em Rua Guilherme Gomes Fernandes, n.º3, da União de Freguesias de Setúbal;

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

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

Em sessão pública de _____, sob proposta da Câmara Municipal de Setúbal, aprovada em _____, a Assembleia Municipal deliberou realizar o procedimento de hasta pública, para alienação do imóvel antes referido, fixando como valor base, para a licitação do mesmo, 1500 000,00€ (Um milhão e Quinhentos mil euros).



PROGRAMA E CONDIÇÕES GERAIS

Artigo I.

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

Prédio	Descrição Predial (N.º Sr.º Anunc.)	Art.º Matricial (UFS)	ÁREA IMPL. (M ²)	Situação	Valor de Base de Licitação
Rua Guilherme Gomes Fernandes, 3	468	1242	1000,60m ²	Composto por R/C e 1.º andar	1500 000,00€

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

a) **Membros efetivos**

Presidente – Paulo Hortênsio (DAF)

1.º Vogal efetivo – Joaquim Branco (GAGEF)

2.º Vogal efetivo – Helena Moreira (SERGEP)



b) Membros suplentes

Vogal Suplente – Clemente Rodrigues (GAGEF)

Vogal Suplente – Vânia Raminhos (SERGEP)

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

Artigo II.

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



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

Artigo III.

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

Artigo IV.

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

Artigo V.

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



Artigo VI.

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

Artigo VII.

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



Artigo VIII.

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

Artigo IX.

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

Artigo X.

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



Artigo XI.

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

Artigo XII.

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

Artigo XIII.

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

Artigo XIV.

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



- e) Não apresentação dos documentos comprovativos da liquidação do IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis), do Imposto de Selo e dos demais devidos por lei, no prazo de 30 dias a contar da adjudicação provisória;
- f) A desistência.
2. A não comprovação da situação tributária e contributiva regularizada, por motivo imputável ao adjudicatário provisório, implica a não adjudicação definitiva dos imóveis.
 3. No caso de o imóvel já ter sido adjudicado definitivamente e se apurar que o adjudicatário prestou falsas declarações ou apresentou documentos falsificados, há lugar à anulação da adjudicação, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal, perdendo, a favor do Município de Setúbal, as importâncias já entregues.
 4. Em caso de anulação da adjudicação ou de não adjudicação por causa imputável ao interessado, pode o imóvel, sem prejuízo do exercício de eventuais direitos de preferência, ser adjudicado ao interessado que tenha apresentado a proposta ou o lance imediatamente inferior ao valor de arrematação, exceto em caso de conluio.
 5. No caso de o Município, sem causa justificativa, não proceder à adjudicação definitiva, pode o interessado eximir-se da obrigação de aquisição, tendo direito ao reembolso, em singelo, das quantias entregues.

Artigo XV.

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



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

Artigo XVI.

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

Artigo XVII.

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

Artigo XVIII.

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

Artigo XIX.

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



Relatório de Avaliação

Rua Guilherme Gomes Fernandes

Setúbal

SETÚBAL 9 DE FEVEREIRO DE 2022

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	13
8.3 MÉTODO DO CUSTO – DISCOUNTED CASH FLOW	15
9. NORMAS E PRINCIPIOS ÉTICOS ADOPTADOS	17
10. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	19

Handwritten signature

RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DE IMÓVEL: Propriedade total com afetação de armazém e atividade industrial.

LOCALIZAÇÃO: Rua Guilherme Gomes Fernandes, 3 Setúbal

ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO: 1126 m² atualmente. 2070 m² previstos



De acordo com os pressupostos e condicionantes descritos no presente relatório, foi determinado à data de 9 de Fevereiro de 2022, o seguinte valor presumível para transacção do imóvel em apreço, considerado livre e disponível:

VALOR DE AVALIAÇÃO

1.458.149,10€

(Um Milhão quatrocentos e cinquenta e oito mil, cento e quarenta e nove euros e dez cêntimos)

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 2022/10/09.

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 edifício para reabilitar porquanto possui capacidade construtiva adicional e com uso distinto do actual. Prédio urbano localizado na Rua Guilherme Gomes Fernandes, 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 prédio está inscrito na matriz predial sob o número 1242 da UF de Setúbal e averbado na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o número 468.

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 fevereiro de 2022, 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 Fevereiro de 2022, 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 junto a uma das principais artérias de Setúbal, muito perto do centro da localidade e Av. Luísa Todi, em zona consolidada urbana. O envolvente imediata é composta por malha urbana prédios de habitação coletiva com 5 pisos no máximo e por armazéns de apoio ao porto de pesca.



Figura 1- localização

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 pago e bastante difícil.

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

A Av. Luisa Todi é um ponto da cidade onde confluem diversas zonas. Esta zona em concreto apresenta restaurantes, bares, serviços e alguns escritórios. A sua localização privilegiada junto ao estuário do Sado, com a reabilitação da maioria do edificado na envolvente.

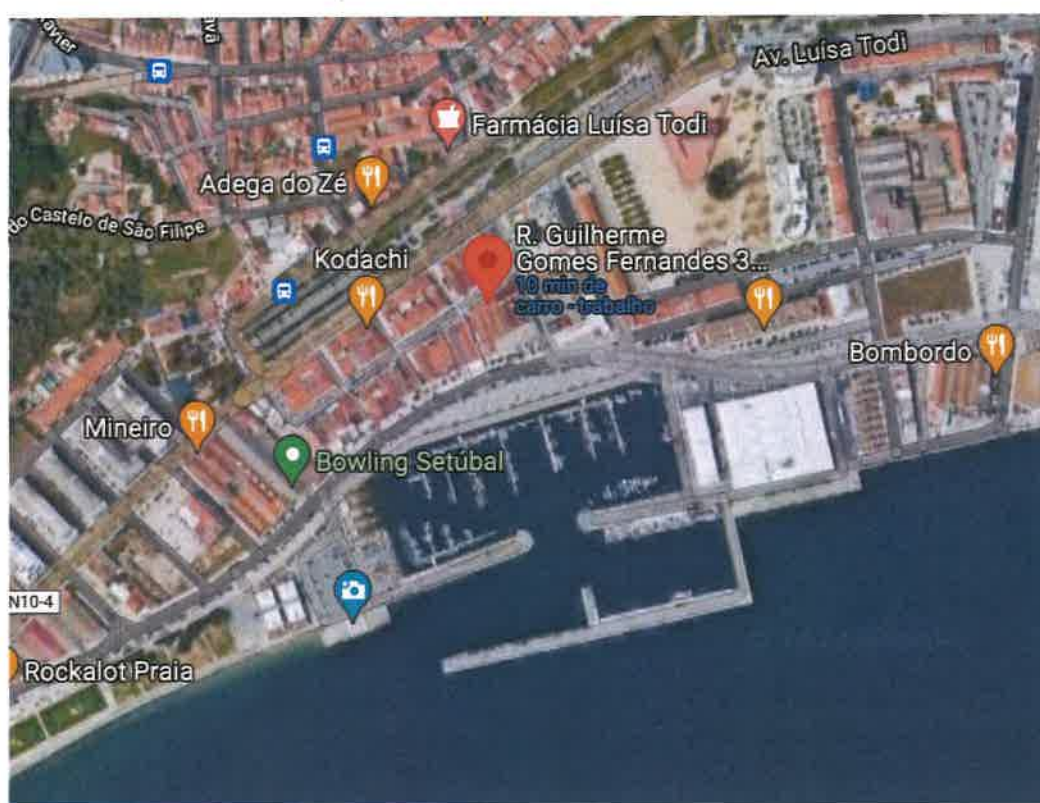


Figura 2- Localização no contexto da cidade

O município de Setúbal com 230,33 km² de área e 116 330 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

O edifício encontra-se inserido em quarteirão ladeado a norte pela Rua Guilherme Fernandes, a poente pela Travessa dos Galeões, a sul pela Avenida José Mourinho e a nascente com edifício particular da União de Freguesias de Setúbal (antiga Nossa Senhora da Anunciada), apresenta atualmente a área de implantação/rés-do-chão com 1.000,60 m² e primeiro andar com 125,49 m² e uso descrito de armazéns e atividade industrial (devolutos).

6. ANÁLISE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

Não possui condicionante alguma, de carácter publico, nomeadamente servidões administrativas ou restrições de utilidade publica.

A viabilidade construtiva apresentada enquadra-se nos termos previstos no Anexo 1 do artigo 37º do CIMI, aprovado pelo Dec. Lei nº 287/2003 de 12 e novembro.

A informação que se segue, é relativa à capacidade máxima edificável para a parcela, dada a aplicação dos parâmetros urbanísticos mencionados nos artigos do PDM em vigor, conforme a classe de espaço onde se insere.

Encontra-se classificado face ao P.D.M. de Setúbal como Espaços Urbanos – Áreas Consolidadas – Malhas Urbanas Habitacionais.

De acordo com a viabilidade de construção descrita na informação técnica da C.A.I., que se considera atualizada, teremos para o local, como proposta de edificação de um novo edifício, pressupondo a integração integral do existente:

- Cave na totalidade do prédio com 1.000,60 m², para 33 lugares de estacionamento/estacionamento ligeiro;
- Rés-do-chão na totalidade do prédio com 1.000,60 m², destinado a comércio e serviços;
- Primeiro andar com 800,00 m², destinado a habitação;

- Piso recuado com 270,00 m², destinado a habitação.

7. PRESSUPOSTOS DO PROJECTO DE PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA

De acordo com o preconizado PDM, estão previstas assim a demolição e/ou requalificação do edifício existente, em especial a conservação da fachada original a construção de frações, 3 por piso acima da soleira, sendo que no RC preconiza-se o uso com afetação comércio e as restantes nos pisos superiores, para frações habitacionais, provavelmente com Construção de tipologias T3/T2 com áreas brutas até 95 m² com um estacionamento em cave.

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		2070,6 m ²
Área de implantação		1000,6 m ²
Área destinada a comércio e serviços	0	1000,6 m ²
Área destinada a habitação		1070,0 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		ND fogos
Nº comércio		ND fogos

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

7.2 Taxas Urbanísticas:

Por simplificação consideramos taxas e licenças 45 €/ 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. 400 euros/m². Porque se trata de um estacionamento em cave. O comércio em termos médios apresenta custos de construção na ordem dos 800 euros/m².

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 7%.

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	
Custos de construção							
Habitação	-	m2	€	100,0%	50,0%	50,0%	0,0%
Estacionamento	-	m2	€	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	-	m2	€	0,0%	0,0%		
Infraestruturas	-	m2	€	100,0%	100,0%		
<hr/>							
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%
<hr/>							
Receitas							
Habitação	-	m2	€	100,0%	10,0%	30,0%	60,0%
Estacionamento	-		€	0,0%		0,0%	0,0%
	-	m2	€	0,0%			0,0%

Outros parâmetros:

A taxa de actualização utilizada neste estudo, é de 15 %, refletido o preço sombra do capital investido, por exemplo, em obrigações do tesouro, mais uma taxa de risco do projeto de investimento de 8 a 10 %.

8. AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada à data de 9 de Fevereiro de 2022. 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, tentando uma abrangência no contexto da cidade numa tentativa de atenuar os valores especulativos. Nota-se também a dificuldade em conseguir amostra de imóveis novos.

Tipologia	IMÓVEIS COMPARÁVEIS PARA VENDA LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO	Fonte e Contacto	Área em m ²	Valor ou venda/renda	
				total (€)	em (€/m ²)
Moradia	Moradia geminada T2, Bairro de São Nicolau, como novo.	https://www.idealista.pt/imovel/31212710/	101,00	218 000 €	2 158 €
Apartamento	Apartamento, T3, prox hospital São Bernado, bom estado, 2009. 1º piso c/ elevador.	https://www.idealista.pt/imovel/31150237/	115,00	186 000 €	1 617 €
Apartamento	Apartamento, T2 no Bº Afonso da Costa, bom estado, 2002	https://www.idealista.pt/imovel/30853377/foto/1/	81,00	119 000 €	1 469 €
Apartamento	Apartamento, T2, remodelado, Monte Belo Sul,	https://www.idealista.pt/imovel/30447808/foto/1/	63,00	125 000 €	1 984 €
Apartamento	T2 com elevador, está a ser total/ remodelada. Predio de 1988 Monte Belo Sul	https://www.idealista.pt/imovel/31212710/	85,00	147 000 €	1 729 €
Apartamento	T3 em Monte Belo, Novo, com parq.	https://www.idealista.pt/imovel/30923336/foto/10/	112,00	215 000 €	1 920 €

e a respetiva homogeneização:

HOMOGENEIZAÇÃO								
Item	Localização	Parqueamento	Conservação	acabamento	Idade	Áreas	Factor	V. Homogéneo
1	1,00	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,21	2 611,68 €
2	1,00	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,21	1 957,04 €
3	1,00	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,21	1 777,65 €
4	1,00	0,80	1,10	1,00	1,00	1,00	0,88	1 746,03 €
5	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	1 902,35 €
1								1 998,95 €
Valor adpotado								2 000,00 €

Após esta análise de mercado podemos concluir que o valor de venda médio homogeneizado para este segmento de habitação é de 2.000 euros/m², eventualmente com uma correção em alta de 10% relativa à localização. Como simplificação, porquanto no contexto do valor do imóvel, a área afeta a serviços/comércio é baixa, considera-se um valor de venda de 1.700/m² de comércio. Os estacionamento não são transacionáveis e estão incluídos no valor da área bruta de habitação.

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	1 070,00	m2	1 200,00 €	1 284 000,00 €	642 000,00 €	642 000,00 €	0,00 €
Comércio	1 000,60	m2	800,00 €	800 480,00 €	400 240,00 €	400 240,00 €	0,00 €
Cave/ estacionamento	1 000,60	m2	400,00 €	400 240,00 €	400 240,00 €		
Estaleiro /demolição/limpeza	1 006,00	m3	100,00 €	100 600,00 €			
Total da Construção			2 585 320,00 €	1 442 480,00 €	1 042 240,00 €		0,00 €
Projectos	4,00%	Cc	103 412,80 €	103 412,80 €	0,00 €		0,00 €
Taxas e Lic	45 €	Abc	48 150,00 €	48 150,00 €	0,00 €		0,00 €
Fiscalização	1,50%		38 779,80 €	19 389,90 €	19 389,90 €		0,00 €
Higiene e Segurança	1,00%		25 853,20 €	12 926,60 €	12 926,60 €		0,00 €
Gestão e Adm	2,50%		64 633,00 €	21 544,33 €	21 544,33 €		21 544,33 €
Custos de Desenvolvimento			2 866 148,80 €	1 647 903,63 €	1 096 100,83 €		21 544,33 €
Receitas							
Habitação	1 070,00	m2	2 250,00 €	2 407 500,00 €	0,00 €	1 203 750,00 €	1 203 750,00 €
Comércio	1 000,60	m2	1 700,00 €	1 701 020,00 €	- €	850 510,00 €	850 510,00 €
Estacionamento	1 000,60	m2	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Receitas Brutas				2 407 500,00 €	- €	2 054 260,00 €	2 054 260,00 €
Custos Comercialização	4,0%	Vb	96 300,00 €	0,00 €	82 170,40 €		82 170,40 €
Receitas Líquidas			3 944 179,20 €	- €	1 972 089,60 €		1 972 089,60 €
Fluxos de Caixa				-1 647 903,63 €	875 988,77 €		1 950 545,27 €
Encargos Financeiros	4%				-65 916,15 €		0,00 €
Divida no final do Período	0			-1 647 903,63 €	810 072,62 €		0,00 €
Saldo Anual				-1 647 903,63 €	810 072,62 €		1 950 545,27 €
Taxa Actualização	15%			-1 432 959,68 €	612 531,28 €		1 282 515,17 €
Valor Actualizado			1 574 801,03 €				
Custos Aquisição	8,00%						
Valor do Terreno Líquido			1 458 149,10 €				

Deste modo, de acordo com a demonstração anterior, o presumível valor de transação (P.V.T.) do imóvel é de 1.458.149,10 euros (**Um Milhão quatrocentos e cinquenta e oito mil, cento e quarenta e nove euros e dez cêntimos.**)

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, 9 de Fevereiro de 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Castanheira'.

(Paulo Castanheira, Eng.º)

9. 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.

10. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO





