

N.º : 07/2019

Data: 31/01/2019

De: COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Proc. Nº

Para : Sr.ª Diretora do DURB

Assunto: RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL "IMAPARK" LOCALIZADO NO SÍTIO DAS PONTES, À ESTRADA NACIONAL 10, FREGUESIA DE GÂMBIA, PONTES E ALTO DA GUERRA.

OBJECTIVO

Pretende-se neste relatório estimar e justificar o Valor de Mercado do imóvel IMAPARK, adiante devidamente identificado e caracterizado.

A avaliação é efetuada de acordo com as informações prestadas à Comissão e com o suporte da documentação que lhe foi fornecida.

Os signatários não podem ser responsabilizados por qualquer erro ou omissão na informação que lhe foi facultada.

Destina-se a presente avaliação à estimativa do Valor de Mercado (PVT- Presumível Valor de Transação) do imóvel para efeitos de eventual transação, no estado atual de conservação e considerando-o livre de quaisquer ónus ou encargos.

CONSIDERAÇÕES SOBRE A PRESENTE AVALIAÇÃO E O ATUAL ESTADO DO MERCADO

Define o Banco de Portugal, que o valor de Mercado (VM) dum imóvel é o preço pelo qual o mesmo pode ser vendido mediante um contrato entre um vendedor interessado e um comprador com capacidade para realizar a transação, à data da avaliação, no pressuposto de que o imóvel é colocado á venda publicamente, de que as condições de mercado *permitem* a sua transmissão regular e de que se dispõe dum período de tempo normal, tendo em conta a natureza do imóvel, para a negociação da sua venda.

Presume-se, nesta situação, o imóvel desocupado, na situação física em que se encontra livre de quaisquer ónus ou encargos.

Na avaliação imobiliária é solicitado ao *avaliador* que recrie a situação, propondo um Valor de Mercado adequado a uma transação a efetuar naquelas condições.

Em bens imobiliários como este, o procedimento habitual para determinar o "Valor de Mercado" é através dos Métodos de Mercado e do Rendimento, numa amostragem válida e adequada de amostras comparáveis, preferencialmente em zonas envolventes, de semelhante valorização, e características similares.

| | |
|-------|------------|
| N.º: | 07/2019 |
| Data: | 31/01/2019 |

Apesar da abordagem o mais objetiva e rigorosa possível às variáveis do procedimento de avaliação, o valor proposto pelo avaliador deve ser sempre encarado como uma estimativa de valor de mercado.

A reserva anunciada é tanto mais necessária quanto é conhecido o estado de volubilidade do mercado, por força da crise que ainda afeta vastos segmentos do setor imobiliário em Portugal e muito principalmente no que respeita a espaços para indústria/serviços.

A simples prospeção de mercado dá conta dessa mesma volubilidade, sendo corrente a inserção de anúncios de venda com a menção “negociável”.

Igualmente a variedade de valores para imóveis semelhantes, é reflexo desta situação anómala, que espelha as incertezas do mercado.

Sendo certo que a prospeção é imprescindível deve, portanto, o *avaliador* interpretar os sinais do mercado, não deixando de ter em conta o seu próprio conhecimento do mesmo.

LOCALIZAÇÃO

A propriedade sobre a qual recai esta avaliação, tem uma área de 93.444,41 m², e localiza-se nos limites do aglomerado urbano de Pontes, na Estrada Nacional 10, confinando a Norte com aquela E.N. e terrenos particulares, a Nascente com a Azinhaga Albino Pinto, terrenos particulares e a Via Férrea (Setúbal - Poceirão), a Sul confina com um sapal integrado no ecossistema do Estuário do Sado e a Poente com a Rua da Ponte Velha.

Possui boa localização com acesso ao núcleo urbano, industrial e área portuária de Setúbal, aos concelhos de Palmela, de Alcácer do Sal, e ao nó de autoestrada para o Sul e Lisboa.

O estacionamento é feito no interior do imóvel, estando disposto maioritariamente na parte frontal, em arruamento com falta de manutenção.

Nas proximidades existem várias áreas de restauração, estação de serviço, farmácia e outros serviços.

CARATERIZAÇÃO

O imóvel está descrito de acordo com Caderneta Predial Urbana sob o artigo matricial urbano n.º 3389 do distrito e concelho de Setúbal, na freguesia de Gâmbia, Pontes e Alto da Guerra e encontra-se inscrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 52/19890104.

Possui de acordo com documentação referida, a área de 93.444,14 m² com área de implantação de 17.226,50 m² e valor patrimonial total de **5.434.950,00 Euros (Cinco milhões, quatrocentos e trinta quatro mil, novecentos e cinquenta euros)**.

O IMAPARK tem como origem um complexo industrial fabril, que foi concebido para a instalação da indústria de montagem automóvel que aí funcionou entre 1961 e 1984, vindo posteriormente a ser convertido num parque empresarial com armazéns e pequenas unidades industriais, comércio e serviços, situação que se tem mantido ao longo dos últimos 16 anos.

| | |
|-------|------------|
| N.º: | 07/2019 |
| Data: | 31/01/2019 |

O prédio apresenta configuração geométrica de forma triangular truncada, encontra-se totalmente vedado, desenvolvendo-se em duas plataformas niveladas de cota diferenciada, sendo que a cota mais elevada nivelada com a E. N. 10, existindo nela construídas diversas infraestruturas e edifícios.

O edifício principal de características industriais, com uma área de implantação de 17.076,50 m², resultante da junção de várias construções que ampliaram o núcleo original.

É uma construção de estrutura mista com fundações e pilares de betão armado e coberturas com asnas metálicas e chapas de fibrocimento e acrílico. As paredes são em bloco de cimento ou tijolo cerâmico rebocado e os pavimentos em betão afagado. Os portões são de estrutura de perfis metálicos com revestimento a chapa e as caixilharias em perfis de alumínio com vidro simples.

A maior parte desta construção (aproximadamente 90%) destina-se a armazéns, apresentando uma altura livre interior com cerca de 6,00 m. A restante construção disposta a Sul apresenta dois pisos, constituindo um misto de escritórios no piso superior e de lojas/armazéns no piso térreo.

Existem diversas construções de caráter técnico para suporte ao funcionamento do complexo, com uma área de implantação total de 2.587,20 m², que incluem a portaria, posto de transformação, estação sobrepessora, tanque de rega, uma habitação do guarda e outros espaços técnicos espalhados pelo empreendimento. Estes possuem licenças de utilização datadas de 1970.

São necessárias diversas obras de manutenção e conservação, sendo as mais urgentes ao nível das coberturas, que deixam passar água e nas zonas das caleiras de drenagem de águas pluviais.

As construções mais recentes, compostas por dois edifícios isolados, com uso de pavilhão desportivo e quiosque de apoio com área de implantação de 2675,50 m² são constituídos por estrutura de perfis metálicos e revestimento de chapa metálica com isolamento e caixilharias de alumínio.

A nascente há um conjunto de pequenos edifícios de construção mais precária, utilizados como armazéns e que totalizam 1.400,00 m² de área.

A plataforma de cota inferior com diferença de – 3.00 m, encontra-se livre de edificações, onde estão implantados dois campos de futebol. Nesta plataforma onde prolifera algum mato rasteiro, são utilizadas áreas informais de estacionamento de veículos pesados.

As infraestruturas técnicas de suporte ao complexo incluem Posto de Secionamento e Transformação, originalmente construído para a alimentação da fábrica, alimentado por via aérea a partir da rede de média tensão da EDP, à tensão de 30kV. Não apresenta infraestrutura para proceder ao corte geral de energia às instalações em situações de emergência ou para fornecimento de energia de emergência.

Em relação a iluminação ambiente, o complexo encontra-se dotado com infraestruturas quer no exterior quer nas instalações interiores aparentando, no entanto, ser escassa e apresentar degradação dos aparelhos de iluminação.

| | |
|-------|------------|
| N.º: | 07/2019 |
| Data: | 31/01/2019 |

Existe rede de telecomunicações interligada com os operadores, pressupondo-se que esta se encontre em funcionamento, apesar de apresentar um mau estado de conservação.

Não existe iluminação de segurança no interior das instalações, nomeadamente a sinalização de saídas e de percursos de evacuação, nem infraestrutura de deteção, sinalização e alarme que previnam a ocorrência de incêndios.

Os reservatórios de água para incêndios estão inoperacionais, assim como o respetivo equipamento de bombagem.

A rede de esgotos principal é constituída por uma rede de coletores e caixas de visita, junto ao edifício principal, para onde drenam todos os esgotos domésticos e pluviais, que são conduzidos diretamente para o sapal.

Em resumo estão contabilizados em processos de obras cerca de 23.180,00 m² de STP. As áreas cobertas totais são de 24.230,00 m² sendo que, no exterior, existem cerca de 33.224,00 m² de espaços ocupados com arruamentos, estacionamento e campos de futebol. As áreas livres de construções/ocupações são de 35.990,41 m²

De acordo com o **PDM de Setúbal** em vigor, esta área está classificada como “**Espaço Urbano Consolidado – Malhas Urbanas Terciárias**” que se destinam a serviços, comércio, unidades hoteleiras e armazenagem, exceto para a instalação de equipamentos públicos ou privados que se considerem de interesse municipal.

O índice de utilização líquido (IUL) máximo é de 0,5, o que aplicado permite **Superfície Total de Pavimentos de 46.722,20 m²**, sensivelmente o dobro do edificado.

A cêrcea máxima é de 3 pisos, sendo admitido o uso habitacional até 20% da STP permitida.

O estacionamento deverá respeitar o previsto em Regulamento de PDM de acordo com o uso pretendido.

Face a este índice, será possível regularizar as construções não licenciadas.

MÉTODO DE AVALIAÇÃO

A avaliação do imóvel foi efetuada pelo Método do Mercado

Método do Mercado ou Método Comparativo do Mercado mediante o qual o valor do imóvel é estimado por comparação com informação recolhida no mercado imobiliário sobre valores de transação ou oferta respeitante a imóveis de características semelhantes dentro de uma malha local adequada. A informação recolhida é sujeita a processo de homologação e tratamento, de modo a minimizar a dispersão e salientar a linha de tendência conducente ao Valor de Mercado.

A utilização eficaz do método pressupõe a existente de mercado imobiliário ativo, a correta caracterização do Bem a avaliar, bem como, das variáveis com maior peso na definição do valor para a bolsa local e segmento em causa.

PROSPEÇÃO DE MERCADO

A prospeção de mercado foi efetuada através da *internet* entre os dias 29 a 31 de janeiro de 2019 tendo incidindo sobre diversos *sites* de promoção imobiliária publicitando anúncios de imobiliárias operando no local e promotores particulares.

A pesquisa efetuada para valores de venda, incidiu sobre 8 amostras nos concelhos de Setúbal e Palmela, foi efetuada em iguais moldes. Ver quadro “Mercado de Transações” anexo a este relatório.

Regista-se que os fatores explicativos de preço tomados em consideração na homogeneização efetuada foram:

Área;

Estado de Conservação;

Qualidade da Construção;

Localização.

Os valores unitários médios estimados para a venda das 8 amostras recolhidas são de 379,80 €/m², respetivamente à prospeção efetuada.

Considerando o estado de conservação dos edifícios do complexo IMAPARK e face à necessidade de reabilitação das construções e infraestruturas, considerou-se a depreciação de 50%, do valor recolhido – $378,80 \text{ €/m}^2 \times 0,5 = 189,90 \text{ €/m}^2$.

AVALIAÇÃO

Em função dos valores recolhidos para venda, atribui-se o seguinte valor atribuído ao conjunto das áreas de edificadas.

$23.180,00 \text{ m}^2 \times 189,90 \text{ €/m}^2 = \mathbf{4.401.882 \text{ € (QUATRO MILHÕES QUATROCENTOS E UM MIL OITOCENTOS E OITENTA E DOIS EUROS)}}$.

Anexam-se: Plantas de Localização e de P.D.M., Levantamento Fotográfico e Planta de Áreas.

Caso se concorde com a avaliação, propõe-se a homologação pela Senhora Presidente e posteriormente, que a mesma seja enviada ao DAF/DICONT/SERGEP.

Setúbal, 31 de janeiro de 2019

A Comissão de Avaliação

Arq. Joaquim Branco

Eng. Jorge Barros

Arq. Clemente T. Rodrigues