

B/11.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º

26/2024

PROPOSTA

N.º 137/2024/DAF/DICONT/SERGEP

Realizada em

17/12/2024

DELIBERAÇÃO N.º

687/2024

ASSUNTO: HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DE QUATRO LOTES DE TERRENO, SITOS NO LOTEAMENTO DA BAIRRO AFONSO COSTA, DA FREGUESIA DE SÃO SEBASTIÃO

O Município de Setúbal é proprietário de quatro lotes de terreno para construção, pertencentes ao Loteamento Municipal do Bairro Afonso Costa, integrados em domínio privado municipal, conforme identificados infra.

Considerando que,

Estes lotes encontram-se desocupados, não estando afetos a qualquer uso ou serviço municipal.

Tendo em vista a boa administração do património municipal, entendendo que a manutenção destes imóveis em sua propriedade da autarquia deixou de ser conveniente, devendo promover a respetiva alienação através de procedimentos de hasta pública, de acordo com os Programas de Procedimento e Condições Gerais, anexos a esta proposta.

Os quatro lotes objeto dos procedimentos, respeitam a terrenos destinados a construção urbana, para reforço da Habitação a Custos Controlados (HCC) em Setúbal, e encontram-se integrados no "Loteamento Municipal do Bairro Afonso Costa", na freguesia de São Sebastião, conforme no quadro abaixo se caracterizam.

IMÓVEL	Lote 132, Bairro Afonso Costa	Lote 133, Bairro Afonso Costa	Lote n.º 148, Bairro Afonso Costa	Lote n.º 149, Bairro Afonso Costa
DESCRIÇÃO PREDIAL	2408 (Freg. S.Seb.)	2409 (Freg. S.Seb.)	2424 (Freg. S.Seb.)	2425 (Freg. S.Seb.)
ARTIGO MATRICIAL	12993 (Freg. S.Seb.)	12994 (Freg. S.Seb.)	13025 (Freg. S.Seb.)	13026 (Freg. S.Seb.)
ÁREA DO LOTE (M ²)	215m ²	300m ²	247m ²	252m ²
ÁREA IMPLANTAÇÃO (M ²)	215m ²	300m ²	247m ²	252m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO (M ²)	1505 m ²	1500m ²	1607m ²	1512m ²
VIABILIDADE	Construção edifício de 6 pisos + cave p/ estacionamento	4 pisos + cave p/ estacionamento	5 pisos + um recuado, + cave p/ estacionamento	Construção edifício de 5 pisos + cave p/ estacionamento
NÚMERO DE FOGOS	12	8	11	10
VALOR BASE DE LICITAÇÃO	€378 000,00	€288 000,00	€378 000,00	€340 000,00

Os respetivos valores de licitação correspondem aos valores que foram atribuídos aos mesmos, por perito avaliador de imóveis, com relatórios de avaliação homologados em 20/08/2024 (em Anexo).

Assim, propõe-se que:

- a) A Câmara Municipal de Setúbal, nos termos no previsto na alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º do 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, delibere aprovar a alienação, por hasta pública, de quatro lotes de terreno, sítios no Loteamento Municipal do Bairro Afonso Costa, supra identificados, da freguesia de São Sebastião;
- b) A respetiva hasta pública fique sujeita às condições constantes do correspondente programa de procedimento e condições gerais que se anexam, fazendo parte integrante da presente proposta; e

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 referido Regime Jurídico das Autarquias Locais.

Anexos:

Relatórios de avaliação

Plantas de Localização

Programas de procedimentos e condições gerais

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

APROVADA / ~~REJEITADA~~ por : Votos Contra; Abstencões; 11 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

Lote 132 - Plano de Pormenor da Renovação Urbana do Bairro Afonso Costa

São Sebastião - Setúbal

Habitação em regime de Construção a Custos Controlados



SETÚBAL AGOSTO DE 2024

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

CONTEÚDO

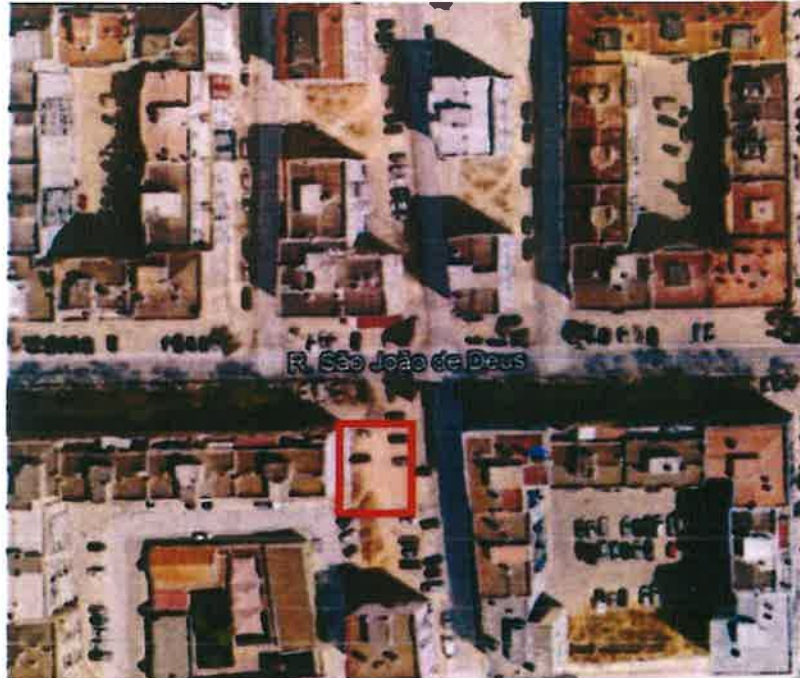
CONTEÚDO	2
RESUMO DA AVALIAÇÃO	3
SUMÁRIO DA AVALIAÇÃO	4
ÂMBITO E OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO	7
DEFINIÇÕES	7
METODOLOGIAS	9
ENVOLVENTE	10
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	12
SITUAÇÃO DO SECTOR IMOBILIÁRIO NA ECONOMIA PORTUGUESA	12
ANÁLISE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL	16
VALOR DE MERCADO LIVRE E DISPONIVEL	17
VALOR DO TERRENO PARA CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS	18
Custo de construção:	25
Outros custos:	25
Faseamento do projeto:	25
Outros parâmetros:	25
Taxa de Atualização	25
AVALIAÇÃO	27
MÉTODO DO VALOR DE MERCADO	27
MÉTODO DO CUSTO – MÉTODO INVOLUTIVO	31
Conclusão	32
NORMAS E PRINCIPIOS ÉTICOS ADOPTADOS	33
LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	35

RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DE IMÓVEL: Lote de Terreno para Construção de Habitação em regime de custos controlados.

LOCALIZAÇÃO: Bairro Afonso Costa, lote 132, Setúbal.

ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO: Lote com área de implantação de 215 m², 6 pisos de habitação (STP de 1290,00m²) e cave para estacionamento, com 12 fogos, destinado a habitação para construção em regime de Custos Controlados. Com área bruta de construção de 1505 m².



De acordo com os pressupostos e condicionantes descritos no presente relatório, foi determinado à data de 20 de agosto de 2024, o seguinte valor presumível para transação do imóvel em apreço, considerado livre e disponível:

VALOR DE AVALIAÇÃO
378.000€

(Trezentos e setenta e oito 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 atividade desenvolvida no imóvel. Este relatório não deverá ser usado para outro que não o do âmbito desta avaliação, sem autorização expressa do avaliador.

SUMÁRIO DA AVALIAÇÃO

Perito Avaliador: O presente relatório foi desenvolvido por **Paulo Jorge Norte Castanheira**, PAI/2011/0114, Perito Permanente da Lista Oficial do Ministério da Justiça, que atua em nome da sociedade de avaliações, possuindo **Seguro de Responsabilidade Civil da seguradora Fidelidade, que cobre a sua atividade, com o número de apólice RC65293942 e com validade até 10/02/2025.**

Cliente: Câmara Municipal de Setúbal

Finalidade da Avaliação: Determinação do valor de mercado dois imóveis, tendo em conta a sua capacidade construtiva

Objeto de Avaliação: Terreno para Construção, artigo matricial 12993 da Freguesia de São Sebastião, Setúbal.

Estatuto do Avaliador: O perito individual que atua em seu nome de acordo com o estabelecido com as Normas IVS/RICS.

Competência: O perito avaliador dispõe dos conhecimentos, competências e capacidades para proceder à presente avaliação.

Envolvimento Anterior: O ativo atrás identificado não foi anteriormente avaliado pela pelo perito que atua em seu nome.

Conflitos de Interesses, Não foram identificados quaisquer conflitos de interesses com os ativos em avaliação ou com as partes detentoras ou interessadas nos mesmos. De igual forma não foram identificadas circunstâncias que possam pôr em causa a objetividade e independência dos avaliadores.

Objetividade e

Independência:

Interesse no ativo: O perito avaliador não tem qualquer interesse no ativo objeto de avaliação.

Normas

Profissionais:

Todo o trabalho de avaliação é elaborado de acordo com:
RICS Valuation - Global Standards, emitidas em novembro de 2021 pelo Royal Institution of Chartered Surveyors e efetivas em 31 de janeiro de 2022, as quais incorporam as **IVS - International Valuation Standards 2022**.

Base(s) de Valor:

Valor de Mercado e Renda de Mercado constantes nas IVS e no RED BOOK (RICS Valuation - Global Standards 2022): *Valor de Mercado: Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador, em que ambos, de livre vontade, atuaram de forma esclarecida, prudente, e sem coação (IVS 104 parágrafo 30.1); Renda de Mercado: Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um imóvel, após um período adequado de comercialização, poderá ser arrendado entre um proprietário e um arrendatário decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação."*

Condicionantes,

Limitações da

Avaliação:

Uma vez que não foram efetuados contactos (ou os mesmos foram efetuados apenas de forma limitada) com proprietários, interessados e/ou ocupantes dos ativos, a avaliação é realizada com base nos documentos fornecidos e obtidos e com a inspeção exterior realizada. Desta forma, as análises e conclusões deste relatório estão limitadas pelos pressupostos considerados (conforme descritos no texto da avaliação) e com a extensão da inspeção realizada.

Não nos responsabilizamos pela veracidade das informações técnicas e legais fornecidas para a execução do presente relatório.

Qualquer alteração aos pressupostos considerados neste documento, poderão resultar na necessidade de reequacionar os valores calculados.

Data de contrato de prestação de serviços: 25/04/2024



Datas da avaliação: Data da inspeção:26/06/2024
Data do término do relatório de avaliação:20/08/2024

Publicação e Divulgação do Relatório: O relatório é produzido apenas para o Cliente e para os fins constantes no objetivo da avaliação, é confidencial não sendo aceites responsabilidades para com terceiros sobre a utilização das conclusões do mesmo.



ÂMBITO E OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO

O presente estudo visa determinar o valor de mercado de um terreno urbano destinado à construção de um edifício para habitação, no regime de custos controlados, descrito pelo **artigo matricial 12993 da Freguesia de São Sebastião**. O valor residual é habitualmente utilizado na avaliação de terrenos destinados a construção, obtido deduzindo ao valor potencial do imóvel todos os custos diretos e indiretos associados ao desenvolvimento do projeto 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 inspecionado fisicamente à data de 26 de junho de 2024, 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 perspetiva futura.

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

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

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 afetado por estímulos indevidos.

Esta definição implica que a transação 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 afetada 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 atual 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.

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 a um potencial projeto imobiliário a implementar no local. Neste caso em particular com a especificidade de o projeto imobiliário se desenvolver no âmbito de construção a custos controlados.

O Valor da propriedade é deste modo baseado numa análise da rentabilidade gerada pelo projeto de desenvolvimento considerado, sendo traduzido pelo Valor Atual Líquido dos benefícios futuros. Os custos relativos à gestão do imóvel ou de desenvolvimento do projeto, assim como os encargos indiretos (custos financeiros, de projeto, 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 reflete a rentabilidade esperada e o risco inerente à posse do imóvel ou ao desenvolvimento do projeto considerado.

Foram facultados os seguintes elementos:

Cadernetas prediais

Parâmetros urbanísticos

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, 26 de junho de 2024, com os seguintes objetivos:

- 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 atual, relativamente aos aspetos que condicionam o seu valor.

ENVOLVENTE

Relativamente à malha urbana, o terreno situa-se perto de serviços, comércio e é bem servido por transportes, numa das principais vias de Setúbal, no Bairro Afonso Costa. O estacionamento é escasso, difícil, mas livre. O acesso à estação rodoviária e ferroviária dista cerca de 1 km, bem como o estuário do Sado. A envolvente caracteriza-se por habitações coletivas podendo atingir os 6 pisos de cêrcea, a grande maioria são construção relativamente recente que poderemos situar nas últimas décadas do século passado.

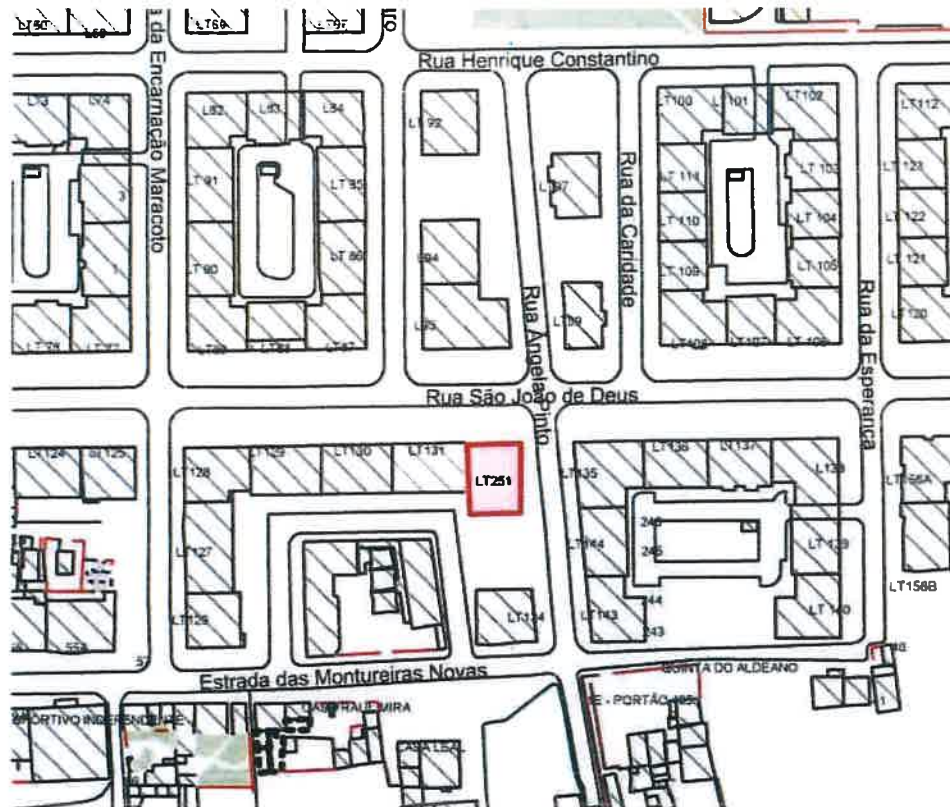


Figura 1- localização

É uma zona com acesso relativamente rápido ao centro e exterior da localidade. O acesso ao exterior da cidade também é bastante fácil, nomeadamente à A12, A2 e à N10.

Setúbal é uma cidade portuguesa, capital do distrito de Setúbal (desde 1926) e sede de diocese (desde 1975). Situa-se na sub-região de Área Metropolitana de Lisboa.

O município de Setúbal com 230,33 km² de área e 123.640 habitantes (2021), está 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.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O terreno urbano, encontra-se limpo e desocupado e atualmente a servir de estacionamento. Prédio urbano com afetação de terreno para construção, inscrito na matriz predial sob o número 12993 da Freguesia de São Sebastião. Localizado no Bairro Afonso Costa. Possui uma área de 215 m², uma área de implantação de 215 m², permite a construção de 6 pisos mais cave para estacionamento, pelo que se considera **uma área bruta privativa total de 1290 m²** e dependente de 215 m² para estacionamento. Deve referir-se aqui que esta capacidade construtiva **advém do descrito do quadro síntese da planta síntese do Plano de Pormenor da Renovação Urbana do Bairro Afonso Costa. Em resumo. 6 pisos de habitação e cave para estacionamento - 12 fogos – STP de 1 290,00m² – ABC (com inclusão de cave) 1 505,00m².**

SITUAÇÃO DO SECTOR IMOBILIÁRIO NA ECONOMIA PORTUGUESA

Segundo o Boletim Económico de outubro de 2023 do Banco de Portugal, as projeções para a economia portuguesa em 2023-2025 são as seguintes:

A economia portuguesa cresce 2,1% em 2023. Após o dinamismo do início do ano, a atividade estagnou no segundo e terceiro trimestres e deverá manter um crescimento baixo até ao final do ano. O abrandamento económico reflete o menor dinamismo nos principais parceiros comerciais, os efeitos da inflação e a maior restritividade da política monetária. Para 2024 e 2025, projetam-se crescimentos de 1,5% e 2,1%. A economia portuguesa continuará a apresentar um crescimento baseado no investimento e nas exportações, convergindo com a área do euro.

A inflação diminuiu nos últimos meses. A tendência descendente irá manter-se, com o índice harmonizado de preços no consumidor (IHPC) a crescer 5,4% em 2023, 3,6% em 2024 e 2,1% em 2025, um valor consistente com o objetivo de estabilidade de preços do Banco Central Europeu (BCE).

O consumo privado terá aumentos inferiores ao crescimento económico. Este comportamento beneficia de ganhos do rendimento disponível real, resultantes da moderação dos preços e do aumento do emprego e dos salários, mas é limitado pela subida das taxas de juro. Complementarmente, a taxa de poupança deverá aumentar gradualmente para 7,4% em 2025, acima da média pré-pandemia.

O investimento desacelera este ano, crescendo 1,5%, num quadro de financiamento mais oneroso e abrandamento da procura global. Para 2024-25, projetam-se taxas de variação de 5%, refletindo a aceleração da procura global e da execução dos fundos europeus.

O crescimento das exportações acompanha a procura externa. Prevê-se um menor crescimento das exportações de serviços com a dissipação da recuperação pós-pandémica do turismo.

A balança corrente e de capital deverá apresentar excedentes em torno de 3% do PIB em 2023-25, refletindo o aumento das transferências da UE e o retorno a excedentes da balança de bens e serviços.

O mercado de trabalho refletirá o abrandamento da economia com ganhos no emprego inferiores aos do passado recente. A taxa de desemprego deverá apresentar uma trajetória ligeiramente ascendente, situando-se em 6,9% em 2025.

Os riscos em baixa para a evolução da atividade advêm de um abrandamento mais pronunciado na China e no comércio internacional, de um impacto mais adverso do que o incorporado nas projeções das atuais condições financeiras e de um reforço da restritividade da política monetária. Para a inflação, os riscos de novos choques sobre os preços das matérias-primas ou de uma maior persistência das pressões internas são contrabalançados pela materialização dos riscos em baixa sobre a atividade económica.

Quadro 1.1.1 • Projeções do Banco de Portugal: 2023-2025 | Taxa de variação anual em percentagem (exceto onde indicado)

	Pesos 2022	BE outubro 2023				BE junho 2023			
		2022	2023 ^(p)	2024 ^(p)	2025 ^(p)	2022	2023 ^(p)	2024 ^(p)	2025 ^(p)
Produto interno bruto	100,0	6,8	2,1	1,5	2,1	6,7	2,7	2,4	2,3
Consumo privado	64,2	5,6	1,0	1,3	1,6	5,8	1,6	1,7	1,7
Consumo público	17,6	1,4	1,2	1,2	0,8	1,7	1,5	1,4	0,9
Formação bruta de capital fixo	20,1	3,0	1,5	5,0	5,0	3,0	3,1	5,3	5,4
Procura interna	102,4	4,4	0,9	2,1	2,1	4,5	1,1	2,4	2,3
Exportações	49,6	17,4	4,1	2,1	3,9	16,7	7,8	4,2	4,0
Importações	52,0	11,1	1,3	3,4	3,9	11,1	4,0	4,2	3,9
Emprego ^(a)		1,5	0,8	0,2	0,4	2,0	0,6	0,6	0,5
Taxa de desemprego ^(b)		6,0	6,5	6,7	6,9	6,0	6,8	6,7	6,7
Balança corrente e de capital (% PIB)		-0,2	3,0	2,7	3,0	-0,4	3,8	3,5	3,8
Balança de bens e serviços (% PIB)		-1,9	1,1	0,6	0,8	-2,1	1,7	1,6	1,8
Índice harmonizado de preços no consumidor		8,1	5,4	3,6	2,1	8,1	5,2	3,3	2,1
Bens energéticos		23,8	-8,0	5,5	0,7	23,8	-12,3	0,8	-0,2
Bens alimentares		11,4	9,0	4,8	2,2	11,4	9,0	4,6	2,4
Excluindo bens energéticos		6,7	6,6	3,4	2,2	6,7	6,8	3,5	2,3
Excluindo bens energéticos e alimentares		5,0	5,6	2,9	2,2	5,0	5,7	3,1	2,3

Fontes: Banco de Portugal e INE. † Notas: (p) — projetado, % — percentagem. Data de fecho de dados das projeções macroeconómicas: 22 de setembro. Para cada agregado apresenta-se a projeção correspondente ao valor mais provável condicional ao conjunto de hipóteses consideradas. (a) De acordo com o conceito de Contas Nacionais. (b) Em percentagem da população ativa.

Projeções para a economia portuguesa: 2023-2025



A economia portuguesa abrandou, mas continuará a crescer mais do que a da área do euro



A criação de emprego será menor e o desemprego continuará baixo



Os preços aumentarão a um ritmo cada vez menor e próximo de 2% em 2025

A economia portuguesa abrandou, mas continuará a crescer mais do que a da área do euro

Até ao final de 2023, a atividade económica abrandou. A partir daí, recuperará gradualmente

A fraqueza do comércio global, a inflação alta e a consequente subida das taxas de juro estão a limitar o crescimento da economia.

A economia portuguesa continuará a crescer mais do que a da área do euro até 2025

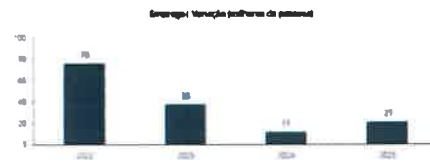


A criação de emprego será menor e o desemprego continuará baixo

O emprego refletirá o abrandamento da atividade económica, com ligeiros ganhos até 2025.

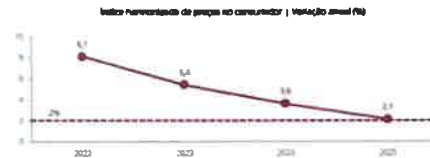
O desemprego subirá, mas continuará baixo.

Os salários por trabalhador crescerão mais do que os preços, suportando o poder de compra das famílias.



Os preços aumentarão a um ritmo cada vez menor e próximo de 2% em 2025

A inflação deverá continuar a descer e aproximar-se de 2%, em resultado da moderação dos preços internacionais e dos efeitos cumulativos da subida das taxas de juro.

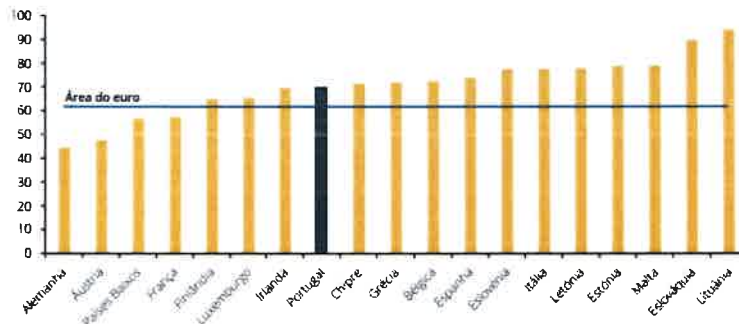


Quadro 1 • Distribuição das famílias com diferentes características, por regime de ocupação da residência em 2021 | Percentagem do total de famílias em cada classe

	Proprietários	Dos quais, com empréstimo à habitação	Arrendatários	Outros	Por memória: estrutura da população total (%)
Total	70	38	22	8	100
Idade do representante da família					
24 e menos	29	48	56	15	1
25-34	42	73	45	14	8
35-44	62	77	27	10	16
45-54	72	65	20	8	20
55-64	74	36	19	7	20
65-74	78	11	17	5	18
75 e mais	79	3	16	5	17
Escolaridade do representante da família					
Inferior ao secundário	71	24	22	7	59
Secundário	65	59	25	9	21
Superior	71	59	20	8	21
Região de residência					
Áreas metropolitanas de Lisboa e Porto	64	46	29	7	45
Restantes regiões	75	33	17	8	55
Dimensão da família					
1 indivíduo	64	24	26	10	25
Mais de 1 indivíduo	72	42	21	7	75

Fonte: INE (Censos). | Nota: O representante da família é o indivíduo considerado como tal pelos restantes membros.

Gráfico 1 • Famílias proprietárias da residência principal nos países da área do euro em 2020/21 | Percentagem



Fonte: BCE (Household Finance and Consumption Survey, 2021).

Também de acordo com o Boletim económico do Banco de Portugal acerca da habitação:

De acordo com o último Censos, realizado em 2021, 70% das famílias residentes em Portugal são proprietárias da residência principal, 22% arrendatárias e 8% têm uma outra situação (maioritariamente utilização gratuita, como casas emprestadas por familiares) (Quadro 1).³ Entre as famílias proprietárias, 38% têm um empréstimo para aquisição de habitação. A percentagem de famílias proprietárias é mais elevada em Portugal do que na média da área do euro (62%) (Gráfico 1). Estas diferenças resultam de uma combinação ao longo do tempo dos fatores acima referidos, em especial das diferenças nos mercados de arrendamento social, um subproduto da reconstrução maciça de habitações que se seguiu à Segunda Guerra Mundial, e dos poucos incentivos fiscais à compra de habitação que existem nalguns países. A preferência revelada pelos portugueses face à propriedade de habitação pode também resultar destes fatores, mas parece claramente vincada nos dados disponíveis. O ciclo de vida financeiro das famílias inicia-se com valores negativos de poupança,

uma vez que os rendimentos dos jovens são relativamente baixos e incertos e as famílias procuram manter um padrão de consumo relativamente suave ao longo da vida. Nesta fase, espera-se que as famílias se endividem para financiar o nível de consumo desejado. No entanto, algumas destas famílias adiam a compra de casa até terem acesso ao crédito à habitação. Mais tarde, quando a subida dos rendimentos mais do que compensa o aumento das despesas, as famílias apresentam poupança positiva, em parte para reembolsar o crédito anteriormente contraído. Os indivíduos chegam tipicamente com poupança líquida positiva ao final da vida ativa.

Tendências

O segmento residencial de compra e venda deverá continuar a ser marcado por duas tendências distintas, nomeadamente pela entrada no mercado de mais produto direcionado à classe média e média alta e, face aos indícios claros nesse sentido, pelo aumento gradual na dificuldade no acesso ao crédito (incluindo maiores restrições ao nível da maturidade dos empréstimos e do limite máximo da taxa de esforço).

Por último, importa mencionar que a situação atual não encontra paralelo nas últimas largas décadas em economias modernas, pelo que na data desta avaliação, existe uma ausência de dados históricos que permitam prever o comportamento do mercado imobiliário a médio/longo prazo, e qual o impacto desta pandemia e da guerra que assistimos, nos valores de mercado.

A conclusão, com os dados atualmente disponíveis, é: continua a observar-se um crescimento no valor dos imóveis urbanos edificados, fora dos grandes centros urbanos, sobretudo com o esgotamento do pipeline nas grandes cidades (Lisboa e Porto), podendo, no imediato, continuar a manter-se uma tendência crescente. Relativamente aos prédios rústicos para produção agro-florestal é de esperar a continuação de elevada procura, sobretudo de terrenos de regadio ou com potencialidade de regadio.

ANÁLISE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

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 **Área consolidada – Espaço Urbano**.

A parcela permite a construção de 6 pisos mais uma cave, que numa primeira análise consideramos com duas frações de tipologia T3 em cada piso, num total de 12 frações com uma cave para

estacionamento com um lugar por fogo.

Considerando que a construção é viável, podemos admitir:

- 1290 m², para habitação, incluindo partes comuns.

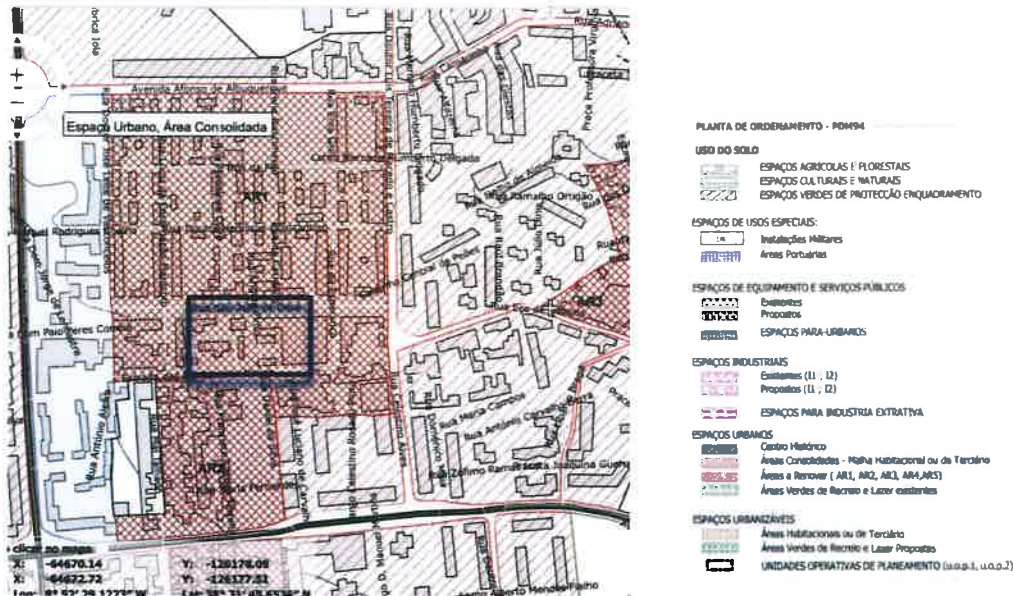


Figura 2- Localização e classificação face ao PDM

VALOR DE MERCADO LIVRE E DISPONIVEL

Numa área consolidada como a cidade de Setúbal é difícil encontrar terrenos para a edificação urbana. Ao contrário de imóveis habitacionais, ou comerciais, mais tipificados e já edificados, este tipo de ativos apresenta grande variabilidade em termos de área edificada ou potencial edificativo, classificação do solo, localização específica, configuração, etc.

Ainda assim, foi possível encontrar alguns terrenos em oferta de venda e, recorrendo ao rácio do valor unitário por ABC, estabelecer termos de comparação com o avaliando.

Deste modo, os indicadores que apresentamos a seguir servem apenas como referências e não permitem, na opinião do perito a aplicação de critérios estatísticos, quer através de estatística descritiva (medidas de tendência central ou de variabilidade) e menos ainda de inferência

estatística.

Com as limitações já mencionadas, recolheu-se durante o mês de agosto de 2024, em alguns sítios da especialidade, valores de venda propostos para terrenos urbanos.

Relativamente aos terrenos para construção foram encontradas algumas amostras em oferta de venda, de acordo com os quadros inclusos cujo **valor máximo corresponde a 1.400 €/m² de área do terreno; e o valor mínimo a 480 €/m² de área do terreno. A média situa-se nos 1.100 €/m² de área do terreno**

Como já mencionámos, dependendo da localização, dimensão, capacidade construtiva (área bruta de construção), nível de infraestruturas, os valores unitários (m² de ABC acima do solo permitida) podem apresentar maiores ou menores diferenças.

O perito admitiu uma diferença média de 10% entre o valor de oferta e o valor de venda final dos imóveis (terrenos) urbanos, o que reflete, na sua opinião, a normal margem de negociação que estes tipos de propriedades apresentam, no estado atual do imobiliário.

Os valores encontrados estão resumidos nos quadros de prospeção adiante.

Como já foi mencionado, no caso de propriedades para desenvolvimento, **as pesquisas efetuadas no mercado oferecem indicadores os quais, com a necessária ponderação, permitem sustentar ou enquadrar o valor de mercado dos imóveis em apreço. Esses indicadores devem ser comparados com os resultados obtidos por métodos analíticos, como o método do custo, variante do valor residual, dinâmico. O perito entende que a análise analítica é a que melhor traduz o valor do ativo, sem prejuízo da ponderação com o mercado.**

VALOR DO TERRENO PARA CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS

No desenvolvimento dos Programas de Habitação a Custos Controlados, Arrendamento Acessível (PAA), atualmente denominado Arrendamento Apoiado, existem *condicionantes* a que se terá de obedecer e que se encontram plasmados nas Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 19/2019, de 17 de abril e pela Portaria 281/2021, bem como nas Portarias 176/2019 e 177/2019 e alterada recentemente pelas portarias 69-B/2024.

Essas condicionantes envolvem os critérios a que deverão obedecer a construção de habitações a custos controlados, os valores máximos de renda a praticar no Programa de Arrendamento Acessível

(PAA) ou e também as áreas máximas dos fogos para cada tipologia.

O Custo de Promoção é obtido da seguinte formulação:

$$CP = CS * 1,30 * CR * CO + VT * CT$$

$$VT = (CL * 270 - 230) * CA/100, \text{ com o valor mínimo de } 40$$

em que:

CP é o Custo de Promoção

CS é o custo de referência por metro quadrado de área bruta, sendo que, de acordo com os artigos 9.º e 10.º da Portaria atrás mencionada. (9.º O CS é atualizado mensalmente com base no índice de custo de construção de habitação nova, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística, correspondendo a base 100 de 2015 a 670 euros e por inferência a nova Base 100 de 2021 a cerca de 785 euros; 10.º O CS é majorado até 15 % se o edifício ou habitação for certificado num sistema de certificação ambiental reconhecido pelo IHRU, I. P., cabendo a este Instituto definir a majoração atribuída a cada classe de desempenho.)

CR é o coeficiente regional, sendo igual a 1 no Continente.

CO é o coeficiente operacional, sendo fixado entre 1 e 1,12, pelo IHRU, I. P., caso a caso, de acordo com critérios definidos por despacho do membro do Governo responsável pela área da habitação.

VT - é o valor do terreno.

CT — é o coeficiente relativo à titularidade do terreno, sendo 1 no caso de terreno em propriedade plena, ou, no caso de terreno em direito de superfície, variável entre 0 e 0,8, conforme definido nas alíneas f), g) e h) do artigo 13.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual;

CL — é o coeficiente de localização definido no artigo 42.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual;

CA — é o coeficiente de atualização do valor do terreno, sendo igual ao Índice de Preços da Habitação para Portugal, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística.

No caso das áreas dependentes (arrecadações e garagens) os valores máximos serão equivalentes a:

11.º O custo de promoção por metro quadrado de área bruta das partes acessórias (CPa) corresponde a 50 % do CP das habitações do edifício em que estão integradas, não podendo o custo de promoção de cada unidade ultrapassar os seguintes limites:

- a) Lugar de estacionamento em garagem coletiva — CPa * 28;
- b) Boxe de estacionamento em garagem coletiva — CPa * 30;

c) Garagem individual — CPa * 20;

d) Arrecadação — CPa * 6.

12.º O preço máximo de venda das habitações construídas ou reabilitadas nos termos da presente portaria corresponde ao produto do CP e CPa, respetivamente, pela área bruta da habitação e das suas partes acessórias, com uma majoração, no caso de promoção cooperativa, de 2,5 % e, no caso de promoção privada, de 6 %.

13.º O preço máximo de venda dos equipamentos complementares corresponde ao produto da respetiva área bruta pelo CP das habitações do empreendimento em que estão integrados, com uma majoração, no caso de promoção cooperativa, de 2,5 % e, no caso de promoção privada, de 6 %.

14.º O preço máximo de venda dos espaços de comércio e serviços corresponde a 80 % do produto da respetiva área bruta pelo CP das habitações do empreendimento em que estão integrados, com uma majoração, no caso de promoção cooperativa, de 2,5 % e, no caso de promoção privada, de 6 %.

15.º As habitações construídas ou reabilitadas para arrendamento cujos limites de área e de custo de promoção sejam certificados nos termos da presente portaria estão sujeitas aos preços máximos de renda estabelecidos nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, sendo, porém, o respetivo CP aplicado apenas à área construída ou reabilitada.

Áreas

As áreas máximas por fogo e por tipologia a considerar correspondem a: T0 – 57 m²; T1 – 73 m²; T2 – 95 m²; T3 – 117 m²; T4 – 128 m²; T5 – 150 m², de acordo com a portaria 281/2021 (rendimento apoiado).

Estas áreas máximas têm uma tolerância máxima de 12% e incluem a respetiva cota parte dos espaços comuns. No caso da Promoção para arrendamento acessível não se aplicam estes limites.

Rendas: No portal da habitação é possível simular as rendas do PPA (<https://paa.portaldahabitacao.pt/web/paa/provider-rent-simulator>), mas elas também estão plasmadas na portaria 176/2019:

Tabela 1 — Concelhos por escalão

Escalão	Concelhos
E1	Todos os concelhos não incluídos nos escalões seguintes.
E2	Alandroal, Alcobaça, Alenquer, Aljustrel, Alpiarça, Alvaiázere, Alvito, Arouca, Arruda dos Vinhos, Azambuja, Barcelos, Barrancos, Beja, Benavente, Braga, Caldas da Rainha, Calheta (Região Autónoma dos Açores), Câmara de Lobos, Caminha, Castanheira de Pera, Castro Verde, Chamusca, Coruche, Corvo, Cuba, Esposende, Estarreja, Ferreira do Alentejo, Figueira da Foz, Figueiró dos Vinhos, Góis, Grândola, Guimarães, Ilhavo, Lajes das Flores, Lajes do Pico, Leiria, Lourinhã, Machico, Madalena, Marinha Grande, Mértola, Montemor-o-Novo, Mora, Mourão, Murtosa, Nazaré, Nordeste, Obidos, Odemira, Ourém, Otrique, Ovar, Pampilhosa da Serra, Pedrógão Grande, Penacova, Penela, Peniche, Portel, Povoação, Redondo, Salvaterra de Magos, Santa Cruz da Graciosa, Santa Cruz das Flores, Santa Maria da Feira, Santarém, Santiago do Cacém, São Brás de Alportel, São João da Madeira, São Roque do Pico, Serpa, Sobral de Monte Agraço, Terras de Bouro, Tomar, Trofa, Velas, Vendas Novas, Viana do Alentejo, Viana do Castelo, Vila do Conde, Vila do Porto, Vila Franca do Campo, Vila Nova de Famalicão, Vila Real, Viseu
E3	Alcochete, Alcoutim, Aljezur, Aveiro, Barreiro, Calheta (Região Autónoma da Madeira), Coimbra, Espinho, Évora, Faro, Gondomar, Lagoa (Região Autónoma dos Açores), Lagoa, Mafra, Maia, Moita, Monchique, Montijo, Olhão, Palmela, Ponta Delgada, Ponta do Sol, Portimão, Porto Moniz, Porto Santo, Póvoa de Varzim, Ribeira Brava, Santa Cruz, Santana, São Vicente, Seixal, Sesimbra, Setúbal, Silves, Sines, Torres Vedras, Valongo, Vila da Praia da Vitória, Vila do Bispo, Vila Franca de Xira, Vila Nova de Gaia, Vila Real de Santo António
E4	Albufeira, Almada, Amadora, Castro Marim, Funchal, Lagos, Loulé, Loures, Matosinhos, Odivelas, Sintra, Tavira
E5	Cascais, Oeiras, Porto
E6	Lisboa

Tabela 2 — Limites gerais de preço de renda mensal por tipologia, em euros, por escalão

Escalão	T0	T1	T2	T3	T4	T5	>T5
E1	200	275	350	425	475	525	525 + n * 50
E2	250	350	450	525	600	675	675 + n * 50
Escalão	T0	T1	T2	T3	T4	T5	>T5
E3	325	475	600	700	800	875	875 + n * 75
E4	400	600	775	925	1025	1125	1125 + n * 100
E5	525	775	1000	1200	1350	1500	1500 + n * 100
E6	600	900	1150	1375	1550	1700	1700 + n * 150

n é o número de quartos acima de T5

Assim em Setúbal (Zona E3):

T0 = com renda máxima de 325 €/mês;

T1 = com renda máxima de 475 €/mês;

T2 = com renda máxima de 600 €/mês;

T3 = com renda máxima de 700 €/mês;

Por consequência:

CS = 785 Euros/m² x 120,11 ≈ 942,86 €/m²

*Índice de custo de construção de habitação nova (Base – abril 2024) = 120,11

Majoração Ambiental: 5%

CL = 1,4

CA=211,27(https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&contecto=pi&indO)

[corrCod=0009201&selTab=tab0](#))

CT = 1

CO = 1,07

CR = 1

VT = (CL * 270 - 230) * CA/100, com o valor mínimo de 40 = (1,4*270-230)*(211,27/100) ≈ 326,7 €/m²
de ABC

CP = CS * 1,30 * CR * CO + VT * CT = 942,86 * 1,05 * 1,30 * 1,00 * 1,07 + (1,4*270-230)*(211,27/100)
≈ 1724,77 €/m² de ABC

CPA (Custo de Promoção das áreas acessórias): 862,28 €/m² de ABC.

Notas:

O Valor máximo das habitações será de 1724,77 €/m² x 1,06 ≈ 1828,25 €/m²

O Valor Máximo das Áreas Comerciais será: 1746,81 €/m² x 1,06 x 0,80 ≈ 1462,60 €/m²

O Valor Máximo das Áreas Acessórias será:

- Lugar de Estacionamento das áreas de Habitação: CPA (50% de CP) x= 862,40*1,06= 914,13 Euros/m².
- Considerando 12 frações a construir e um estacionamento de 11 m² cada um, a área total de estacionamento a transacionar será de 132 m².
- Tendo por base um arrendamento de 775 €/mês e uma taxa de capitalização de 5% e uma área bruta média fogo de 80 m², o valor de venda em regime de custos controlados poderá ser obtido:
 $(775 \text{ €/m}^2 \times 12) / 0,05 = 186.000 \text{ €} / 80 = 2.325 \text{ €/m}^2$, todavia o valor de promoção de acordo com a lei é de 1862 €/m²
- Inexistência de margem de comercialização, porquanto os imóveis serão transacionados com regaras a definir.
- Margem de promoção de 8,5%
- Venda de 80% das frações no 2º ano de projeto e os restantes 20% no final.

Atendo ao exposto o valor do terreno, nos pressupostos de promoção de um investimento no âmbito da Construção a Custos Controlados, é de:

MÉTODO DO CUSTO - VALOR RESIDUAL - CUSTOS CONTROLADOS

Custos Diretos de Construção	Área (m²)	Unitário (€)	Valor	Receltas	ABC ou ABL (m²)	Unitário (€/m²)	Valor (€)
Áreas de Habitação bruta privativa	1 032,00	943	973 176	Habitação	1 032,00	1 828,00	1 866 486
Áreas de estacionamento	215,00	472	101 373	Estacionamento	132,00	914,00	120 648
Áreas de Comércio							
Áreas das partes comuns	258,00	500	129 000				
Logradouro e Reforço de Infraestruturas							
Áreas de Implantação	215,00						
Total de ABC acima do solo	1 032,00						
Total de Terreno Urbano	215,00	Ind. Construção	4,80			V.U Médio	1 945
TOTAL			1 203 649				2 007 144

DISCOUNTED CASHFLOW Preços constantes	Ano							TOTALS
	1	2	3	4	5	6	7	
CUSTOS								
- FASEAMENTO NO TEMPO -								
Áreas de Habitação bruta privativa		50%	50%				973 176	100%
Áreas das partes comuns		50%	50%				128 000	100%
Áreas de Comércio		100%						
Logradouro e Reforço de Infraestruturas		100%						
Áreas de estacionamento		50%						100%
Áreas de Habitação bruta privativa		486 588	486 588					
Áreas das partes comuns		64 500	64 500					
Áreas de Comércio								
Logradouro e Reforço de Infraestruturas								
Áreas de estacionamento		50 686	50 686					
Sub-total 1		601 774	601 774				1 011 373	
- CUSTOS INDIRETOS -								
Construção								
Projectos: Arquitectura e Especialidades	4,00%	28 885	28 885	20%				100%
Taxas Municipais e Licenças	4,00%	4 814	4 814	10%				48 142
Encargos de Fiscalização, Admin. e Gestão	5,00%	30 089	30 089	50%				48 142
Imprevistos	2,00%	12 035	12 035	50%				60 177
Sub-total 2	15,00%	75 824	75 824	51 753			180 532	100%
TOTAL DE CUSTOS DE CONSTRUÇÃO		677 598	677 598	653 527			1 384 081	100%
								1 341,00

Custo Médio de Construção por m² de ABC Total

Câmara Municipal de Setúbal
 Bairro Afonso Costa - Lote 132

Promoção / Comercialização / Publicidade	80%	20%	100%
Sub-total 3	52 956	677 598	653 527
TOTAL DE CUSTOS			1 384 081
VENDAS/RECEITAS			
*Faseamento das Vendas	80%	20%	100%
* TOTAL DE RECEITAS	1 605 715	401 429	2 007 144
* CASHFLOW	-52 956	-677 598	401 429
Encargos Financeiros			
* SALDO ANUAL	-52 956	-677 598	401 429
* SALDO ANUAL (ATUALIZADO)	-48 807	-575 589	289 661
TOTALS			
			623 063
			410 740
*TAXA DE ATUALIZAÇÃO SEMESTRAL			
	4,16%	*TAXA DE ATUALIZAÇÃO ANUAL	8,50%
*VALOR ATUAL LÍQUIDO DO PROJETO			
	410 700		
*ENCARGOS COM AQUISIÇÃO (IMT, IS, ESCRITURA, Etc.)			
	32 900		
* VALOR DO IMÓVEL NO ESTADO ATUAL			
	378 000		

RÁCIOS				
Área de Terreno	Valor / m² de Terreno	ABC Potencial acima do solo (m²)	Valor / m² ABC Potencial acima do solo	Valor da Parcela
215,00	1 758,00	1 032,00	370,00	378 000,00

Custo de construção:

De acordo com o demonstrado anteriormente.

Outros custos:

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

Custos do projeto representam 5 % dos custos de construção;

Custo financeiros, não usados, por se tratar de promoção imobiliária.

Custos com a fiscalização 5 % dos custos de construção;

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

Custos de comercialização como referido, inexistentes.

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

Faseamento do projeto:

Preconiza-se para este projeto um total de 3 anos. Considera-se um ano para aprovação de projeto e alvará de construção.

Outros parâmetros:

A margem de promoção considerada é de 8,5 %, refletido o preço sombra do capital investido, por exemplo, em obrigações do tesouro, mais uma taxa de risco do projeto de investimento de 5 a 6%.

Taxa de Atualização

A **taxa de atualização** visa atualizar valores monetários futuros, isto é, procura determinar os seus valores no momento atual. Na presente avaliação considerámos que a análise se efetua a preços constantes, isto é, os preços do ano-base. Assim a taxa de atualização utilizada exclui alterações puramente inflacionárias ou deflacionárias no nível geral dos preços.

Os investimentos encerram dois aspetos principais: rendibilidade e risco. Esta relação, assenta no princípio de que o retorno potencial de um investimento aumenta com um acréscimo, diretamente

proporcional, do risco. Ou seja, qualquer investidor racional exigirá maiores rentabilidades ou rendibilidades para recompensar maiores riscos e atualizará os montantes futuros a receber e a despende com base numa taxa de atualização mais elevada.

Assim sendo, a taxa de atualização é formada por duas componentes:

1 - Uma taxa (t_s) que pretende compensar os investidores do facto de não poderem gastar atualmente o dinheiro investido, dado o mesmo ter sido aplicado no investimento. Esta componente procura refletir a compensação ou o prémio pela iliquidez a que está sujeito o investidor (custo de oportunidade). Trata-se de uma taxa que visa traduzir a 'remuneração real mínima sem qualquer risco'.

2 - Uma taxa relativa ao risco (t_r). Esta taxa representa a rendibilidade adicional relativamente aos investimentos seguros, nomeadamente as Obrigações do Tesouro e afins. Quanto mais arriscado for o investimento maior o prémio de risco exigido, isto é, maior será o prémio ou a remuneração excedente a exigir ao capital investido e, conseqüentemente, maior será a taxa de atualização a utilizar.

A fórmula para determinar a taxa é a seguinte:

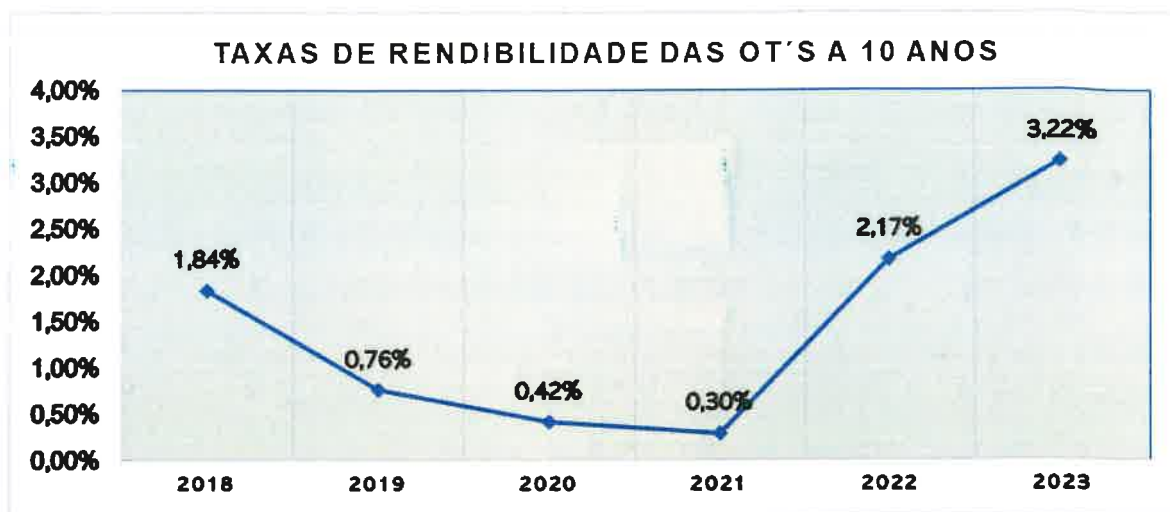
$$t = (1 + t_s)(1 + t_r)$$

t = taxa de atualização

t_s = iliquidez (*free risk rate*)

t_r = taxa de risco

Considerando o histórico das Taxas de rendibilidade das Obrigações do Tesouro a 5 anos (média anual - bruta), obtemos o seguinte gráfico, conforme publicado pelo Banco de Portugal:



Fonte: Banco de Portugal (BdP)

A taxa média do último ano (2023) das taxas publicadas corresponde a 3,22%. Assim sendo, com base no histórico dos últimos 6 anos, nas previsões futuras e nas últimas taxas publicadas, considera-se, no presente, caso uma taxa de iliquidez (ts) de 1,04%. Tendo em atenção o risco do projeto em análise e face à sua localização específica, estimamos seguro para um investidor considerar uma taxa relativa ao risco de cerca de 8,40%.

A taxa de atualização resultante será 8,50%.

AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada à data de 20 de agosto de 2024. Atendendo às especificidades do projeto imobiliário preconizado, fez-se prospeção de imóveis destinados a habitação, na zona e no concelho como medida do valor unitários de mercado para estas afetações. Como referido, considerando o imóvel livre e disponível e que sobre o mesmo não recaem quaisquer ônus passíveis de alterar uma normal exposição e transação no mercado

MÉTODO DO VALOR DE MERCADO

A prospeção de mercado foi realizada com recurso a um estudo de mercado efetuado no local e por mediadoras influentes no mercado. Verifica-se que a oferta de imóveis similares é

elevada. Quando se justifique, às especificidades das frações 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, recolheram-se os seguintes dados para comercialização e os respetivos 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 e a respetiva homogeneização.



Câmara Municipal de Setúbal
Bairro Afonso Costa - Lote 132

Distrito	Concelho	Freguesia / Lugar	Área (m ²)	Valor	PVT (90%)	V.U. (€/m ²)	Descrição	Contactos
Setúbal	Setúbal	Rua Hermina Cunha	201,00	467 000,00 €	443 650,00 €	2 207 €/m ²	Apartamento de 5 assoalhadas no 3º andar, com excelente exposição solar em prédio de nova construção, designado por Empreendimento Amoreiras Towers, localizado na zona nobre da cidade de Setúbal, nas Amoreiras. https://www.idealista.pt/imovei/32638519/	Certeza Crsitallina
Setúbal	Setúbal	Rua Hermina Cunha	158,00	361 000,00 €	342 950,00 €	2 171 €/m ²	Apartamento de 4 assoalhadas no 2º andar, com excelente exposição solar em prédio de nova construção, designado por Empreendimento Amoreiras Towers, localizado na zona nobre da cidade de Setúbal, nas Amoreiras. https://www.idealista.pt/imovei/32638489/	Calmeu
Setúbal	Setúbal	Amoreiras	178,00	452 000,00 €	429 400,00 €	2 412 €/m ²	Apartamento de 4 assoalhadas no 5º andar, com excelente exposição solar em prédio de nova construção, designado por Empreendimento Amoreiras Towers, localizado na zona nobre da cidade de Setúbal, nas Amoreiras. https://www.idealista.pt/imovei/32726350/	Remax Arrábida
Setúbal	Setúbal	Baixa Setúbal	195,00	465 000,00 €	441 750,00 €	2 265 €/m ²	Casa de cidade - completamente renovado, localizado no Centro Histórico de Setúbal, na principal Rua Comercial de Setúbal. O Prédio fica a 100 m da praça do Bocage, 300 m do mercado do Livramento e da Avenida Luísa e a 500 m da baía-río Sado, a proximidade de todos os restaurantes e comércio da baixa. https://www.idealista.pt/imovei/33253889/	Remax
Setúbal	Setúbal	Baixa Setúbal	157,00	385 000,00 €	365 750,00 €	2 330 €/m ²	apartamento completamente renovado, localizado no Centro Histórico de Setúbal, na principal Rua Comercial de Setúbal. O Prédio fica a 100 m da praça do Bocage, 300 m do mercado do Livramento e da Avenida Luísa e a 500 m da baía-río Sado, a proximidade de todos os restaurantes e comércio da baixa. https://www.idealista.pt/imovei/33253887/	Costa Properties
Setúbal	Setúbal	Centro histórico	176,00	600 000,00 €	570 000,00 €	3 239 €/m ²	apartamento T3 duplex com acabamentos de luxo, elevador e entrada independente. Caracterizado por uma arquitetura moderna com alta qualidade de construção, eficiência energética https://www.idealista.pt/imovei/32483706/	Isad
						2 440 €/ha		
						3 240 €/ha		
						2 170 €/ha		
						Valor médio unitário		
						Máximo		
						Mínimo		

Câmara Municipal de Setúbal
Bairro Afonso Costa - Lote 132

Lote de terreno	Concelho	Freguesia / Lugar	Área m2	Valor	PVT (95%)	V.U. (€/m2)	Descrição
Setúbal	Setúbal	Rua Severino da Concelção Bispo	488,00	420 000,00 €	540 000,00 €	1 107 €/m2	Lotes já urbanizados, no início de construção rápida e taxas mínimas. Cada lote tem aprovada a edificação de 16 fogos. Com uma área de construção de 488 m ² por lote. https://www.idealista.pt/Imovel/33239335/
Setúbal	Setúbal	São Sebastião	300,00	390 000,00 €	370 500,00 €	1 235 €/m2	Terreno inserido numa das zonas mais privilegiadas da cidade, Bairro das Escolas – Quinta do Paraíso, com acessos diretos à Estrada Nacional e Autoestrada, contrastando com o ambiente residencial e familiar que lhe é tão característico, com escolas e colégios, comércio de bairro e um espaço verde utilizado por amantes de desporto, o Parque de Vaniceiros., 5 pisos edificáveis. https://www.idealista.pt/Imovel/333404661/
Setúbal	Setúbal	São Sebastião	510,00	800 000,00 €	760 000,00 €	1 490 €/m2	Terreno para construção com a área de 510m ² inserido em espaço urbano com projecto aprovado de um edifício de 8 pisos mais 2 caves, destinado a habitação colectiva, comércio e parqueamento. https://www.idealista.pt/Imovel/30873992/
Setúbal	Setúbal	São Sebastião	1704,00	750 000,00 €	712 500,00 €	418 €/m2	Estrada da Graça Apartments, consiste num projeto com identidade contemporânea, com uma oferta comercial e residencial exclusiva e diferenciadora que lhe permitirá viver com todos os recursos e comodidades em conceito de condomínio em zona emblemática da cidade. Estrada da Graça Apartments, consiste em 18 apartamentos singulares, apresentando uma tipologia T2 e T3, distribuídos por três pisos habitacionais. https://www.idealista.pt/Imovel/33152778/
Valor médio unitário							
Máximo							
Mínimo							

Após esta análise de mercado podemos concluir que o valor pedido médio homogeneizado para este segmento habitação é de 2.500 euros/m², eventualmente com uma correção em alta de 10% a 30 % relativa à localização, além disso o mercado atual é nitidamente de especulação e bolha imobiliária, pelo que prudentemente num horizonte de 3 a 5 anos os valores terão seguramente correção em baixa. Nesse sentido propomos um valor prudente, justo e consensual de 2.500 euros/ m² para valores de venda e não pedidos. Caso se opte por um projeto fora do regime de custos controlados este será o valor de venda unitário a considerar.

MÉTODO DO CUSTO – METODO INVOLUTIVO

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 diretos e indiretos associados ao desenvolvimento do projeto imobiliário potencial considerado, no âmbito dos custos controlados. Valor residual do projeto imobiliário, é de **378.000 euros (Trezentos e setenta e oito mil euros)**. O valor determinado a partir do método do custo é também sustentado pelo método comparativo de mercado, de acordo com a prospeção apresentada.

Conclusão

Deste modo, de acordo com a demonstração anterior, o presumível valor de transação (P.V.T.) do imóvel é de **378.000 euros (Trezentos e setenta e oito mil euros)** caso se opte pela construção em regime de custos controlados;

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

Setúbal, 20 de agosto de 2024



(Paulo Castanheira, Eng.º)

Perito da Lista Oficial do Ministério da Justiça

PAI/CMVM N.º 2011/0114

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:

- i. Entender de forma clara o objetivo 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 efetiva de referência do serviço de consultoria;
- ii. Recolher, verificar e reconciliar a informação necessária para completar o serviço de consultoria;
- iii. Não cometer qualquer omissão que afete significativamente os resultados do serviço prestado;
- iv. Conhecer, compreender e empregar corretamente os métodos e técnicos reconhecidos que são necessários para produzir um resultado credível.

Consequentemente, cada relatório emitido deverá:

- v. Apresentar o serviço de consultoria prestado, de forma clara e precisa, indicando o objetivo e o âmbito do mesmo;
 - vi. Identificar e descrever os bens a considerar;
 - vii. Evidenciar a data efetiva de referência do serviço de consultoria e a data do relatório;
 - viii. Conter informação suficiente para permitir aos utilizadores previstos do serviço de consultoria a compreensão correta do relatório;
 - ix. Evidenciar clara e precisamente quaisquer premissas extraordinárias, condições hipotéticas e condições limitativas especiais que afetem diretamente o serviço de consultoria e indicar o seu impacto na conclusão ou recomendação final;
 - x. Evidenciar a informação considerada, os procedimentos de avaliação seguidos e o processo de cálculo que suporta as análises, opiniões e conclusões;
 - xi. Evidenciar as recomendações (se houver) e conclusões finais do avaliador.
- Do meu melhor conhecimento e entendimento, certifico que
- xii. As declarações contidas no presente relatório são verdadeiras e corretas;

- xiii. As análises, opiniões e conclusões são condicionadas apenas pelas premissas e condições limitativas reportadas e constituem análises, opiniões e conclusões profissionais e não enviesadas;
- xiv. Não temos qualquer interesse presente ou em perspectiva na propriedade objeto do relatório nem qualquer interesse pessoal a respeito das partes envolvidas;
- xv. Não temos nenhum enviesamento a respeito da propriedade objeto deste relatório ou das partes envolvidas neste trabalho;
- xvi. A nossa compensação não é de alguma forma proporcional e dependente das análises, opiniões ou conclusões deste relatório ou que resultem do seu uso;
- xvii. Foi levada a cabo a inspeção física da propriedade objeto 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.



LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO





Handwritten signature in blue ink.

Relatório de Avaliação

Lote 148 - Plano de Pormenor da Renovação Urbana do Bairro Afonso Costa

São Sebastião - Setúbal

Habitação em regime de Construção a Custos Controlados



SETÚBAL AGOSTO DE 2024

Amv

CONTEÚDO

CONTEÚDO	2
RESUMO DA AVALIAÇÃO	3
SUMÁRIO DA AVALIAÇÃO	4
ÂMBITO E OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO	7
DEFINIÇÕES	7
METODOLOGIAS	9
ENVOLVENTE	10
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	12
SITUAÇÃO DO SECTOR IMOBILIÁRIO NA ECONOMIA PORTUGUESA	12
ANÁLISE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL	16
VALOR DE MERCADO LIVRE E DISPONIVEL	17
VALOR DO TERRENO PARA CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS	18
Custo de construção:	25
Outros custos:	25
Faseamento do projeto:	25
Outros parâmetros:	25
Taxa de Atualização	25
AVALIAÇÃO	27
MÉTODO DO VALOR DE MERCADO	27
MÉTODO DO CUSTO – METODO INVOLUTIVO	31
Conclusão	32
NORMAS E PRINCIPIOS ÉTICOS ADOPTADOS	33
LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	35

RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DE IMÓVEL: Lote para construção de habitação em regime de custos controlados.

LOCALIZAÇÃO: Bairro Afonso Costa, lote 148, Setúbal.

ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO: Lote com área de implantação de 247 m², 5 pisos mais um piso recuado, cave para estacionamento, com 11 fogos (STP de 1360,00m²) destinado á construção de habitação em regime de custos controlados. Com área bruta de construção de 1607,00m².



De acordo com os pressupostos e condicionantes descritos no presente relatório, foi determinado à data de 20 de agosto de 2024, o seguinte valor presumível para transação do imóvel em apreço, considerado livre e disponível:

VALOR DE AVALIAÇÃO
378.000€

(Trezentos e setenta e oito 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 atividade desenvolvida no imóvel. Este relatório não deverá ser usado para outro que não o do âmbito desta avaliação, sem autorização expressa do avaliador.

SUMÁRIO DA AVALIAÇÃO

Perito Avaliador: O presente relatório foi desenvolvido por **Paulo Jorge Norte Castanheira**, PAI/2011/0114, Perito Permanente da Lista Oficial do Ministério da Justiça, que atua em nome da sociedade de avaliações, possuindo **Seguro de Responsabilidade Civil da seguradora Fidelidade**, que cobre a sua atividade, com o número de apólice **RC65293942** e com validade até **10/02/2025**.

Cliente: Câmara Municipal de Setúbal

Finalidade da Avaliação: Determinação do valor de mercado dois imóveis, tendo em conta a sua capacidade construtiva

Objeto de Avaliação: Terreno para Construção, artigo matricial 13025 da Freguesia de São Sebastião, Setúbal.

Estatuto do Avaliador: O perito individual que atua em seu nome de acordo com o estabelecido com as Normas IVS/RICS.

Competência: O perito avaliador dispõe dos conhecimentos, competências e capacidades para proceder à presente avaliação.

Envolvimento Anterior: O ativo atrás identificado não foi anteriormente avaliado pela pelo perito que atua em seu nome.

Conflitos de Interesses, Não foram identificados quaisquer conflitos de interesses com os ativos em avaliação ou com as partes detentoras ou interessadas nos mesmos. De igual forma não foram identificadas circunstâncias que possam pôr em causa a objetividade e independência dos avaliadores.

Objetividade e

Independência:

Interesse no ativo: O perito avaliador não tem qualquer interesse no ativo objeto de avaliação.

Normas

Profissionais:

Todo o trabalho de avaliação é elaborado de acordo com:
RICS Valuation - Global Standards, emitidas em novembro de 2021 pelo Royal Institution of Chartered Surveyors e efetivas em 31 de janeiro de 2022, as quais incorporam as **IVS - International Valuation Standards 2022**.

Base(s) de Valor:

Valor de Mercado e Renda de Mercado constantes nas **IVS e no RED BOOK (RICS Valuation - Global Standards 2022)**: *Valor de Mercado: Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador, em que ambos, de livre vontade, atuaram de forma esclarecida, prudente, e sem coação (IVS 104 parágrafo 30.1); Renda de Mercado: Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um imóvel, após um período adequado de comercialização, poderá ser arrendado entre um proprietário e um arrendatário decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação.*

Condicionantes,

Limitações da

Avaliação:

Uma vez que não foram efetuados contactos (ou os mesmos foram efetuados apenas de forma limitada) com proprietários, interessados e/ou ocupantes dos ativos, a avaliação é realizada com base nos documentos fornecidos e obtidos e com a inspeção exterior realizada. Desta forma, as análises e conclusões deste relatório estão limitadas pelos pressupostos considerados (conforme descritos no texto da avaliação) e com a extensão da inspeção realizada.

Não nos responsabilizamos pela veracidade das informações técnicas e legais fornecidas para a execução do presente relatório.

Qualquer alteração aos pressupostos considerados neste documento, poderão resultar na necessidade de reequacionar os valores calculados.

Data de contrato de prestação de serviços: 25/04/2024

Datas da Data da inspeção:26/06/2024
avaliação: Data do término do relatório de avaliação:20/08/2024

Publicação e O relatório é produzido apenas para o Cliente e para os fins constantes
Divulgação do no objetivo da avaliação, é confidencial não sendo aceites
Relatório: responsabilidade para com terceiros sobre a utilização das conclusões
do mesmo.



ÂMBITO E OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO

O presente estudo visa determinar o valor de mercado de um terreno urbano destinado à construção de um edifício para habitação, no regime de custos controlados, descrito pelo **artigo matricial 13025 da Freguesia de São Sebastião**. O valor residual é habitualmente utilizado na avaliação de terrenos destinados a construção, obtido deduzindo ao valor potencial do imóvel todos os custos diretos e indiretos associados ao desenvolvimento do projeto 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 inspecionado fisicamente à data de 26 de junho de 2024, 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 perspetiva futura.

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

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

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 transação 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 afetado por estímulos indevidos.

Esta definição implica que a transação 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 afetada 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 atual 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.

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 a um potencial projeto imobiliário a implementar no local. Neste caso em particular com a especificidade de o projeto imobiliário se desenvolver no âmbito de construção a custos controlados.

O Valor da propriedade é deste modo baseado numa análise da rentabilidade gerada pelo projeto de desenvolvimento considerado, sendo traduzido pelo Valor Atual Líquido dos benefícios futuros. Os custos relativos à gestão do imóvel ou de desenvolvimento do projeto, assim como os encargos indiretos (custos financeiros, de projeto, 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 reflete a rentabilidade esperada e o risco inerente à posse do imóvel ou ao desenvolvimento do projeto considerado.

Foram facultados os seguintes elementos:

Cadernetas prediais

Parâmetros urbanísticos

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, 26 de junho de 2024, com os seguintes objetivos:

- 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 atual, relativamente aos aspetos que condicionam o seu valor.

ENVOLVENTE

Relativamente à malha urbana, o terreno situa-se perto de serviços, comércio e é bem servido por transportes, numa das principais vias de Setúbal, no Bairro Afonso Costa. O estacionamento é escasso, difícil, mas livre. O acesso à estação rodoviária e ferroviária dista cerca de 1 km, bem como o estuário do Sado. A envolvente caracteriza-se por habitações coletivas podendo atingir os 6 pisos de cêrcea, a grande maioria são construção relativamente recente que poderemos situar nas últimas décadas do século passado.



Figura 1- localização

É uma zona com acesso relativamente rápido ao centro e exterior da localidade. O acesso ao exterior da cidade também é bastante fácil, nomeadamente à A12, A2 e à N10.

Setúbal é uma cidade portuguesa, capital do distrito de Setúbal (desde 1926) e sede de diocese (desde 1975). Situa-se na sub-região de Área Metropolitana de Lisboa.

O município de Setúbal com 230,33 km² de área e 123.640 habitantes (2021), está 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.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O terreno urbano, encontra-se limpo e desocupado e atualmente a servir de estacionamento. Prédio urbano com afetação de terreno para construção, inscrito na matriz predial sob o número 13025 da Freguesia de São Sebastião. Localizado no Bairro Afonso Costa. Possui uma área de 247 m², uma área de implantação de 247 m², permite a construção de 5 pisos mais um piso recuado, cave para estacionamento, com 11 fogos (no r/c existe só uma fração devido a vazado para passagem para interior do quarteirão), pelo que se considera uma área bruta privativa total de 1 360 m² e dependente de 247 m², para estacionamento, com 11 lugares sendo um por cada fogo. Deve referir-se que áreas de construção advém do descrito do quadro síntese da planta síntese do Plano de Pormenor da Renovação Urbana do Bairro Afonso Costa. Em resumo, 5 pisos e recuado de habitação e cave para estacionamento - 11 fogos – STP de 1 360,00m² – ABC (com inclusão de cave) 1 607,00m².

SITUAÇÃO DO SECTOR IMOBILIÁRIO NA ECONOMIA PORTUGUESA

Segundo o Boletim Económico de Outubro de 2023 do Banco de Portugal, as projeções para a economia portuguesa em 2023-2025 são as seguintes:

A economia portuguesa cresce 2,1% em 2023. Após o dinamismo do início do ano, a atividade estagnou no segundo e terceiro trimestres e deverá manter um crescimento baixo até ao final do ano. O abrandamento económico reflete o menor dinamismo nos principais parceiros comerciais, os efeitos da inflação e a maior restritividade da política monetária. Para 2024 e 2025, projetam-se crescimentos de 1,5% e 2,1%. A economia portuguesa continuará a apresentar um crescimento baseado no investimento e nas exportações, convergindo com a área do euro.

A inflação diminuiu nos últimos meses. A tendência descendente irá manter-se, com o índice harmonizado de preços no consumidor (IHPC) a crescer 5,4% em 2023, 3,6% em 2024 e 2,1% em 2025, um valor consistente com o objetivo de estabilidade de preços do Banco Central Europeu (BCE).

O consumo privado terá aumentos inferiores ao crescimento económico. Este comportamento beneficia de ganhos do rendimento disponível real, resultantes da moderação dos preços e do aumento do emprego e dos salários, mas é limitado pela subida das taxas de juro. Complementarmente, a taxa de poupança deverá aumentar gradualmente para 7,4% em 2025, acima da média pré-pandemia.

O investimento desacelera este ano, crescendo 1,5%, num quadro de financiamento mais oneroso e abrandamento da procura global. Para 2024-25, projetam-se taxas de variação de 5%, refletindo a aceleração da procura global e da execução dos fundos europeus.

O crescimento das exportações acompanha a procura externa. Prevê-se um menor crescimento das exportações de serviços com a dissipação da recuperação pós-pandémica do turismo.

A balança corrente e de capital deverá apresentar excedentes em torno de 3% do PIB em 2023-25, refletindo o aumento das transferências da UE e o retorno a excedentes da balança de bens e serviços.

O mercado de trabalho refletirá o abrandamento da economia com ganhos no emprego inferiores aos do passado recente. A taxa de desemprego deverá apresentar uma trajetória ligeiramente ascendente, situando-se em 6,9% em 2025.

Os riscos em baixa para a evolução da atividade advêm de um abrandamento mais pronunciado na China e no comércio internacional, de um impacto mais adverso do que o incorporado nas projeções das atuais condições financeiras e de um reforço da restritividade da política monetária. Para a inflação, os riscos de novos choques sobre os preços das matérias-primas ou de uma maior persistência das pressões internas são contrabalançados pela materialização dos riscos em baixa sobre a atividade económica.

Quadro I.1.1 • Projeções do Banco de Portugal: 2023-2025 | Taxa de variação anual em percentagem
(exceto onde indicado)

	Pesos 2022	BE outubro 2023				BE junho 2023			
		2022	2023 ^(p)	2024 ^(p)	2025 ^(p)	2022	2023 ^(p)	2024 ^(p)	2025 ^(p)
Produto interno bruto	100,0	6,8	2,1	1,5	2,1	6,7	2,7	2,4	2,3
Consumo privado	64,2	5,6	1,0	1,3	1,6	5,8	1,6	1,7	1,7
Consumo público	17,6	1,4	1,2	1,2	0,8	1,7	1,5	1,4	0,9
Formação bruta de capital fixo	20,1	3,0	1,5	5,0	5,0	3,0	3,1	5,3	5,4
Procura interna	102,4	4,4	0,9	2,1	2,1	4,5	1,1	2,4	2,3
Exportações	49,6	17,4	4,1	2,1	3,9	16,7	7,8	4,2	4,0
Importações	52,0	11,1	1,3	3,4	3,9	11,1	4,0	4,2	3,9
Emprego ^(a)		1,5	0,8	0,2	0,4	2,0	0,6	0,6	0,5
Taxa de desemprego ^(b)		6,0	6,5	6,7	6,9	6,0	6,8	6,7	6,7
Balança corrente e de capital (% PIB)		-0,2	3,0	2,7	3,0	-0,4	3,8	3,5	3,8
Balança de bens e serviços (% PIB)		-1,9	1,1	0,6	0,8	-2,1	1,7	1,6	1,8
Índice harmonizado de preços no consumidor		8,1	5,4	3,6	2,1	8,1	5,2	3,3	2,1
Bens energéticos		23,8	8,0	5,5	0,7	23,8	12,3	0,8	0,2
Bens alimentares		11,4	9,0	4,8	2,2	11,4	9,0	4,6	2,4
Excluindo bens energéticos		6,7	6,6	3,4	2,2	6,7	6,8	3,5	2,3
Excluindo bens energéticos e alimentares		5,0	5,6	2,9	2,2	5,0	5,7	3,1	2,3

Fontes: Banco de Portugal e INE. | Notas: (p) — projetado, % — percentagem. Data de fecho de dados das projeções macroeconómicas: 22 de setembro. Para cada agregado apresenta-se a projeção correspondente ao valor mais provável condicional ao conjunto de hipóteses consideradas. (a) De acordo com o conceito de Contas Nacionais. (b) Em percentagem da população ativa.

Projeções para a economia portuguesa: 2023-2025



A economia portuguesa abrandou, mas continuará a crescer mais do que a da área do euro



A criação de emprego será menor e o desemprego continuará baixo



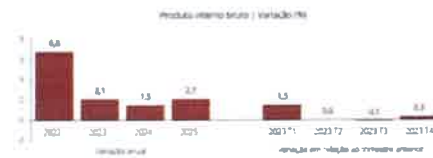
Os preços aumentarão a um ritmo cada vez menor e próximo de 2% em 2025

A economia portuguesa abrandou, mas continuará a crescer mais do que a da área do euro

Até ao final de 2023, a atividade económica abrandou. A partir daí, recuperará gradualmente.

A fraqueza do comércio global, a inflação alta e a consequente subida das taxas de juro estão a limitar o crescimento da economia.

A economia portuguesa continuará a crescer mais do que a da área do euro até 2025.

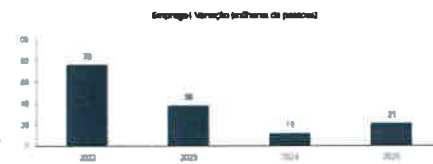


A criação de emprego será menor e o desemprego continuará baixo

O emprego refletirá o abrandamento da atividade económica, com ligeiros ganhos até 2025.

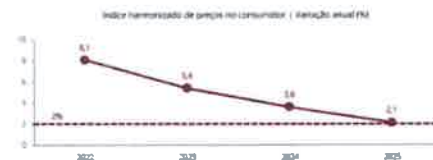
O desemprego subirá, mas continuará baixo.

Os salários por trabalhador crescerão mais do que os preços, suportando o poder de compra das famílias.



Os preços aumentarão a um ritmo cada vez menor e próximo de 2% em 2025

A inflação deverá continuar a descer e aproximar-se de 2%, em resultado da moderação dos preços internacionais e dos efeitos cumulativos da subida das taxas de juro.

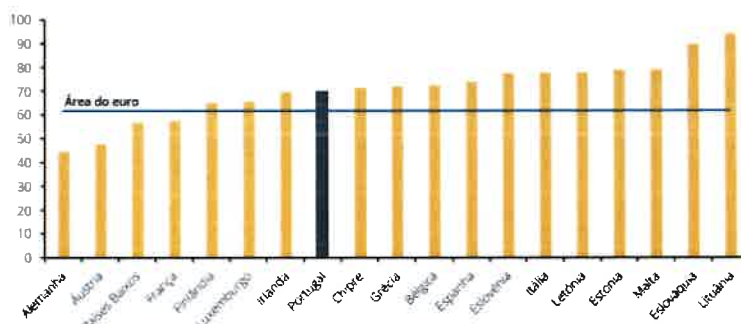


Quadro 1 • Distribuição das famílias com diferentes características, por regime de ocupação da residência em 2021 | Percentagem do total de famílias em cada classe

	Proprietários	Dos quais: com empréstimo à habitação	Arrendatários	Outros	Por memória: estrutura da população total (%)
Total	70	38	22	8	100
Idade do representante da família					
24 e menos	29	48	56	15	1
25-34	42	73	45	14	8
35-44	62	77	27	10	16
45-54	72	65	20	8	20
55-64	74	36	19	7	20
65-74	78	11	17	5	18
75 e mais	79	3	16	5	17
Escolaridade do representante da família					
Inferior ao secundário	71	24	22	7	59
Secundário	65	59	25	9	21
Superior	71	59	20	8	21
Região de residência					
Áreas metropolitanas de Lisboa e Porto	64	46	29	7	45
Restantes regiões	75	33	17	8	55
Dimensão da família					
1 indivíduo	64	24	26	10	25
Mais de 1 indivíduo	72	42	21	7	75

Fonte: INE (Censos). | Nota: O representante da família é o indivíduo considerado como tal pelos restantes membros.

Gráfico 1 • Famílias proprietárias da residência principal nos países da área do euro em 2020/21 | Percentagem



Fonte: BCE (Household Finance and Consumption Survey, 2021).

Também de acordo com o Boletim económico do Banco de Portugal acerca da habitação:

De acordo com o último Censos, realizado em 2021, 70% das famílias residentes em Portugal são proprietárias da residência principal, 22% arrendatárias e 8% têm uma outra situação (maioritariamente utilização gratuita, como casas emprestadas por familiares) (Quadro 1).³ Entre as famílias proprietárias, 38% têm um empréstimo para aquisição de habitação. A percentagem de famílias proprietárias é mais elevada em Portugal do que na média da área do euro (62%) (Gráfico 1). Estas diferenças resultam de uma combinação ao longo do tempo dos fatores acima referidos, em especial das diferenças nos mercados de arrendamento social, um subproduto da reconstrução maciça de habitações que se seguiu à Segunda Guerra Mundial, e dos poucos incentivos fiscais à compra de habitação que existem nalguns países. A preferência revelada pelos portugueses face à propriedade de habitação pode também resultar destes fatores, mas parece claramente vincada nos dados disponíveis. O ciclo de vida financeiro das famílias inicia-se com valores negativos de poupança,

Amal

uma vez que os rendimentos dos jovens são relativamente baixos e incertos e as famílias procuram manter um padrão de consumo relativamente suave ao longo da vida. Nesta fase, espera-se que as famílias se endividem para financiar o nível de consumo desejado. No entanto, algumas destas famílias adiam a compra de casa até terem acesso ao crédito à habitação. Mais tarde, quando a subida dos rendimentos mais do que compensa o aumento das despesas, as famílias apresentam poupança positiva, em parte para reembolsar o crédito anteriormente contraído. Os indivíduos chegam tipicamente com poupança líquida positiva ao final da vida ativa.

Tendências

O segmento residencial de compra e venda deverá continuar a ser marcado por duas tendências distintas, nomeadamente pela entrada no mercado de mais produto direcionado à classe média e média alta e, face aos indícios claros nesse sentido, pelo aumento gradual na dificuldade no acesso ao crédito (incluindo maiores restrições ao nível da maturidade dos empréstimos e do limite máximo da taxa de esforço).

Por último, importa mencionar que a situação atual não encontra paralelo nas últimas largas décadas em economias modernas, pelo que na data desta avaliação, existe uma ausência de dados históricos que permitam prever o comportamento do mercado imobiliário a médio/longo prazo, e qual o impacto desta pandemia e da guerra que assistimos, nos valores de mercado.

A conclusão, com os dados atualmente disponíveis, é: continua a observar-se um crescimento no valor dos imóveis urbanos edificados, fora dos grandes centros urbanos, sobretudo com o esgotamento do pipeline nas grandes cidades (Lisboa e Porto), podendo, no imediato, continuar a manter-se uma tendência crescente. Relativamente aos prédios rústicos para produção agro-florestal é de esperar a continuação de elevada procura, sobretudo de terrenos de regadio ou com potencialidade de regadio.

ANÁLISE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

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 **Área consolidada – Espaço Urbano**.

De acordo com quadro síntese da planta síntese do Plano de Pormenor da Renovação Urbana do Bairro Afonso Costa(que se anexa) deverá ser prevista passagem com largura de 5,00m para

o interior do quarteirão a nível do piso térreo o que irá retirar um fogo .A parcela permite assim a construção de 5 pisos, mais um recuado que numa primeira análise consideramos com duas frações de tipologia T3 em cada piso, num total de 11 frações (no RC existe só uma fração devido a vazado para passagem para interior do quarteirão), uma cave para estacionamento com um lugar de estacionamento por fogo . Considerando que a construção é viável, podemos admitir

- 1360 m², para habitação, incluindo partes comuns.

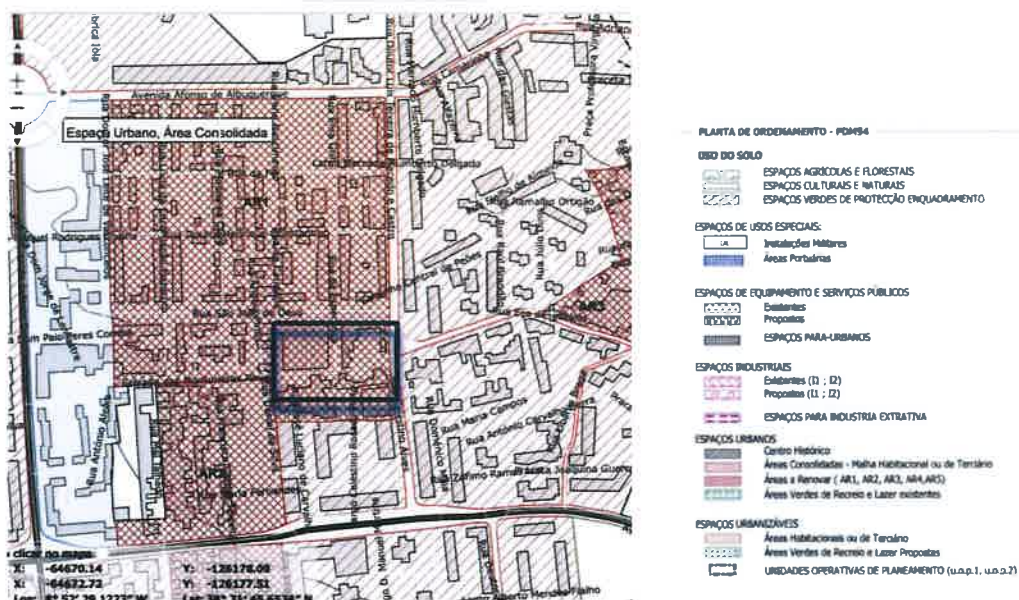


Figura 2- Localização e classificação face ao PDM

VALOR DE MERCADO LIVRE E DISPONIVEL

Numa área consolidada como a cidade de Setúbal é difícil encontrar terrenos para a edificação urbana. Ao contrário de imóveis habitacionais, ou comerciais, mais tipificados e já edificados, este tipo de ativos apresenta grande variabilidade em termos de área edificada ou potencial edificativo, classificação do solo, localização específica, configuração, etc.

Ainda assim, foi possível encontrar alguns terrenos em oferta de venda e, recorrendo ao rácio do valor unitário por ABC, estabelecer termos de comparação com o avaliando.

Deste modo, os indicadores que apresentamos a seguir servem apenas como referências e não

permitem, na opinião do perito a aplicação de critérios estatísticos, quer através de estatística descritiva (medidas de tendência central ou de variabilidade) e menos ainda de inferência estatística.

Com as limitações já mencionadas, recolheu-se durante o mês de Agosto de 2024, em alguns sítios da especialidade, valores de venda propostos para terrenos urbanos.

Relativamente aos terrenos para construção foram encontradas algumas amostras em oferta de venda, de acordo com os quadros inclusos cujo **valor máximo corresponde a 1.400 €/m² de área do terreno; e o valor mínimo a 480 €/m² de área do terreno. A média situa-se nos 1.100 €/m² de área do terreno**

Como já mencionámos, dependendo da localização, dimensão, capacidade construtiva (área bruta de construção), nível de infraestruturas, os valores unitários (m² de ABC acima do solo permitida) podem apresentar maiores ou menores diferenças.

O perito admitiu uma diferença média de 10% entre o valor de oferta e o valor de venda final dos imóveis (terrenos) urbanos, o que reflete, na sua opinião, a normal margem de negociação que estes tipos de propriedades apresentam, no estado atual do imobiliário.

Os valores encontrados estão resumidos nos quadros de prospeção adiante.

Como já foi mencionado, no caso de propriedades para desenvolvimento, **as pesquisas efetuadas no mercado oferecem indicadores os quais, com a necessária ponderação, permitem sustentar ou enquadrar o valor de mercado dos imóveis em apreço. Esses indicadores devem ser comparados com os resultados obtidos por métodos analíticos, como o método do custo, variante do valor residual, dinâmico. O perito entende que a análise analítica é a que melhor traduz o valor do ativo, sem prejuízo da ponderação com o mercado.**

VALOR DO TERRENO PARA CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS

No desenvolvimento dos Programas de Habitação a Custos Controlados, Arrendamento Acessível (PAA), atualmente denominado Arrendamento Apoiado, existem *condicionantes* a que se terá de obedecer e que se encontram plasmados nas Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 19/2019, de 17 de abril e pela Portaria 281/2021, bem como nas Portarias 176/2019 e 177/2019 e alterada recentemente pelas portarias 69-B/2024.

Essas condicionantes envolvem os critérios a que deverão obedecer a construção de habitações a custos controlados, os valores máximo de renda a praticar no Programa de Arrendamento Acessível (PAA) ou e também as áreas máximas dos fogos para cada tipologia.

O Custo de Promoção é obtido da seguinte formulação:

$$CP = CS * 1,30 * CR * CO + VT * CT$$

$$VT = (CL * 270 - 230) * CA/100, \text{ com o valor mínimo de } 40$$

em que:

CP é o Custo de Promoção

CS é o custo de referência por metro quadrado de área bruta, sendo que, de acordo com os artigos 9.º e 10.º da Portaria atrás mencionada. (9.º O CS é atualizado mensalmente com base no índice de custo de construção de habitação nova, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística, correspondendo a base 100 de 2015 a 670 euros e por inferência a nova Base 100 de 2021 a cerca de 785 euros; 10.º O CS é majorado até 15 % se o edifício ou habitação for certificado num sistema de certificação ambiental reconhecido pelo IHRU, I. P., cabendo a este Instituto definir a majoração atribuída a cada classe de desempenho.)

CR é o coeficiente regional, sendo igual a 1 no Continente.

CO é o coeficiente operacional, sendo fixado entre 1 e 1,12, pelo IHRU, I. P., caso a caso, de acordo com critérios definidos por despacho do membro do Governo responsável pela área da habitação.

VT - é o valor do terreno.

CT — é o coeficiente relativo à titularidade do terreno, sendo 1 no caso de terreno em propriedade plena, ou, no caso de terreno em direito de superfície, variável entre 0 e 0,8, conforme definido nas alíneas f), g) e h) do artigo 13.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual;

CL — é o coeficiente de localização definido no artigo 42.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual;

CA — é o coeficiente de atualização do valor do terreno, sendo igual ao Índice de Preços da Habitação para Portugal, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística.

No caso das áreas dependentes (arrecadações e garagens) os valores máximos serão equivalentes a:
11.º O custo de promoção por metro quadrado de área bruta das partes acessórias (CPa) corresponde a 50 % do CP das habitações do edifício em que estão integradas, não podendo o custo de promoção de cada unidade ultrapassar os seguintes limites:

- a) Lugar de estacionamento em garagem coletiva — CPa * 28;
- b) Boxe de estacionamento em garagem coletiva — CPa * 30;
- c) Garagem individual — CPa * 20;
- d) Arrecadação — CPa * 6.

12.º O preço máximo de venda das habitações construídas ou reabilitadas nos termos da presente portaria corresponde ao produto do CP e CPa, respetivamente, pela área bruta da habitação e das suas partes acessórias, com uma majoração, no caso de promoção cooperativa, de 2,5 % e, no caso de promoção privada, de 6 %.

13.º O preço máximo de venda dos equipamentos complementares corresponde ao produto da respetiva área bruta pelo CP das habitações do empreendimento em que estão integrados, com uma majoração, no caso de promoção cooperativa, de 2,5 % e, no caso de promoção privada, de 6 %.

14.º O preço máximo de venda dos espaços de comércio e serviços corresponde a 80 % do produto da respetiva área bruta pelo CP das habitações do empreendimento em que estão integrados, com uma majoração, no caso de promoção cooperativa, de 2,5 % e, no caso de promoção privada, de 6 %.

15.º As habitações construídas ou reabilitadas para arrendamento cujos limites de área e de custo de promoção sejam certificados nos termos da presente portaria estão sujeitas aos preços máximos de renda estabelecidos nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, sendo, porém, o respetivo CP aplicado apenas à área construída ou reabilitada.

Áreas

As áreas máximas por fogo e por tipologia a considerar correspondem a: T0 – 57 m²; T1 – 73 m²; T2 – 95 m²; T3 – 117 m²; T4 – 128 m²; T5 – 150 m², de acordo com a portaria 281/2021 (rendimento apoiado).

Estas áreas máximas têm uma tolerância máxima de 12% e incluem a respetiva cota parte dos espaços comuns. No caso da Promoção para arrendamento acessível não se aplicam estes limites.

Rendas: No portal da habitação é possível simular as rendas do PPA (<https://paa.portaldahabitacao.pt/web/paa/provider-rent-simulator>), mas elas também estão plasmadas na portaria 176/2019:

Tabela 1 — Concelhos por escalão

Escalão	Concelhos
E1	Todos os concelhos não incluídos nos escalões seguintes.
E2	Alandroal, Alcobaça, Alenquer, Aljustrel, Alpiarça, Alvaizere, Alvito, Aronca, Arruda dos Vinhos, Azambuja, Barcelos, Barrancos, Beja, Benavente, Braga, Caldas da Rainha, Calheta (Região Autónoma dos Açores), Câmara de Lobos, Caminha, Castanheira de Pera, Castro Verde, Chamusca, Coruche, Corvo, Cuba, Esposende, Estarreja, Ferreira do Alentejo, Figueira da Foz, Figueiro dos Vinhos, Góis, Grândola, Guimarães, Ílhavo, Lajes das Flores, Lajes do Pico, Leiria, Lourinhã, Machico, Madalena, Marinha Grande, Mértola, Montemor-o-Novo, Mora, Mourão, Murtosa, Nazaré, Nordeste, Óbidos, Odemira, Ourém, Ourique, Ovar, Pampilhosa da Serra, Pedrógão Grande, Penacova, Penela, Peniche, Portel, Povoação, Redondo, Salvaterra de Magos, Santa Cruz da Graciosa, Santa Cruz das Flores, Santa Maria da Feira, Santarém, Santiago do Cacém, São Brás de Alportel, São João da Madeira, São Roque do Pico, Serpa, Sobral de Monte Agraço, Terras de Bouro, Tomar, Trofa, Velas, Vendas Novas, Viana do Alentejo, Viana do Castelo, Vila do Conde, Vila do Porto, Vila Franca do Campo, Vila Nova de Famalicão, Vila Real, Viseu
E3	Alcochete, Alcúcutim, Aljezur, Aveiro, Barreiro, Calheta (Região Autónoma da Madeira), Coimbra, Espinho, Évora, Faro, Gondomar, Lagoa (Região Autónoma dos Açores), Lagoa, Mafra, Maia, Moita, Monchique, Montijo, Olhão, Palmela, Ponta Delgada, Ponta do Sol, Portimão, Porto Moniz, Porto Santo, Póvoa de Varzim, Ribeira Brava, Santa Cruz, Santana, São Vicente, Seixal, Sesimbra, Setúbal, Silves, Sines, Torres Vedras, Valongo, Vila da Praia da Vitória, Vila do Bispo, Vila Franca de Xira, Vila Nova de Gaia, Vila Real de Santo António
E4	Albufeira, Almada, Amadora, Castro Marim, Funchal, Lagos, Loulé, Loures, Matosinhos, Odéivelas, Sintra, Tavira
E5	Cascais, Oeiras, Porto
E6	Lisboa

Tabela 2 — Limites gerais de preço de renda mensal por tipologia, em euros, por escalão

Escalão	T0	T1	T2	T3	T4	T5	>T5
E1	200	275	350	425	475	525	525 + n * 50
E2	250	350	450	525	600	675	675 + n * 50
Escalão	T0	T1	T2	T3	T4	T5	>T5
E3	325	475	600	700	800	875	875 + n * 75
E4	400	600	775	925	1025	1125	1125 + n * 100
E5	525	775	1000	1200	1350	1500	1500 + n * 100
E6	600	900	1150	1375	1550	1700	1700 + n * 150

n é o número de quartos acima de T5

Assim em Setúbal (Zona E3):

T0 = com renda máxima de 325 €/mês;

T1 = com renda máxima de 475 €/mês;

T2 = com renda máxima de 600 €/mês;

T3 = com renda máxima de 700 €/mês;

Por consequência:

CS = 785 Euros/m² x 120,11 ≈ 942,86 €/m²

*Índice de custo de construção de habitação nova (Base – Abril 2024) = 120,11

Majoração Ambiental: 5%

CL = 1,4

CA=211,27(https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&contecto=pi&indO)

[corrCod=0009201&selTab=tab0](#))

CT = 1

CO = 1,07

CR = 1

VT = $(CL * 270 - 230) * CA/100$, com o valor mínimo de 40 = $(1,4 * 270 - 230) * (211,27/100) \approx 326,7 \text{ €/m}^2$
de ABC

CP = $CS * 1,30 * CR * CO + VT * CT = 942,86 * 1,05 * 1,30 * 1,00 * 1,07 + (1,4 * 270 - 230) * (211,27/100)$
 $\approx 1724,77 \text{ €/m}^2$ de ABC

CPA (Custo de Promoção das áreas acessórias): $862,28 \text{ €/m}^2$ de ABC.

Notas:

O Valor máximo das habitações será de $1724,77 \text{ €/m}^2 * 1,06 \approx 1828,25 \text{ €/m}^2$

O Valor Máximo das Áreas Comerciais será: $1746,81 \text{ €/m}^2 * 1,06 * 0,80 \approx 1462,60 \text{ €/m}^2$

O Valor Máximo das Áreas Acessórias será:

- Lugar de Estacionamento das áreas de Habitação: CPA (50% de CP) $x = 862,40 * 1,06 = 914,13 \text{ Euros/m}^2$.
- Considerando 11 frações a construir e um estacionamento de 11 m^2 cada um, a área total de estacionamento a transacionar será de 121 m^2 .
- Tendo por base um arrendamento de 775 €/mês e uma taxa de capitalização de 5% e uma área bruta média fogo de 80 m^2 , o valor de venda em regime de custos controlados poderá ser obtido:
 $(775 \text{ €/m}^2 * 11) / 0,05 = 170.500 \text{ €} / 80 = 2.131 \text{ €/m}^2$, todavia o valor de promoção de acordo com a lei é de 1862 €/m^2
- Inexistência de margem de comercialização, porquanto os imóveis serão transacionados com regaras a definir.
- Margem de promoção de 8,5%
- Venda de 80% das frações no 2º ano de projeto e os restantes 20% no final.

Atendo ao exposto o valor do terreno, nos pressupostos de promoção de um investimento no âmbito da Construção a Custos Controlados, é de:

MÉTODO DO CUSTO - VALOR RESIDUAL - CUSTOS CONTROLADOS

Custos Diretos de Construção	Área (m ²)	Unitário (€)	Valor	Recetas	ABC ou ABL (m ²)	Unitário (€/m ²)	Valor (€)
Áreas de Habitação bruta privativa	1 088,00	943	1 025 984	Habitação	1 088,00	1 828,00	1 988 864
Área de estacionamento	247,00	472	116 461	Estacionamento	121,00	914,00	110 594
Área de Comércio							
Áreas das partes comuns	272,00	500	136 000				
Logradouro e Reforço de Infraestruturas							
Área de Implantação	247,00						
Total de ABC acima do solo	1 088,00						
Total de Terreno Urbano	247,00	Ind. Construção	4,40			V.U Médio	1 930
TOTAL			1 278 445				2 089 456

DISCOUNTED CASHFLOW Preços constantes	Ano							TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	
CUSTOS								TOTAIS
-FASEAMENTO NO TEMPO-								
Áreas de Habitação bruta privativa		50%	50%					100%
Áreas das partes comuns		50%	50%					100%
Áreas de Comércio		100%						100%
Logradouro e Reforço de Infraestruturas		100%						100%
Áreas de estacionamento		50%	50%					100%
Áreas de Habitação bruta privativa		512 992	512 992					1 025 984
Áreas das partes comuns		68 000	68 000					136 000
Áreas de Comércio								
Logradouro e Reforço de Infraestruturas		58 230	58 230					116 461
Áreas de estacionamento		639 222	639 222					1 278 445
-CUSTOS INDIRETOS -								
Construção								
Projectos: Arquitectura e Especialidades	4,00%	60%	20%					100%
Taxas Municipais e Licenças	4,00%	10 228	30 683	10 228				51 138
Encargos de Fiscalização, Admín. e Gestão	5,00%	46 024	5 114	50%				51 138
Imprevistos	2,00%	31 961	12 784	31 961				63 922
	15,00%	56 252	80 542	54 973				25 569
TOTAL DE CUSTOS DE CONSTRUÇÃO		56 252	719 764	684 195				1 470 211
								Custo Médio de Construção por m² de ABC Total
								1 351,00

Promoção / Comercialização / Publicidade	80%	20%	100%
Sub-total 3			
TOTAL DE CUSTOS	56 252	719 764	694 195
VENDAS/RECEITAS			
*Faseamento das Vendas	80%	20%	100%
* TOTAL DE RECEITAS	1 679 566	419 892	2 099 458
* CASHFLOW	-56 252	-719 764	-776 016
Encargos Financeiros			419 892
* SALDO ANUAL	-56 252	-719 764	629 247
* SALDO ANUAL (ATUALIZADO)	-51 845	-611 408	411 186
TOTALS			
			2 099 458
			629 247
			411 186
*TAXA DE ATUALIZAÇÃO SEMESTRAL	4,16%	*TAXA DE ATUALIZAÇÃO ANUAL	8,50%
*VALOR ATUAL LÍQUIDO DO PROJETO	411 200		
*ENCARGOS COM AQUISIÇÃO (IMT, IS, ESCRITURA, Etc.)	32 900		
* VALOR DO IMÓVEL NO ESTADO ATUAL	378 000		

RÁGIOS	Área do Terreno	Valor / m ² de Terreno	ABC Potencial acima do solo (m ²)	Valor / m ³ ABC Potencial acima do solo	Valor da Parcela
	247,00	1 530,00	1 088,00	350,00	378 000,00

Custo de construção:

De acordo com o demonstrado anteriormente.

Outros custos:

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

Custos do projeto representam 5 % dos custos de construção;

Custo financeiros, não usados, por se tratar de promoção imobiliária.

Custos com a fiscalização 5 % dos custos de construção;

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

Custos de comercialização como referido, inexistentes.

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

Faseamento do projeto:

Preconiza-se para este projeto um total de 3 anos. Considera-se um ano para aprovação de projeto e alvará de construção.

Outros parâmetros:

A margem de promoção considerada é de 8,5 %, refletido o preço sombra do capital investido, por exemplo, em obrigações do tesouro, mais uma taxa de risco do projeto de investimento de 5 a 6%.

Taxa de Atualização

A **taxa de atualização** visa atualizar valores monetários futuros, isto é, procura determinar os seus valores no momento atual. Na presente avaliação considerámos que a análise se efetua a preços constantes, isto é, os preços do ano-base. Assim a taxa de atualização utilizada exclui alterações puramente inflacionárias ou deflacionárias no nível geral dos preços.

Os investimentos encerram dois aspetos principais: rendibilidade e risco. Esta relação, assenta no princípio de que o retorno potencial de um investimento aumenta com um acréscimo, diretamente

proporcional, do risco. Ou seja, qualquer investidor racional exigirá maiores rentabilidades ou rendibilidades para recompensar maiores riscos e atualizará os montantes futuros a receber e a despende com base numa taxa de atualização mais elevada.

Assim sendo, a taxa de atualização é formada por duas componentes:

1 - Uma taxa (t_s) que pretende compensar os investidores do facto de não poderem gastar atualmente o dinheiro investido, dado o mesmo ter sido aplicado no investimento. Esta componente procura refletir a compensação ou o prémio pela iliquidez a que está sujeito o investidor (custo de oportunidade). Trata-se de uma taxa que visa traduzir a 'remuneração real mínima sem qualquer risco'.

2 - Uma taxa relativa ao risco (t_r). Esta taxa representa a rendibilidade adicional relativamente aos investimentos seguros, nomeadamente as Obrigações do Tesouro e afins. Quanto mais arriscado for o investimento maior o prémio de risco exigido, isto é, maior será o prémio ou a remuneração excedente a exigir ao capital investido e, conseqüentemente, maior será a taxa de atualização a utilizar.

A fórmula para determinar a taxa é a seguinte:

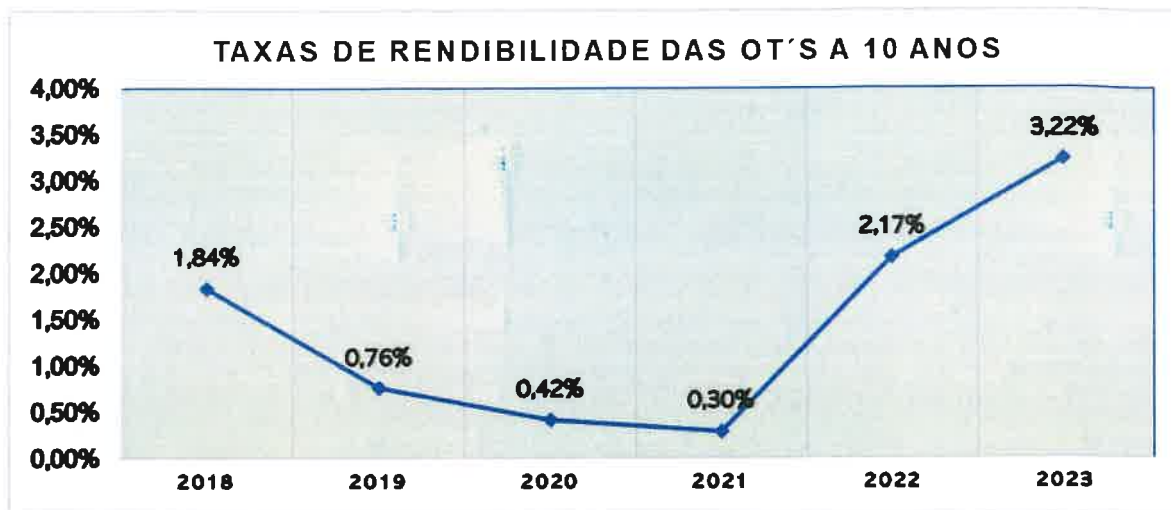
$$t = (1 + t_s)(1 + t_r)$$

t = taxa de atualização

t_s = iliquidez (*free risk rate*)

t_r = taxa de risco

Considerando o histórico das Taxas de rendibilidade das Obrigações do Tesouro a 5 anos (média anual - bruta), obtemos o seguinte gráfico, conforme publicado pelo Banco de Portugal:



Fonte: Banco de Portugal (BdP)

A taxa média do último ano (2023) das taxas publicadas corresponde a 3,22%. Assim sendo, com base no histórico dos últimos 6 anos, nas previsões futuras e nas últimas taxas publicadas, considera-se, no presente, caso uma taxa de iliquidez (ts) de 1,04%. Tendo em atenção o risco do projeto em análise e face à sua localização específica, estimamos seguro para um investidor considerar uma taxa relativa ao risco de cerca de 8,40%.

A taxa de atualização resultante será 8,50%.

AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada à data de 20 de agosto de 2024. Atendendo às especificidades do projeto imobiliário preconizado, fez-se prospeção de imóveis destinados a habitação, na zona e no concelho como medida do valor unitários de mercado para estas afetações. Como referido, considerando o imóvel livre e disponível e que sobre o mesmo não recaem quaisquer encargos passíveis de alterar uma normal exposição e transação no mercado

MÉTODO DO VALOR DE MERCADO

A prospeção de mercado foi realizada com recurso a um estudo de mercado efetuado no local e por mediadoras influentes no mercado. Verifica-se que a oferta de imóveis similares é

elevada. Quando se justifique, às especificidades das frações 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, recolheram-se os seguintes dados para comercialização e os respetivos 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 e a respetiva homogeneização.



Distrito	Concelho	Freguesia / Lugar	Area (m2)	Valor	PVT (90%)	V.U. (€/m2)	Descrição	Contactos
Setúbal	Setúbal	Rua Hermínia Cunha	201,00	467 000,00 €	443 650,00 €	2 207 €/m2	Apartamento de 5 assoalhadas no 3º andar, com excelente exposição solar em prédio de nova construção, designado por Empreendimento Amoreiras Towers, localizado na zona nobre da cidade de Setúbal, nas Amoreiras. https://www.idealista.pt/Imoveil/32638519/	Certeza Crisallina
Setúbal	Setúbal	Rua Hermínia Cunha	158,00	361 000,00 €	342 950,00 €	2 171 €/m2	Apartamento de 4 assoalhadas no 2º andar, com excelente exposição solar em prédio de nova construção, designado por Empreendimento Amoreiras Towers, localizado na zona nobre da cidade de Setúbal, nas Amoreiras. https://www.idealista.pt/Imoveil/32638489/	Calmeu
Setúbal	Setúbal	Amoreiras	178,00	452 000,00 €	429 400,00 €	2 412 €/m2	Apartamento de 4 assoalhadas no 5º andar, com excelente exposição solar em prédio de nova construção, designado por Empreendimento Amoreiras Towers, localizado na zona nobre da cidade de Setúbal, nas Amoreiras. https://www.idealista.pt/Imoveil/32726350/	Remax Arrábida
Setúbal	Setúbal	Balka Setúbal	195,00	465 000,00 €	441 750,00 €	2 265 €/m2	Casa de cidade - completamente renovado, localizado no Centro Histórico de Setúbal, na principal Rua Comercial de Setúbal. O Prédio fica a 100 m da praça do Bocage, 300 m do mercado do Livramento e da Avenida Luísa e à 500 m da bala-río Sado, a proximidade de todos os restaurantes e comércio da balca. https://www.idealista.pt/Imoveil/33253889/	Remax
Setúbal	Setúbal	Balka Setúbal	157,00	385 000,00 €	365 750,00 €	2 330 €/m2	apartamento completamente renovado, localizado no Centro Histórico de Setúbal, na principal Rua Comercial de Setúbal. O Prédio fica a 100 m da praça do Bocage, 300 m do mercado do Livramento e da Avenida Luísa e à 500 m da bala-río Sado, a proximidade de todos os restaurantes e comércio da balca. https://www.idealista.pt/Imoveil/33253887/	Costa Properties
Setúbal	Setúbal	Centro histórico	176,00	600 000,00 €	570 000,00 €	3 239 €/m2	apartamento T3 duplex com acabamentos de luxo, elevador e entrada independente. Caracterizado por uma arquitetura moderna com alta qualidade de construção, eficiência energética https://www.idealista.pt/Imoveil/32183706/	Isad
						2 440 €/ha		
						3 240 €/ha		
						2 170 €/ha		
						Valor médio unitário		
						Máximo		
						Mínimo		

Câmara Municipal de Setúbal
Bairro Afonso Costa - Lote 148

Lote de terreno		Concelho	Freguesia / Lugar	Área m2	Valor	PVT (95%)	V.U. (€/m2)	Descrição
Setúbal	Setúbal	Setúbal	rua Severino da Concelção Bispo	488,00	420 000,00 €	540 000,00 €	1 107 €/m2	Lotes já urbanizados, no início de construção rápida e taxas mínimas. Cada lote tem aprovação de 16 fogos. Com uma área de construção de 488 m ² por lote. https://www.idealista.pt/Imovel/33239335/
Setúbal	Setúbal	Setúbal	São Sebastião	300,00	390 000,00 €	370 500,00 €	1 235 €/m2	Terreno inserido numa das zonas mais privilegiadas da cidade, Bairro das Escolas - Quinta do Paraíso, com acessos diretos à Estrada Nacional e Autoestrada, contrastando com o ambiente residencial e familiar que lhe é tão característico, com escolas e colégios, comércio de bairro e um espaço verde utilizado por amantes de desporto, o Parque de Vantelões.. 5 pisos edificáveis. https://www.idealista.pt/Imovel/33404661/
Setúbal	Setúbal	Setúbal	São Sebastião	510,00	800 000,00 €	760 000,00 €	1 490 €/m2	Terreno para construção com a área de 510m ² inserido em espaço urbano com projecto aprovado de um edifício de 8 pisos mais 2 caves, destinado a habitação colectiva, comércio e parqueamento. https://www.idealista.pt/Imovel/30873992/
Setúbal	Setúbal	Setúbal	São Sebastião	1704,00	750 000,00 €	712 500,00 €	418 €/m2	Estrada da Graça Apartments, consiste num projeto com identidade contemporânea, com uma oferta comercial e residencial exclusiva e diferenciadora que lhe permitirá viver com todos os recursos e comodidades em conceito de condomínio em zona emblemática da cidade. Estrada da Graça Apartments, consiste em 18 apartamentos singulares, apresentando uma tipologia T2 e T3, distribuídos por três pisos habitacionais. https://www.idealista.pt/Imovel/33152778/
Valor médio unitário								
							1 060 €/m2	
							1 490 €/m2	
							418 €/m2	

Após esta análise de mercado podemos concluir que o valor pedido médio homogeneizado para este segmento habitação é de 2.500 euros/m², eventualmente com uma correção em alta de 10% a 30 % relativa à localização, além disso o mercado atual é nitidamente de especulação e bolha imobiliária, pelo que prudentemente num horizonte de 3 a 5 anos os valores terão seguramente correção em baixa. Nesse sentido propomos um valor prudente, justo e consensual de 2.500 euros/ m² para valores de venda e não pedidos. Caso se opte por um projeto fora do regime de custos controlados este será o valor de venda unitário a considerar.

MÉTODO DO CUSTO – METODO INVOLUTIVO

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 diretos e indiretos associados ao desenvolvimento do projeto imobiliário potencial considerado, no âmbito dos custos controlados. Valor residual do projeto imobiliário, é de **378.000 euros (Trezentos e setenta e oito mil euros)**. O valor determinado a partir do método do custo é também sustentado pelo método comparativo de mercado, de acordo com a prospeção apresentada.



Conclusão

Deste modo, de acordo com a demonstração anterior, o presumível valor de transação (P.V.T.) do imóvel é de **378.000 euros (Trezentos e setenta e oito mil euros)**, caso se opte pela construção em regime de custos controlados;

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

Setúbal, 20 de agosto de 2024



(Paulo Castanheira, Eng.º)

Perito da Lista Oficial do Ministério da Justiça

PAI/CMVM N.º 2011/0114

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:

- i. Entender de forma clara o objetivo 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 efetiva de referência do serviço de consultoria;
- ii. Recolher, verificar e reconciliar a informação necessária para completar o serviço de consultoria;
- iii. Não cometer qualquer omissão que afete significativamente os resultados do serviço prestado;
- iv. Conhecer, compreender e empregar corretamente os métodos e técnicos reconhecidos que são necessários para produzir um resultado credível.

Consequentemente, cada relatório emitido deverá:

- v. Apresentar o serviço de consultoria prestado, de forma clara e precisa, indicando o objetivo e o âmbito do mesmo;
 - vi. Identificar e descrever os bens a considerar;
 - vii. Evidenciar a data efetiva de referência do serviço de consultoria e a data do relatório;
 - viii. Conter informação suficiente para permitir aos utilizadores previstos do serviço de consultoria a compreensão correta do relatório;
 - ix. Evidenciar clara e precisamente quaisquer premissas extraordinárias, condições hipotéticas e condições limitativas especiais que afetem diretamente o serviço de consultoria e indicar o seu impacto na conclusão ou recomendação final;
 - x. Evidenciar a informação considerada, os procedimentos de avaliação seguidos e o processo de cálculo que suporta as análises, opiniões e conclusões;
 - xi. Evidenciar as recomendações (se houver) e conclusões finais do avaliador.
- Do meu melhor conhecimento e entendimento, certifico que
- xii. As declarações contidas no presente relatório são verdadeiras e corretas;

- xiii. As análises, opiniões e conclusões são condicionadas apenas pelas premissas e condições limitativas reportadas e constituem análises, opiniões e conclusões profissionais e não enviesadas;
- xiv. Não temos qualquer interesse presente ou em perspectiva na propriedade objeto do relatório nem qualquer interesse pessoal a respeito das partes envolvidas;
- xv. Não temos nenhum enviesamento a respeito da propriedade objeto deste relatório ou das partes envolvidas neste trabalho;
- xvi. A nossa compensação não é de alguma forma proporcional e dependente das análises, opiniões ou conclusões deste relatório ou que resultem do seu uso;
- xvii. Foi levada a cabo a inspeção física da propriedade objeto 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.

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Relatório de Avaliação

Lote 133 - Plano de Pormenor da Renovação Urbana do Bairro Afonso Costa

São Sebastião - Setúbal

Habitação em regime de Construção a Custos Controlados



SETÚBAL AGOSTO DE 2024

Amc

CONTEÚDO

CONTEÚDO	2
RESUMO DA AVALIAÇÃO	3
SUMÁRIO DA AVALIAÇÃO	4
ÂMBITO E OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO	7
DEFINIÇÕES	7
METODOLOGIAS	9
ENVOLVENTE	10
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	12
SITUAÇÃO DO SECTOR IMOBILIÁRIO NA ECONOMIA PORTUGUESA	12
ANÁLISE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL	16
VALOR DE MERCADO LIVRE E DISPONIVEL	17
VALOR DO TERRENO PARA CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS	18
Custo de construção:	25
Outros custos:	25
Faseamento do projeto:	25
Outros parâmetros:	25
Taxa de Atualização	25
AVALIAÇÃO	27
MÉTODO DO VALOR DE MERCADO	27
MÉTODO DO CUSTO – METODO INVOLUTIVO	31
Conclusão	32
NORMAS E PRINCIPIOS ÉTICOS ADOPTADOS	33
LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	35

RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DE IMÓVEL: Lote de Terreno para construção de habitação em regime de custos controlados.

LOCALIZAÇÃO: Bairro Afonso Costa, lote 133, Setúbal.

ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO: Lote com área de implantação de 300 m², 4 pisos de habitação (STP de 1200,00m²) e cave para estacionamento, com 8 fogos, destinado a construção de habitação em regime de custos controlados. Com área bruta de construção de 1.500 m².



De acordo com os pressupostos e condicionantes descritos no presente relatório, foi determinado à data de 20 de agosto de 2024, o seguinte valor presumível para transação do imóvel em apreço, considerado livre e disponível:

VALOR DE AVALIAÇÃO
288.000€

(Duzentos e oitenta e oito 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 atividade desenvolvida no imóvel. Este relatório não deverá ser usado para outro que não o do âmbito desta avaliação, sem autorização expressa do avaliador.

SUMÁRIO DA AVALIAÇÃO

Perito Avaliador: O presente relatório foi desenvolvido por **Paulo Jorge Norte Castanheira**, PAI/2011/0114, Perito Permanente da Lista Oficial do Ministério da Justiça, que atua em nome da sociedade de avaliações, possuindo **Seguro de Responsabilidade Civil da seguradora Fidelidade, que cobre a sua atividade, com o número de apólice RC65293942 e com validade até 10/02/2025.**

Cliente: Câmara Municipal de Setúbal

Finalidade da Avaliação: Determinação do valor de mercado dois imóveis, tendo em conta a sua capacidade construtiva

Objeto de Avaliação: Terreno para Construção, artigo matricial 12994 da Freguesia de São Sebastião, Setúbal.

Estatuto do Avaliador: O perito individual que atua em seu nome de acordo com o estabelecido com as Normas IVS/RICS.

Competência: O perito avaliador dispõe dos conhecimentos, competências e capacidades para proceder à presente avaliação.

Envolvimento Anterior: O ativo atrás identificado não foi anteriormente avaliado pela pelo perito que atua em seu nome.

Conflitos de Interesses, Não foram identificados quaisquer conflitos de interesses com os ativos em avaliação ou com as partes detentoras ou interessadas nos mesmos. De igual forma não foram identificadas circunstâncias que possam pôr em causa a objetividade e independência dos avaliadores.

Objetividade e

Independência:

Interesse no ativo: O perito avaliador não tem qualquer interesse no ativo objeto de avaliação.

Normas

Profissionais:

Todo o trabalho de avaliação é elaborado de acordo com:
RICS Valuation - Global Standards, emitidas em novembro de 2021 pelo Royal Institution of Chartered Surveyors e efetivas em 31 de janeiro de 2022, as quais incorporam as **IVS - International Valuation Standards 2022**.

Base(s) de Valor:

Valor de Mercado e Renda de Mercado constantes nas IVS e no RED BOOK (RICS Valuation - Global Standards 2022): *Valor de Mercado: Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador, em que ambos, de livre vontade, atuaram de forma esclarecida, prudente, e sem coação (IVS 104 parágrafo 30.1); Renda de Mercado: Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um imóvel, após um período adequado de comercialização, poderá ser arrendado entre um proprietário e um arrendatário decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação.*

Condicionantes,

Limitações da

Avaliação:

Uma vez que não foram efetuados contactos (ou os mesmos foram efetuados apenas de forma limitada) com proprietários, interessados e/ou ocupantes dos ativos, a avaliação é realizada com base nos documentos fornecidos e obtidos e com a inspeção exterior realizada. Desta forma, as análises e conclusões deste relatório estão limitadas pelos pressupostos considerados (conforme descritos no texto da avaliação) e com a extensão da inspeção realizada.

Não nos responsabilizamos pela veracidade das informações técnicas e legais fornecidas para a execução do presente relatório. Qualquer alteração aos pressupostos considerados neste documento, poderão resultar na necessidade de reequacionar os valores calculados.

Data de contrato de prestação de serviços: 25/04/2024



Datas da Data da inspeção:26/06/2024
avaliação: Data do término do relatório de avaliação:20/08/2024

Publicação e O relatório é produzido apenas para o Cliente e para os fins constantes
Divulgação do no objetivo da avaliação, é confidencial não sendo aceites
Relatório: responsabilidade para com terceiros sobre a utilização das conclusões
do mesmo.



ÂMBITO E OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO

O presente estudo visa determinar o valor de mercado de um terreno urbano destinado à construção de um edifício para habitação, no regime de custos controlados, descrito pelo **artigo matricial 12994 da Freguesia de São Sebastião**. O valor residual é habitualmente utilizado na avaliação de terrenos destinados a construção, obtido deduzindo ao valor potencial do imóvel todos os custos diretos e indiretos associados ao desenvolvimento do projeto 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 inspecionado fisicamente à data de 26 de junho de 2024, 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 aspetos descritivos do imóvel e da zona onde o mesmo se insere, passíveis de condicionar o seu valor para transação.

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

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 transação 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 afetado por estímulos indevidos.

Esta definição implica que a transação 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 afetada 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 atual 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.

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 a um potencial projeto imobiliário a implementar no local. Neste caso em particular com a especificidade de o projeto imobiliário se desenvolver no âmbito de construção a custos controlados.

O Valor da propriedade é deste modo baseado numa análise da rentabilidade gerada pelo projeto de desenvolvimento considerado, sendo traduzido pelo Valor Atual Líquido dos benefícios futuros. Os custos relativos à gestão do imóvel ou de desenvolvimento do projeto, assim como os encargos indiretos (custos financeiros, de projeto, 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 reflete a rentabilidade esperada e o risco inerente à posse do imóvel ou ao desenvolvimento do projeto considerado.

Foram facultados os seguintes elementos:

Cadernetas prediais

Parâmetros urbanísticos

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, 26 de Junho de 2024, com os seguintes objetivos:

- 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 atual, relativamente aos aspetos que condicionam o seu valor.

ENVOLVENTE

Relativamente à malha urbana, o terreno situa-se perto de serviços, comércio e é bem servido por transportes, numa das principais vias de Setúbal, no Bairro Afonso Costa. O estacionamento é escasso, difícil e mas livre. O acesso à estação rodoviária e ferroviária dista cerca de 1 km, bem como o estuário do Sado. A envolvente caracteriza-se por habitações coletivas podendo atingir os 6 pisos de cêrcea, a grande maioria são construção relativamente recente que poderemos situar nas últimas décadas do século passado.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O terreno urbano, encontra-se limpo e desocupado e atualmente a servir de estacionamento. **Prédio urbano com afetação de terreno para construção, inscrito na matriz predial sob o número 12994 da Freguesia de São Sebastião.** Localizado no Bairro Afonso Costa. Possui uma área de 300 m², uma área de implantação de 300 m², permite a construção de 4 pisos mais cave para estacionamento, pelo que se considera uma área bruta privativo total de 1.200 m² e dependente de 300 m² para estacionamento. Deve referir-se que esta capacidade construtiva advém do descrito do quadro síntese da planta síntese do Plano de Pormenor da Renovação Urbana do Bairro Afonso Costa. Em resumo 4 pisos de habitação e cave para estacionamento - 8 fogos – STP de 1 200,00m² – ABC (com inclusão de cave) 1 500,00m²

SITUAÇÃO DO SECTOR IMOBILIÁRIO NA ECONOMIA PORTUGUESA

Segundo o Boletim Económico de Outubro de 2023 do Banco de Portugal, as projeções para a economia portuguesa em 2023-2025 são as seguintes:

A economia portuguesa cresce 2,1% em 2023. Após o dinamismo do início do ano, a atividade estagnou no segundo e terceiro trimestres e deverá manter um crescimento baixo até ao final do ano. O abrandamento económico reflete o menor dinamismo nos principais parceiros comerciais, os efeitos da inflação e a maior restritividade da política monetária. Para 2024 e 2025, projetam-se crescimentos de 1,5% e 2,1%. A economia portuguesa continuará a apresentar um crescimento baseado no investimento e nas exportações, convergindo com a área do euro.

A inflação diminuiu nos últimos meses. A tendência descendente irá manter-se, com o índice harmonizado de preços no consumidor (IHPC) a crescer 5,4% em 2023, 3,6% em 2024 e 2,1% em 2025, um valor consistente com o objetivo de estabilidade de preços do Banco Central Europeu (BCE).

O consumo privado terá aumentos inferiores ao crescimento económico. Este comportamento beneficia de ganhos do rendimento disponível real, resultantes da moderação dos preços e do aumento do emprego e dos salários, mas é limitado pela subida das taxas de juro. Complementarmente, a taxa de poupança deverá aumentar gradualmente para 7,4% em 2025, acima da média pré-pandemia.

O investimento desacelera este ano, crescendo 1,5%, num quadro de financiamento mais oneroso e abrandamento da procura global. Para 2024-25, projetam-se taxas de variação de 5%, refletindo a aceleração da procura global e da execução dos fundos europeus.

O crescimento das exportações acompanha a procura externa. Prevê-se um menor crescimento das exportações de serviços com a dissipação da recuperação pós-pandémica do turismo.

A balança corrente e de capital deverá apresentar excedentes em torno de 3% do PIB em 2023-25, refletindo o aumento das transferências da UE e o retorno a excedentes da balança de bens e serviços.

O mercado de trabalho refletirá o abrandamento da economia com ganhos no emprego inferiores aos do passado recente. A taxa de desemprego deverá apresentar uma trajetória ligeiramente ascendente, situando-se em 6,9% em 2025.

Os riscos em baixa para a evolução da atividade advêm de um abrandamento mais pronunciado na China e no comércio internacional, de um impacto mais adverso do que o incorporado nas projeções das atuais condições financeiras e de um reforço da restritividade da política monetária. Para a inflação, os riscos de novos choques sobre os preços das matérias-primas ou de uma maior persistência das pressões internas são contrabalançados pela materialização dos riscos em baixa sobre a atividade económica.



Quadro I.1.1 • Projeções do Banco de Portugal: 2023-2025 | Taxa de variação anual em percentagem (exceto onde indicado)

	Pesos 2022	BE outubro 2023				BE junho 2023			
		2022	2023 ^(p)	2024 ^(p)	2025 ^(p)	2022	2023 ^(p)	2024 ^(p)	2025 ^(p)
Produto interno bruto	100,0	6,8	2,1	1,5	2,1	6,7	2,7	2,4	2,3
Consumo privado	64,2	5,6	1,0	1,3	1,6	5,8	1,6	1,7	1,7
Consumo público	17,6	1,4	1,2	1,2	0,8	1,7	1,5	1,4	0,9
Formação bruta de capital fixo	20,1	3,0	1,5	5,0	5,0	3,0	3,1	5,3	5,4
Procura interna	102,4	4,4	0,9	2,1	2,1	4,5	1,1	2,4	2,3
Exportações	49,6	17,4	4,1	2,1	3,9	16,7	7,8	4,2	4,0
Importações	52,0	11,1	1,3	3,4	3,9	11,1	4,0	4,2	3,9
Emprego ^(a)		1,5	0,8	0,2	0,4	2,0	0,6	0,6	0,5
Taxa de desemprego ^(b)		6,0	6,5	6,7	6,9	6,0	6,8	6,7	6,7
Balança corrente e de capital (% PIB)		-0,2	3,0	2,7	3,0	-0,4	3,8	3,5	3,8
Balança de bens e serviços (% PIB)		-1,9	1,1	0,6	0,8	-2,1	1,7	1,6	1,8
Índice harmonizado de preços no consumidor		8,1	5,4	3,6	2,1	8,1	5,2	3,3	2,1
Bens energéticos		23,8	8,0	5,5	0,7	23,8	-12,3	0,8	0,2
Bens alimentares		11,4	9,0	4,8	2,2	11,4	9,0	4,6	2,4
Excluindo bens energéticos		6,7	6,6	3,4	2,2	6,7	6,8	3,5	2,3
Excluindo bens energéticos e alimentares		5,0	5,6	2,9	2,2	5,0	5,7	3,1	2,3

Fontes: Banco de Portugal e INE. | Notas: (p) — projetado, % — percentagem. Data de fecho de dados das projeções macroeconómicas: 22 de setembro. Para cada agregado apresenta-se a projeção correspondente ao valor mais provável condicional ao conjunto de hipóteses consideradas. (a) De acordo com o conceito de Contas Nacionais. (b) Em percentagem da população ativa.

Projeções para a economia portuguesa: 2023-2025



A economia portuguesa abrandou, mas continuará a crescer mais do que a da área do euro



A criação de emprego será menor e o desemprego continuará baixo



Os preços aumentarão a um ritmo cada vez menor e próximo de 2% em 2025

A economia portuguesa abrandou, mas continuará a crescer mais do que a da área do euro

Até ao final de 2023, a atividade económica abrandou. A partir daí, recuperará gradualmente.

A fraqueza do comércio global, a inflação alta e a consequente subida das taxas de juro estão a limitar o crescimento da economia.

A economia portuguesa continuará a crescer mais do que a da área do euro até 2025.

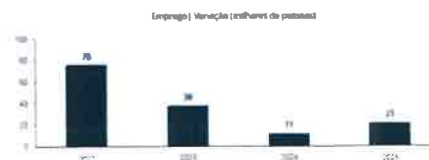


A criação de emprego será menor e o desemprego continuará baixo

O emprego refletirá o abrandamento da atividade económica, com ligeiros ganhos até 2025.

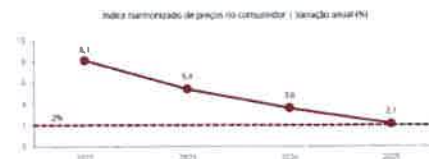
O desemprego subirá, mas continuará baixo.

Os salários por trabalhador crescerão mais do que os preços, suportando o poder de compra das famílias.



Os preços aumentarão a um ritmo cada vez menor e próximo de 2% em 2025

A inflação deverá continuar a descer e aproximar-se de 2%, em resultado da moderação dos preços internacionais e dos efeitos cumulativos da subida das taxas de juro.

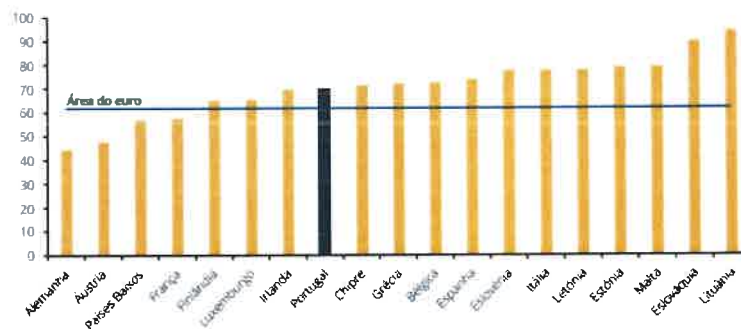


Quadro 1 • Distribuição das famílias com diferentes características, por regime de ocupação da residência em 2021 | Percentagem do total de famílias em cada classe

	Proprietários	Dos quais: com empréstimo à habitação	Arrendatários	Outros	Por memória: estrutura da população total (%)
Total	70	38	22	8	100
Idade do representante da família					
24 e menos	29	48	56	15	1
25-34	42	73	45	14	9
35-44	62	77	27	10	15
45-54	72	65	20	8	20
55-64	74	36	19	7	20
65-74	78	11	17	5	18
75 e mais	79	3	16	5	17
Escolaridade do representante da família					
inferior ao secundário	71	24	21	7	59
Secundário	65	59	25	9	21
Superior	71	59	20	8	21
Região de residência					
Áreas metropolitanas de Lisboa e Porto	64	46	29	7	45
Restantes regiões	75	33	17	8	55
Dimensão da família					
1 indivíduo	64	24	26	10	25
Mais de 1 indivíduo	72	42	21	7	75

Fonte: INE (Censos). | Nota: O representante da família é o indivíduo considerado como tal pelos restantes membros.

Gráfico 1 • Famílias proprietárias da residência principal nos países da área do euro em 2020/21 | Percentagem



Fonte: BCE (Household Finance and Consumption Survey, 2021).

Também de acordo com o Boletim económico do Banco de Portugal acerca da habitação:

De acordo com o último Censos, realizado em 2021, 70% das famílias residentes em Portugal são proprietárias da residência principal, 22% arrendatárias e 8% têm uma outra situação (maioritariamente utilização gratuita, como casas emprestadas por familiares) (Quadro 1).³ Entre as famílias proprietárias, 38% têm um empréstimo para aquisição de habitação. A percentagem de famílias proprietárias é mais elevada em Portugal do que na média da área do euro (62%) (Gráfico 1). Estas diferenças resultam de uma combinação ao longo do tempo dos fatores acima referidos, em especial das diferenças nos mercados de arrendamento social, um subproduto da reconstrução maciça de habitações que se seguiu à Segunda Guerra Mundial, e dos poucos incentivos fiscais à

compra de habitação que existem nalguns países. A preferência revelada pelos portugueses face à propriedade de habitação pode também resultar destes fatores, mas parece claramente vincada nos dados disponíveis. O ciclo de vida financeiro das famílias inicia-se com valores negativos de poupança, uma vez que os rendimentos dos jovens são relativamente baixos e incertos e as famílias procuram manter um padrão de consumo relativamente suave ao longo da vida. Nesta fase, espera-se que as famílias se endividem para financiar o nível de consumo desejado. No entanto, algumas destas famílias adiam a compra de casa até terem acesso ao crédito à habitação. Mais tarde, quando a subida dos rendimentos mais do que compensa o aumento das despesas, as famílias apresentam poupança positiva, em parte para reembolsar o crédito anteriormente contraído. Os indivíduos chegam tipicamente com poupança líquida positiva ao final da vida ativa.

Tendências

O segmento residencial de compra e venda deverá continuar a ser marcado por duas tendências distintas, nomeadamente pela entrada no mercado de mais produto direcionado à classe média e média alta e, face aos indícios claros nesse sentido, pelo aumento gradual na dificuldade no acesso ao crédito (incluindo maiores restrições ao nível da maturidade dos empréstimos e do limite máximo da taxa de esforço).

Por último, importa mencionar que a situação atual não encontra paralelo nas últimas largas décadas em economias modernas, pelo que na data desta avaliação, existe uma ausência de dados históricos que permitam prever o comportamento do mercado imobiliário a médio/longo prazo, e qual o impacto desta pandemia e da guerra que assistimos, nos valores de mercado.

A conclusão, com os dados atualmente disponíveis, é: continua a observar-se um crescimento no valor dos imóveis urbanos edificados, fora dos grandes centros urbanos, sobretudo com o esgotamento do pipeline nas grandes cidades (Lisboa e Porto), podendo, no imediato, continuar a manter-se uma tendência crescente.

ANÁLISE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

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 **Área consolidada – Espaço Urbano**.

A parcela permite a construção de 4 pisos, que numa primeira análise consideramos com duas frações de tipologia T3 em cada piso, num total de 8 frações, uma cave para estacionamento com um lugar por fogo.

Considerando que a construção é viável, podemos admitir

- 1200 m² para habitação, incluindo partes comuns.

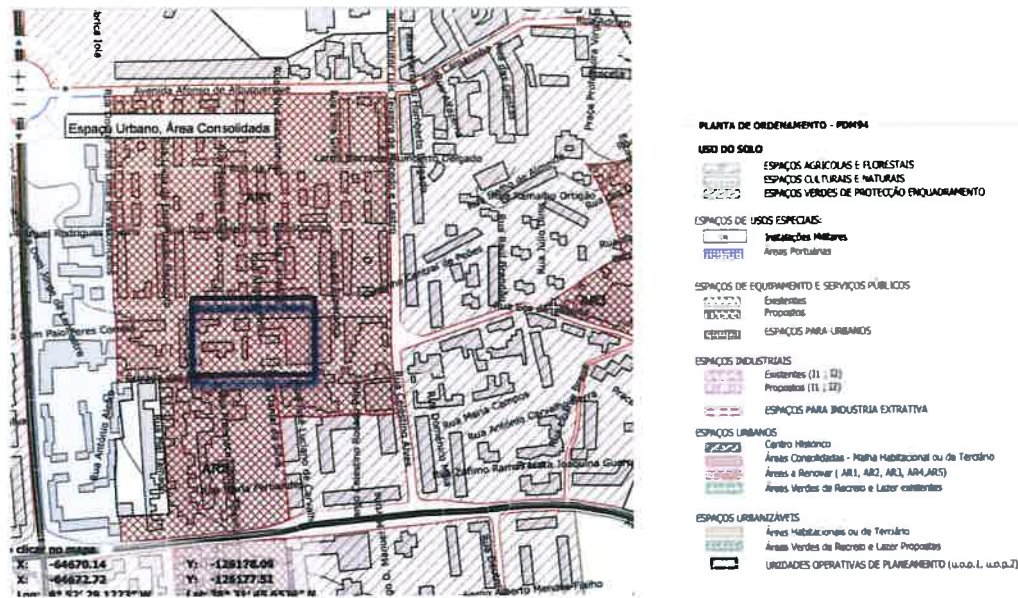


Figura 2- Localização e classificação face ao PDM

VALOR DE MERCADO LIVRE E DISPONIVEL

Numa área consolidada como a cidade de Setúbal é difícil encontrar terrenos para a edificação urbana. Ao contrário de imóveis habitacionais, ou comerciais, mais tipificados e já edificados, este tipo de ativos apresenta grande variabilidade em termos de área edificada ou potencial edificativo, classificação do solo, localização específica, configuração, etc.

Ainda assim, foi possível encontrar alguns terrenos em oferta de venda e, recorrendo ao rácio do valor unitário por ABC, estabelecer termos de comparação com o avaliando.

Deste modo, os indicadores que apresentamos a seguir servem apenas como referências e não permitem, na opinião do perito a aplicação de critérios estatísticos, quer através de estatística descritiva (medidas de tendência central ou de variabilidade) e menos ainda de inferência estatística.

Com as limitações já mencionadas, recolheu-se durante o mês de Agosto de 2024, em alguns sítios da especialidade, valores de venda propostos para terrenos urbanos.

Relativamente aos terrenos para construção foram encontradas algumas amostras em oferta de venda, de acordo com os quadros inclusos cujo **valor máximo corresponde a 1.400 €/m² de área do terreno; e o valor mínimo a 480 €/m² de área do terreno. A média situa-se nos 1.100 €/m² de área do terreno**

Como já mencionámos, dependendo da localização, dimensão, capacidade construtiva (área bruta de construção), nível de infraestruturas, os valores unitários (m² de ABC acima do solo permitida) podem apresentar maiores ou menores diferenças.

O perito admitiu uma diferença média de 10% entre o valor de oferta e o valor de venda final dos imóveis (terrenos) urbanos, o que reflete, na sua opinião, a normal margem de negociação que estes tipos de propriedades apresentam, no estado atual do imobiliário.

Os valores encontrados estão resumidos nos quadros de prospeção adiante.

Como já foi mencionado, no caso de propriedades para desenvolvimento, **as pesquisas efetuadas no mercado oferecem indicadores os quais, com a necessária ponderação, permitem sustentar ou enquadrar o valor de mercado dos imóveis em apreço. Esses indicadores devem ser comparados com os resultados obtidos por métodos analíticos, como o método do custo, variante do valor residual, dinâmico. O perito entende que a análise analítica é a que melhor traduz o valor do ativo, sem prejuízo da ponderação com o mercado.**

VALOR DO TERRENO PARA CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS

No desenvolvimento dos Programas de Habitação a Custos Controlados, Arrendamento Acessível (PAA), atualmente denominado Arrendamento Apoiado, existem *condicionantes* a que se terá de obedecer e que se encontram plasmados nas Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 19/2019, de 17 de abril e pela Portaria 281/2021, bem como nas

Portarias 176/2019 e 177/2019 e alterada recentemente pelas portarias 69-B/2024.

Essas condicionantes envolvem os critérios a que deverão obedecer a construção de habitações a custos controlados, os valores máximo de renda a praticar no Programa de Arrendamento Acessível (PAA) ou e também as áreas máximas dos fogos para cada tipologia.

O Custo de Promoção é obtido da seguinte formulação:

$$CP = CS * 1,30 * CR * CO + VT * CT$$

$$VT = (CL * 270 - 230) * CA/100, \text{ com o valor mínimo de } 40$$

em que:

CP é o Custo de Promoção

CS é o custo de referência por metro quadrado de área bruta, sendo que, de acordo com os artigos 9.º e 10.º da Portaria atrás mencionada. (9.º O CS é atualizado mensalmente com base no índice de custo de construção de habitação nova, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística, correspondendo a base 100 de 2015 a 670 euros e por inferência a nova Base 100 de 2021 a cerca de 785 euros; 10.º O CS é majorado até 15 % se o edifício ou habitação for certificado num sistema de certificação ambiental reconhecido pelo IHRU, I. P., cabendo a este Instituto definir a majoração atribuída a cada classe de desempenho.)

CR é o coeficiente regional, sendo igual a 1 no Continente.

CO é o coeficiente operacional, sendo fixado entre 1 e 1,12, pelo IHRU, I. P., caso a caso, de acordo com critérios definidos por despacho do membro do Governo responsável pela área da habitação.

VT - é o valor do terreno.

CT — é o coeficiente relativo à titularidade do terreno, sendo 1 no caso de terreno em propriedade plena, ou, no caso de terreno em direito de superfície, variável entre 0 e 0,8, conforme definido nas alíneas f), g) e h) do artigo 13.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual;

CL — é o coeficiente de localização definido no artigo 42.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual;

CA — é o coeficiente de atualização do valor do terreno, sendo igual ao Índice de Preços da Habitação para Portugal, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística.

No caso das áreas dependentes (arrecadações e garagens) os valores máximos serão equivalentes a:
11.º O custo de promoção por metro quadrado de área bruta das partes acessórias (CPa) corresponde a 50 % do CP das habitações do edifício em que estão integradas, não podendo o custo de promoção

de cada unidade ultrapassar os seguintes limites:

- a) Lugar de estacionamento em garagem coletiva — CPa * 28;
- b) Boxe de estacionamento em garagem coletiva — CPa * 30;
- c) Garagem individual — CPa * 20;
- d) Arrecadação — CPa * 6.

12.º O preço máximo de venda das habitações construídas ou reabilitadas nos termos da presente portaria corresponde ao produto do CP e CPa, respetivamente, pela área bruta da habitação e das suas partes acessórias, com uma majoração, no caso de promoção cooperativa, de 2,5 % e, no caso de promoção privada, de 6 %.

13.º O preço máximo de venda dos equipamentos complementares corresponde ao produto da respetiva área bruta pelo CP das habitações do empreendimento em que estão integrados, com uma majoração, no caso de promoção cooperativa, de 2,5 % e, no caso de promoção privada, de 6 %.

14.º O preço máximo de venda dos espaços de comércio e serviços corresponde a 80 % do produto da respetiva área bruta pelo CP das habitações do empreendimento em que estão integrados, com uma majoração, no caso de promoção cooperativa, de 2,5 % e, no caso de promoção privada, de 6 %.

15.º As habitações construídas ou reabilitadas para arrendamento cujos limites de área e de custo de promoção sejam certificados nos termos da presente portaria estão sujeitas aos preços máximos de renda estabelecidos nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, sendo, porém, o respetivo CP aplicado apenas à área construída ou reabilitada.

Áreas

As áreas máximas por fogo e por tipologia a considerar correspondem a: T0 – 57 m²; T1 – 73 m²; T2 – 95 m²; T3 – 117 m²; T4 – 128 m²; T5 – 150 m², de acordo com a portaria 281/2021 (rendimento apoiado).

Estas áreas máximas têm uma tolerância máxima de 12% e incluem a respetiva cota parte dos espaços comuns. No caso da Promoção para arrendamento acessível não se aplicam estes limites.

Rendas: No portal da habitação é possível simular as rendas do PPA (<https://paa.portaldahabitacao.pt/web/paa/provider-rent-simulator>), mas elas também estão plasmadas na portaria 176/2019:

Tabela 1 — Concelhos por escalão

Escalão	Concelhos
E1	Todos os concelhos não incluídos nos escalões seguintes.
E2	Alandroal, Alcobaca, Alenquer, Aljustrel, Alpiarça, Alvaláizere, Alvião, Arouca, Arruda dos Vinhos, Azambuja, Barcelos, Barrancos, Beja, Benavente, Braga, Caldas da Rainha, Calheta (Região Autónoma dos Açores), Câmara de Lobos, Caminha, Castanheira de Pera, Castro Verde, Chamusca, Coruche, Corvo, Cuba, Esposende, Estarreja, Ferreira do Alentejo, Figueira da Foz, Figueiró dos Vinhos, Góis, Grândola, Guimarães, Ilhavo, Lajes das Flores, Lajes do Pico, Leiria, Lourinhã, Machico, Madalena, Marinha Grande, Mértola, Montemor-o-Novo, Mora, Mourão, Murtosa, Nazaré, Nordeste, Óbidos, Odemira, Ourém, Ourique, Ovar, Pampilhosa da Serra, Pedrogão Grande, Penacova, Penela, Peniche, Portel, Povoação, Redondo, Salvaterra de Magos, Santa Cruz da Graciosa, Santa Cruz das Flores, Santa Maria da Feira, Santarém, Santiago do Cacém, São Brás de Alportel, São João da Madeira, São Roque do Pico, Serpa, Sobral de Monte Agraço, Terras de Bouro, Tomar, Trofa, Velas, Vendas Novas, Viana do Alentejo, Viana do Castelo, Vila do Conde, Vila do Porto, Vila Franca do Campo, Vila Nova de Famalicão, Vila Real, Viseu
E3	Alcochete, Alcóutim, Aljezur, Aveiro, Barreiro, Calheta (Região Autónoma da Madeira), Coimbra, Espinho, Évora, Faro, Gondomar, Lagoa (Região Autónoma dos Açores), Lagoa, Mafra, Maia, Moita, Monchique, Montijo, Olhão, Palmela, Ponta Delgada, Ponta do Sol, Portimão, Porto Moniz, Porto Santo, Póvoa de Varzim, Ribeira Brava, Santa Cruz, Santana, São Vicente, Seixal, Sesimbra, Setúbal, Silves, Sines, Torres Vedras, Valongo, Vila da Praia da Vitória, Vila do Bispo, Vila Franca de Xira, Vila Nova de Gaia, Vila Real de Santo António
E4	Albufeira, Almada, Amadora, Castro Marim, Funchal, Lagos, Loulé, Loures, Matosinhos, Odivelas, Sintra, Tavira
E5	Cascais, Oeiras, Porto
E6	Lisboa

Tabela 2 — Limites gerais de preço de renda mensal por tipologia, em euros, por escalão

Escalão	T0	T1	T2	T3	T4	T5	>T5
E1	200	275	350	425	475	525	525 + n * 50
E2	250	350	450	525	600	675	675 + n * 50
Escalão	T0	T1	T2	T3	T4	T5	>T5
E3	325	475	600	700	800	875	875 + n * 75
E4	400	600	775	925	1025	1125	1125 + n * 100
E5	525	775	1000	1200	1350	1500	1500 + n * 100
E6	600	900	1150	1375	1550	1700	1700 + n * 150

n é o número de quartos acima de T5

Assim em Setúbal (Zona E3):

T0 = com renda máxima de 325 €/mês;

T1 = com renda máxima de 475 €/mês;

T2 = com renda máxima de 600 €/mês;

T3 = com renda máxima de 700 €/mês;

Por consequência:

CS = 785 Euros/m² x 120,11 ≈ 942,86 €/m²

*Índice de custo de construção de habitação nova (Base – Abril 2024) = 120,11

Majoração Ambiental: 5%

CL = 1,4

CA=211,27(https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&contecto=pi&indO)

[corrCod=0009201&selTab=tab0](#))

CT = 1

CO = 1,07

CR = 1

VT = (CL * 270 - 230) * CA/100, com o valor mínimo de 40 = (1,4*270-230)*(211,27/100) ≈ 326,7 €/m²
de ABC

CP = CS * 1,30 * CR * CO + VT * CT = 942,86 * 1,05 * 1,30 * 1,00 * 1,07 + (1,4*270-230)*(211,27/100)
≈ 1724,77 €/m² de ABC

CPA (Custo de Promoção das áreas acessórias): 862,28 €/m² de ABC.

Notas:

O Valor máximo das habitações será de 1724,77 €/m² x 1,06 ≈ 1828,25 €/m²

O Valor Máximo das Áreas Comerciais será: 1746,81 €/m² x 1,06 x 0,80 ≈ 1462,60 €/m²

O Valor Máximo das Áreas Acessórias será:

- Lugar de Estacionamento das áreas de Habitação: CPa (50% de CP) x= 862,40*1,06= 914,13 Euros/m².
- Considerando 8 frações a construir e um estacionamento de 11 m² cada um, a área total de estacionamento a transacionar será de 88 m².
- Tendo por base um arrendamento de 775 €/mês e uma taxa de capitalização de 5% e uma área bruta média fogo de 80 m², o valor de venda em regime de custos controlados poderá ser obtido:
$$(775 \text{ €/m}^2 \times 8) / 0,05 = 124.000 \text{ €} / 80 = 1550 \text{ €/m}^2$$
, todavia o valor de promoção de acordo com a lei é de 1862 €/m²
- Inexistência de margem de comercialização, porquanto os imóveis serão transacionados com regaras a definir.
- Margem de promoção de 8,5%
- Venda de 80% das frações no 2º ano de projeto e os restantes 20% no final.

Atendo ao exposto o valor do terreno, nos pressupostos de promoção de um investimento no âmbito da Construção a Custos Controlados, é de:

MÉTODO DO CUSTO - VALOR RESIDUAL - CUSTOS CONTROLADOS

Custos Diretos de Construção	Área (m²)	Unitário (€)	Valor	Rocultus	ABC ou ABL (m²)	Unitário (€/m²)	Valor (€)
Áreas de Habitação bruta privativa	960,00	843	905 280	Habitação	960,00	1 828,00	1 754 880
Área de estacionamento	300,00	472	141 450	Estacionamento	88,00	914,00	80 432
Área de Comércio							
Áreas das partes comuns	240,00	500	120 000				
Logradouro e Reforço de Infraestruturas							
Área de implantação	300,00						
Total de ABC acima do solo	960,00						
Total de Terreno Urbano	300,00	Ind. Construção	3,20			V.U Médio	1 912
TOTAL			1 168 730				1 835 312

DISCOUNTED CASHFLOW Preços constantes	Ano							TOTALS
	1	2	3	4	5	6	7	
CUSTOS								
- FASEAMENTO NO TEMPO -								
Áreas de Habitação bruta privativa		50%	50%				100%	
Áreas das partes comuns		50%	50%				100%	
Áreas de Comércio		100%					100%	
Logradouro e Reforço de Infraestruturas		100%					100%	
Áreas de estacionamento		50%	50%				100%	
Áreas de Habitação bruta privativa		452 640	452 640				905 280	
Áreas das partes comuns		60 000	60 000				120 000	
Áreas de Comércio								
Logradouro e Reforço de Infraestruturas		70 725	70 725				141 450	
Áreas de estacionamento		583 365	583 365				1 168 730	
Sub-total 1								
- CUSTOS INDIRETOS -								
Construção		20%	60%	20%			100%	
Projectos: Arquitectura e Especialidades	4,00%	9 334	28 002	9 334			46 669	
Taxas Municipais e Licenças	4,00%	42 002	4 667				46 669	
Encargos de Fiscalização, Admin. e Gestão	5,00%	29 168	29 168				58 337	
Imprevistos	2,00%	11 667	11 667				23 335	
Sub-total 2	15,00%	51 336	73 504	50 169			175 010	
TOTAL DE CUSTOS DE CONSTRUÇÃO		51 336	658 869	633 534			1 341 740	
								1 389 000

Câmara Municipal de Setúbal
Bairro Afonso Costa - Lote 133

Promoção / Comercialização / Publicidade	80%	20%	100%
Sub-total 3	51 336	656 869	633 534
TOTAL DE CUSTOS			1 341 740
VENDAS/RECEITAS			
*Faseamento das Vendas	80%	20%	100%
* TOTAL DE RECEITAS	1 468 250	367 062	1 835 312
* CASHFLOW	-51 336	-656 869	834 715
Encargos Financeiros			367 062
* SALDO ANUAL	-51 336	-656 869	834 715
* SALDO ANUAL (ATUALIZADO)	-47 314	-557 981	653 505
TOTAIS			
			483 573
			483 573
			313 073
*TAXA DE ATUALIZAÇÃO SEMESTRAL			
	4,16%	*TAXA DE ATUALIZAÇÃO ANUAL	8,50%
*VALOR ATUAL LÍQUIDO DO PROJETO			
	313 100		
*ENCARGOS COM AQUISIÇÃO (IMT, IS, ESCRITURA, ETC.)			
	25 000		
* VALOR DO IMÓVEL NO ESTADO ATUAL			
	288 000		

RÁCIOS		Valor / m² de Terreno	ABC Potencial acima do solo (m²)	Valor / m² ABC Potencial acima do solo	Valor da Parcela
Área de Terreno	300,00	960,00	960,00	300,00	288 000,00

Custo de construção:

De acordo com o demonstrado anteriormente.

Outros custos:

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

Custos do projeto representam 5 % dos custos de construção;

Custo financeiros, não usados, por se tratar de promoção imobiliária.

Custos com a fiscalização 5 % dos custos de construção;

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

Custos de comercialização como referido, inexistentes.

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

Faseamento do projeto:

Preconiza-se para este projeto um total de 3 anos. Considera-se um ano para aprovação de projeto e alvará de construção.

Outros parâmetros:

A margem de promoção considerada é de 8,5 %, refletido o preço sombra do capital investido, por exemplo, em obrigações do tesouro, mais uma taxa de risco do projeto de investimento de 5 a 6%.

Taxa de Atualização

A taxa de atualização visa atualizar valores monetários futuros, isto é, procura determinar os seus valores no momento atual. Na presente avaliação considerámos que a análise se efetua a preços constantes, isto é, os preços do ano-base. Assim a taxa de atualização utilizada exclui alterações puramente inflacionárias ou deflacionárias no nível geral dos preços.

Os investimentos encerram dois aspetos principais: rendibilidade e risco. Esta relação, assenta no princípio de que o retorno potencial de um investimento aumenta com um acréscimo, diretamente

proporcional, do risco. Ou seja, qualquer investidor racional exigirá maiores rentabilidades ou rendibilidades para recompensar maiores riscos e atualizará os montantes futuros a receber e a despende com base numa taxa de atualização mais elevada.

Assim sendo, a taxa de atualização é formada por duas componentes:

1 - Uma taxa (t_s) que pretende compensar os investidores do facto de não poderem gastar atualmente o dinheiro investido, dado o mesmo ter sido aplicado no investimento. Esta componente procura refletir a compensação ou o prémio pela iliquidez a que está sujeito o investidor (custo de oportunidade). Trata-se de uma taxa que visa traduzir a 'remuneração real mínima sem qualquer risco'.

2 - Uma taxa relativa ao risco (t_r). Esta taxa representa a rendibilidade adicional relativamente aos investimentos seguros, nomeadamente as Obrigações do Tesouro e afins. Quanto mais arriscado for o investimento maior o prémio de risco exigido, isto é, maior será o prémio ou a remuneração excedente a exigir ao capital investido e, conseqüentemente, maior será a taxa de atualização a utilizar.

A fórmula para determinar a taxa é a seguinte:

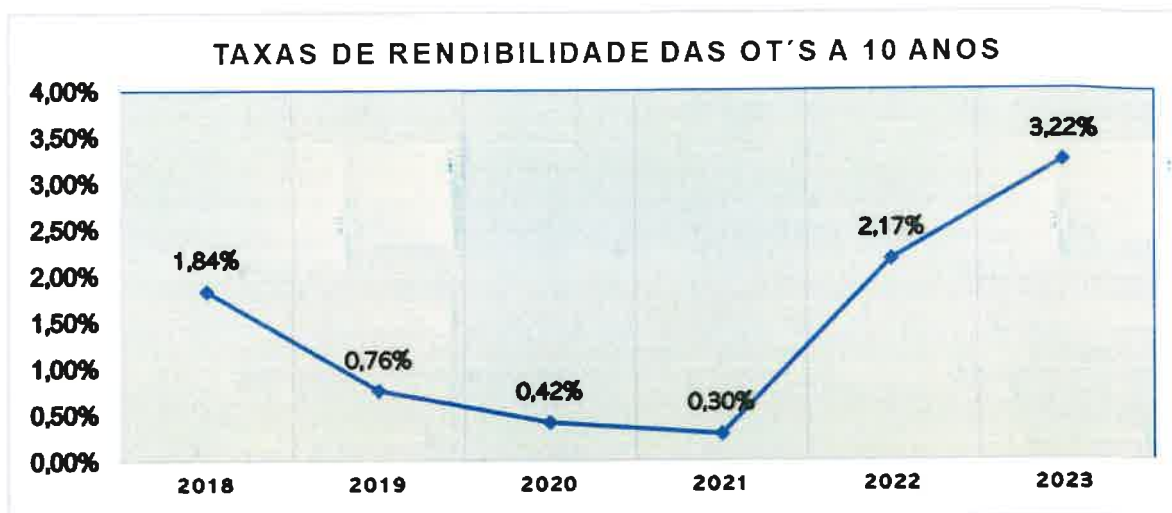
$$t = (1 + t_s)(1 + t_r)$$

t = taxa de atualização

t_s = iliquidez (*free risk rate*)

t_r = taxa de risco

Considerando o histórico das Taxas de rendibilidade das Obrigações do Tesouro a 5 anos (média anual - bruta), obtemos o seguinte gráfico, conforme publicado pelo Banco de Portugal:



Fonte: Banco de Portugal (BdP)

A taxa média do último ano (2023) das taxas publicadas corresponde a 3,22%. Assim sendo, com base no histórico dos últimos 6 anos, nas previsões futuras e nas últimas taxas publicadas, considera-se, no presente, caso uma taxa de iliquidez (ts) de 1,04%. Tendo em atenção o risco do projeto em análise e face à sua localização específica, estimamos seguro para um investidor considerar uma taxa relativa ao risco de cerca de 8,40%.

A taxa de atualização resultante será 8,50%.

AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada à data de 20 de Agosto de 2024. Atendendo às especificidades do projeto imobiliário preconizado, fez-se prospeção de imóveis destinados a habitação, na zona e no concelho como medida do valor unitários de mercado para estas afetações. Como referido, considerando o imóvel livre e disponível e que sobre o mesmo não recaem quaisquer ônus passíveis de alterar uma normal exposição e transação no mercado

MÉTODO DO VALOR DE MERCADO

A prospeção de mercado foi realizada com recurso a um estudo de mercado efetuado no local e por mediadoras influentes no mercado. Verifica-se que a oferta de imóveis similares é

elevada. Quando se justifique, às especificidades das frações 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, recolheram-se os seguintes dados para comercialização e os respetivos 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 e a respetiva homogeneização.



Câmara Municipal de Setúbal
 Bairro Afonso Costa - Lote 133

Distrito	Concelho	Freguesia / Lugar	Area (m2)	Valor	PVT (90%)	V.U. (€/m2)	Descrição	Contactos
Setúbal	Setúbal	Rua Herrmina Cunha	201,00	467 000,00 €	443 650,00 €	2 207 €/m2	Apartamento de 5 assoalhadas no 3º andar, com excelente exposição solar em prédio de nova construção, designado por Empreendimento Amoreiras Towers, localizado na zona nobre da cidade de Setúbal, nas Amoreiras. https://www.idealista.pt/Imovel/32638519/	Certeza Crisalina
Setúbal	Setúbal	Rua Herrmina Cunha	158,00	361 000,00 €	342 950,00 €	2 171 €/m2	Apartamento de 4 assoalhadas no 2º andar, com excelente exposição solar em prédio de nova construção, designado por Empreendimento Amoreiras Towers, localizado na zona nobre da cidade de Setúbal, nas Amoreiras. https://www.idealista.pt/Imovel/32638489/	Calmeu
Setúbal	Setúbal	Amoreiras	178,00	452 000,00 €	429 400,00 €	2 412 €/m2	Apartamento de 4 assoalhadas no 5º andar, com excelente exposição solar em prédio de nova construção, designado por Empreendimento Amoreiras Towers, localizado na zona nobre da cidade de Setúbal, nas Amoreiras. https://www.idealista.pt/Imovel/32726350/	Remax Arrábida
Setúbal	Setúbal	Baixa Setúbal	195,00	465 000,00 €	441 750,00 €	2 265 €/m2	Casa de cidade - completamente renovado, localizado no Centro Histórico de Setúbal, na principal Rua Comercial de Setúbal. O Prédio fica a 100 m da praça do Bocage, 300 m do mercado do Livramento e da Avenida Luísa e à 500 m da baía-río Sado, a proximidade de todos os restaurantes e comércio da baixa. https://www.idealista.pt/Imovel/33253889/	Remax
Setúbal	Setúbal	Baixa Setúbal	157,00	385 000,00 €	365 750,00 €	2 330 €/m2	apartamento completamente renovado, localizado no Centro Histórico de Setúbal, na principal Rua Comercial de Setúbal. O Prédio fica a 100 m da praça do Bocage, 300 m do mercado do Livramento e da Avenida Luísa e à 500 m da baía-río Sado, a proximidade de todos os restaurantes e comércio da baixa. https://www.idealista.pt/Imovel/33253887/	Costa Properties
Setúbal	Setúbal	Centro histórico	176,00	600 000,00 €	570 000,00 €	3 239 €/m2	apartamento T3 duplex com acabamentos de luxo, elevador e entrada independente. Caracterizado por uma arquitetura moderna com alta qualidade de construção, eficiência energética https://www.idealista.pt/Imovel/32183706/	Isad
						Valor médio unitário		
						Máximo	2 440 €/ha	
						Mínimo	3 240 €/ha	
							2 170 €/ha	

Câmara Municipal de Setúbal
Bairro Afonso Costa - Lote 133

Lote de terreno	Concelho	Freguesia / Lugar	Área m2	Valor	PVT (95%)	V.U. (€/m2)	Descrição	
Setúbal	Setúbal	rua Severino da Conceição Bispo	488,00	420 000,00 €	540 000,00 €	1 107 €/m2	Lotes já urbanizados, no início de construção rápida e taxas mínimas. Cada lote tem aprovada a edificação de 16 fogos. Com uma área de construção de 488 m ² por lote. https://www.idealista.pt/imovel/33239335/	
Setúbal	Setúbal	São Sebastião	300,00	390 000,00 €	370 500,00 €	1 235 €/m2	Terreno inserido numa das zonas mais privilegiadas da cidade, Bairro das Escolas – Quinta do Paraíso, com acessos diretos à Estrada Nacional e Autoestrada, contrastando com o ambiente residencial e familiar que lhe é tão característico, com escolas e colégios, comércio de bairro e um espaço verde utilizado por amantes de desporto, o Parque de Vantelcos. 5 pisos edificáveis. https://www.idealista.pt/imovel/33404617/	
Setúbal	Setúbal	São Sebastião	510,00	800 000,00 €	760 000,00 €	1 490 €/m2	Terreno para construção com a área de 510m ² inserido em espaço urbano com projecto aprovado de um edifício de 8 pisos mais 2 caves, destinado a habitação colectiva, comércio e parqueamento. https://www.idealista.pt/imovel/30879992/	
Setúbal	Setúbal	São Sebastião	1704,00	750 000,00 €	712 500,00 €	418 €/m2	Estrada da Graça Apartments, consiste num projeto com identidade contemporânea, com uma oferta comercial e residencial exclusiva e diferenciadora que lhe permitirá viver com todos os recursos e comodidades em conceito de condomínio em zona emblemática da cidade. Estrada da Graça Apartments, consiste em 18 apartamentos singulares, apresentando uma tipologia T2 e T3, distribuídos por três pisos habitacionais. https://www.idealista.pt/imovel/33152778/	
Valor médio unitário								
Máximo								
Mínimo								
				1 060 €/m2				
				1 490 €/m2				
				418 €/m2				

Após esta análise de mercado podemos concluir que o valor pedido médio homogeneizado para este segmento habitação é de 2.500 euros/m², eventualmente com uma correção em alta de 10% a 30 % relativa à localização, além disso o mercado atual é nitidamente de especulação e bolha imobiliária, pelo que prudentemente num horizonte de 3 a 5 anos os valores terão seguramente correção em baixa. Nesse sentido propomos um valor prudente, justo e consensual de 2.500 euros/ m² para valores de venda e não pedidos. Caso se opte por um projeto fora do regime de custos controlados este será o valor de venda unitário a considerar.

MÉTODO DO CUSTO – METODO INVOLUTIVO

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 diretos e indiretos associados ao desenvolvimento do projeto imobiliário potencial considerado, no âmbito dos custos controlados. Valor residual do projeto imobiliário, é de 288.000 euros (Duzentos e oitenta e oito mil euros). O valor determinado a partir do método do custo é também sustentado pelo método comparativo de mercado, de acordo com a prospeção apresentada.



Conclusão

Deste modo, de acordo com a demonstração anterior, o presumível valor de transação (P.V.T.) do imóvel é de **288.000 euros (Duzentos e oitenta e oito mil euros)**, caso se opte pela construção em regime de custos controlados;

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

Setúbal, 20 de agosto de 2024



(Paulo Castanheira, Eng.º)

Perito da Lista Oficial do Ministério da Justiça

PAI/CMVM N.º 2011/0114

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:

- i. Entender de forma clara o objetivo 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 efetiva de referência do serviço de consultoria;
- ii. Recolher, verificar e reconciliar a informação necessária para completar o serviço de consultoria;
- iii. Não cometer qualquer omissão que afete significativamente os resultados do serviço prestado;
- iv. Conhecer, compreender e empregar corretamente os métodos e técnicos reconhecidos que são necessários para produzir um resultado credível.

Consequentemente, cada relatório emitido deverá:

- v. Apresentar o serviço de consultoria prestado, de forma clara e precisa, indicando o objetivo e o âmbito do mesmo;
 - vi. Identificar e descrever os bens a considerar;
 - vii. Evidenciar a data efetiva de referência do serviço de consultoria e a data do relatório;
 - viii. Conter informação suficiente para permitir aos utilizadores previstos do serviço de consultoria a compreensão correta do relatório;
 - ix. Evidenciar clara e precisamente quaisquer premissas extraordinárias, condições hipotéticas e condições limitativas especiais que afetem diretamente o serviço de consultoria e indicar o seu impacto na conclusão ou recomendação final;
 - x. Evidenciar a informação considerada, os procedimentos de avaliação seguidos e o processo de cálculo que suporta as análises, opiniões e conclusões;
 - xi. Evidenciar as recomendações (se houver) e conclusões finais do avaliador.
- Do meu melhor conhecimento e entendimento, certifico que
- xii. As declarações contidas no presente relatório são verdadeiras e corretas;

- xiii. As análises, opiniões e conclusões são condicionadas apenas pelas premissas e condições limitativas reportadas e constituem análises, opiniões e conclusões profissionais e não enviesadas;
- xiv. Não temos qualquer interesse presente ou em perspectiva na propriedade objeto do relatório nem qualquer interesse pessoal a respeito das partes envolvidas;
- xv. Não temos nenhum enviesamento a respeito da propriedade objeto deste relatório ou das partes envolvidas neste trabalho;
- xvi. A nossa compensação não é de alguma forma proporcional e dependente das análises, opiniões ou conclusões deste relatório ou que resultem do seu uso;
- xvii. Foi levada a cabo a inspeção física da propriedade objeto 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.

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Amor



Amor

Relatório de Avaliação

Lote 149 - Plano de Pormenor da Renovação Urbana do Bairro Afonso Costa

São Sebastião - Setúbal

Habitação em regime de Construção a Custos Controlados



SETÚBAL AGOSTO DE 2024

Amor

CO NTE ÚDO

CO NTE ÚDO	2
RESUMO DA AVALIAÇÃO	3
SUMÁRIO DA AVALIAÇÃO	4
ÂMBITO E OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO	7
DEFINIÇÕES	7
METODOLOGIAS	9
ENVOLVENTE	10
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	12
SITUAÇÃO DO SECTOR IMOBILIÁRIO NA ECONOMIA PORTUGUESA	12
ANÁLISE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL	16
VALOR DE MERCADO LIVRE E DISPONIVEL	17
VALOR DO TERRENO PARA CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS	18
Custo de construção:	25
Outros custos:	25
Faseamento do projeto:	25
Outros parâmetros:	25
Taxa de Atualização	25
AVALIAÇÃO	27
MÉTODO DO VALOR DE MERCADO	27
MÉTODO DO CUSTO – METODO INVOLUTIVO	31
Conclusão	32
NORMAS E PRINCIPIOS ÉTICOS ADOPTADOS	33
LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	35

RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DE IMÓVEL: Lote para construção de habitação em regime de custos controlados.

LOCALIZAÇÃO: Bairro Afonso Costa, lote 149, Setúbal.

ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO: Lote com área de implantação de 252 m², 5 pisos de habitação (STP de 1260 m²) e cave para estacionamento, com 10 fogos, destinado á construção em regime de custos controlados. Com área bruta de construção de 1512 m².



De acordo com os pressupostos e condicionantes descritos no presente relatório, foi determinado à data de 20 de agosto de 2024, o seguinte valor presumível para transação do imóvel em apreço, considerado livre e disponível:

VALOR DE AVALIAÇÃO
340.000€

(Trezentos e quarenta 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 atividade desenvolvida no imóvel. Este relatório não deverá ser usado para outro que não o do âmbito desta avaliação, sem autorização expressa do avaliador.

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

SUMÁRIO DA AVALIAÇÃO

Perito Avaliador: O presente relatório foi desenvolvido por **Paulo Jorge Norte Castanheira**, PAI/2011/0114, Perito Permanente da Lista Oficial do Ministério da Justiça, que atua em nome da sociedade de avaliações, possuindo **Seguro de Responsabilidade Civil da seguradora Fidelidade, que cobre a sua atividade, com o número de apólice RC65293942 e com validade até 10/02/2025.**

Cliente: Câmara Municipal de Setúbal

Finalidade da Avaliação: Determinação do valor de mercado dois imóveis, tendo em conta a sua capacidade construtiva

Objeto de Avaliação: Terreno para Construção, artigo matricial 13026 da Freguesia de São Sebastião, Setúbal.

Estatuto do Avaliador: O perito individual que atua em seu nome de acordo com o estabelecido com as Normas IVS/RICS.

Competência: O perito avaliador dispõe dos conhecimentos, competências e capacidades para proceder à presente avaliação.

Envolvimento Anterior: O ativo atrás identificado não foi anteriormente avaliado pela pelo perito que atua em seu nome.

Conflitos de Interesses, Não foram identificados quaisquer conflitos de interesses com os ativos em avaliação ou com as partes detentoras ou interessadas nos mesmos. De igual forma não foram identificadas circunstâncias que possam pôr em causa a objetividade e independência dos avaliadores.

Objetividade e

Independência:

Interesse no ativo: O perito avaliador não tem qualquer interesse no ativo objeto de avaliação.

Normas

Profissionais:

Todo o trabalho de avaliação é elaborado de acordo com:
RICS Valuation - Global Standards, emitidas em novembro de 2021 pelo Royal Institution of Chartered Surveyors e efetivas em 31 de janeiro de 2022, as quais incorporam as **IVS - International Valuation Standards 2022**.

Base(s) de Valor:

Valor de Mercado e Renda de Mercado constantes nas IVS e no RED BOOK (RICS Valuation - Global Standards 2022): *Valor de Mercado: Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador, em que ambos, de livre vontade, atuaram de forma esclarecida, prudente, e sem coação (IVS 104 parágrafo 30.1); Renda de Mercado: Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um imóvel, após um período adequado de comercialização, poderá ser arrendado entre um proprietário e um arrendatário decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação.*

Condicionantes,

Limitações da

Avaliação:

Uma vez que não foram efetuados contactos (ou os mesmos foram efetuados apenas de forma limitada) com proprietários, interessados e/ou ocupantes dos ativos, a avaliação é realizada com base nos documentos fornecidos e obtidos e com a inspeção exterior realizada. Desta forma, as análises e conclusões deste relatório estão limitadas pelos pressupostos considerados (conforme descritos no texto da avaliação) e com a extensão da inspeção realizada.

Não nos responsabilizamos pela veracidade das informações técnicas e legais fornecidas para a execução do presente relatório.

Qualquer alteração aos pressupostos considerados neste documento, poderão resultar na necessidade de reequacionar os valores calculados.

Data de contrato de prestação de serviços: 25/04/2024



Datas da	Data da inspeção:10/08/2024
avaliação:	Data do término do relatório de avaliação:20/08/2024

Publicação e	O relatório é produzido apenas para o Cliente e para os fins constantes no objetivo da avaliação, é confidencial não sendo aceites responsabilidades para com terceiros sobre a utilização das conclusões do mesmo.
Divulgação do	
Relatório:	



ÂMBITO E OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO

O presente estudo visa determinar o valor de mercado de um terreno urbano destinado à construção de um edifício para habitação, no regime de custos controlados, descrito pelo **artigo matricial 13026 da Freguesia de São Sebastião**. O valor residual é habitualmente utilizado na avaliação de terrenos destinados a construção, obtido deduzindo ao valor potencial do imóvel todos os custos diretos e indiretos associados ao desenvolvimento do projeto 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 inspecionado fisicamente à data de 10 de agosto de 2024, 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 perspetiva futura.

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

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

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 transação 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 afetado por estímulos indevidos.

Esta definição implica que a transação 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 afetada 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 atual 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.

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 a um potencial projeto imobiliário a implementar no local. Neste caso em particular com a especificidade de o projeto imobiliário se desenvolver no âmbito de construção a custos controlados.

O Valor da propriedade é deste modo baseado numa análise da rentabilidade gerada pelo projeto de desenvolvimento considerado, sendo traduzido pelo Valor Atual Líquido dos benefícios futuros. Os custos relativos à gestão do imóvel ou de desenvolvimento do projeto, assim como os encargos indiretos (custos financeiros, de projeto, 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 reflete a rentabilidade esperada e o risco inerente à posse do imóvel ou ao desenvolvimento do projeto considerado.

Foram facultados os seguintes elementos:

Cadernetas prediais

Parâmetros urbanísticos

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, 26 de Junho de 2024, com os seguintes objetivos:

- 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 atual, relativamente aos aspetos que condicionam o seu valor.

ENVOLVENTE

Relativamente à malha urbana, o terreno situa-se perto de serviços, comércio e é bem servido por transportes, numa das principais vias de Setúbal, no Bairro Afonso Costa. O estacionamento é escasso, difícil, mas livre. O acesso à estação rodoviária e ferroviária dista cerca de 1 km, bem como o estuário do Sado. A envolvente caracteriza-se por habitações coletivas podendo atingir os 6 pisos de cêrcea, a grande maioria são construção relativamente recente que poderemos situar nas últimas décadas do século passado.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O terreno urbano, encontra-se limpo e desocupado e atualmente a servir de estacionamento. Prédio urbano com afetação de terreno para construção, inscrito na matriz predial sob o número 13026 da Freguesia de São Sebastião. Localizado no Bairro Afonso Costa. Possui uma área de 252 m², uma área de implantação de 252 m², permite a construção de 5 pisos mais cave para estacionamento, pelo que se considera uma área bruta privativa total de 1260 m² e dependente de 252 m², para estacionamento. Deve referir-se aqui que a área de construção advém do descrito do quadro síntese da planta síntese do Plano de Pormenor da Renovação Urbana do Bairro Afonso Costa. 5 pisos de habitação e cave para estacionamento - 10 fogos – STP de 1 260,00m² – ABC (com inclusão de cave) 1 512,00m².

SITUAÇÃO DO SECTOR IMOBILIÁRIO NA ECONOMIA PORTUGUESA

Segundo o Boletim Económico de Outubro de 2023 do Banco de Portugal, as projeções para a economia portuguesa em 2023-2025 são as seguintes:

A economia portuguesa cresce 2,1% em 2023. Após o dinamismo do início do ano, a atividade estagnou no segundo e terceiro trimestres e deverá manter um crescimento baixo até ao final do ano. O abrandamento económico reflete o menor dinamismo nos principais parceiros comerciais, os efeitos da inflação e a maior restritividade da política monetária. Para 2024 e 2025, projetam-se crescimentos de 1,5% e 2,1%. A economia portuguesa continuará a apresentar um crescimento baseado no investimento e nas exportações, convergindo com a área do euro.

A inflação diminuiu nos últimos meses. A tendência descendente irá manter-se, com o índice harmonizado de preços no consumidor (IHPC) a crescer 5,4% em 2023, 3,6% em 2024 e 2,1% em 2025, um valor consistente com o objetivo de estabilidade de preços do Banco Central Europeu (BCE).

O consumo privado terá aumentos inferiores ao crescimento económico. Este comportamento beneficia de ganhos do rendimento disponível real, resultantes da moderação dos preços e do aumento do emprego e dos salários, mas é limitado pela subida das taxas de juro. Complementarmente, a taxa de poupança deverá aumentar gradualmente para 7,4% em 2025, acima da média pré-pandemia.

O investimento desacelera este ano, crescendo 1,5%, num quadro de financiamento mais oneroso e abrandamento da procura global. Para 2024-25, projetam-se taxas de variação de 5%, refletindo a aceleração da procura global e da execução dos fundos europeus.

O crescimento das exportações acompanha a procura externa. Prevê-se um menor crescimento das exportações de serviços com a dissipação da recuperação pós-pandémica do turismo.

A balança corrente e de capital deverá apresentar excedentes em torno de 3% do PIB em 2023-25, refletindo o aumento das transferências da UE e o retorno a excedentes da balança de bens e serviços.

O mercado de trabalho refletirá o abrandamento da economia com ganhos no emprego inferiores aos do passado recente. A taxa de desemprego deverá apresentar uma trajetória ligeiramente ascendente, situando-se em 6,9% em 2025.

Os riscos em baixa para a evolução da atividade advêm de um abrandamento mais pronunciado na China e no comércio internacional, de um impacto mais adverso do que o incorporado nas projeções das atuais condições financeiras e de um reforço da restritividade da política monetária. Para a inflação, os riscos de novos choques sobre os preços das matérias-primas ou de uma maior persistência das pressões internas são contrabalançados pela materialização dos riscos em baixa sobre a atividade económica.

Quadro I.1.1 • Projeções do Banco de Portugal: 2023-2025 | Taxa de variação anual em percentagem (exceto onde indicado)

	Pesos 2022	BE outubro 2023				BE junho 2023			
		2022	2023 ^(a)	2024 ^(a)	2025 ^(a)	2022	2023 ^(a)	2024 ^(a)	2025 ^(a)
Produto interno bruto	100,0	6,8	2,1	1,5	2,1	6,7	2,7	2,4	2,3
Consumo privado	64,2	5,6	1,0	1,3	1,6	5,8	1,6	1,7	1,7
Consumo público	17,6	1,4	1,2	1,2	0,8	1,7	1,5	1,4	0,9
Formação bruta de capital fixo	20,1	3,0	1,5	5,0	5,0	3,0	3,1	5,3	5,4
Procura interna	102,4	4,4	0,9	2,1	2,1	4,5	1,1	2,4	2,3
Exportações	49,6	17,4	4,1	2,1	3,9	16,7	7,8	4,2	4,0
Importações	52,0	11,1	1,3	3,4	3,9	11,1	4,0	4,2	3,9
Emprego ^(a)		1,5	0,8	0,2	0,4	2,0	0,6	0,6	0,5
Taxa de desemprego ^(b)		6,0	6,5	6,7	6,9	6,0	6,8	6,7	6,7
Balança corrente e de capital (% PIB)		-0,2	3,0	2,7	3,0	-0,4	3,8	3,5	3,8
Balança de bens e serviços (% PIB)		-1,9	1,1	0,6	0,8	-2,1	1,7	1,6	1,8
Índice harmonizado de preços no consumidor		8,1	5,4	3,6	2,1	8,1	5,2	3,3	2,1
Bens energéticos		23,8	-8,0	5,5	0,7	23,8	-12,3	0,8	-0,2
Bens alimentares		11,4	9,0	4,8	2,2	11,4	9,0	4,6	2,4
Excluindo bens energéticos		6,7	6,6	3,4	2,2	6,7	6,8	3,5	2,3
Excluindo bens energéticos e alimentares		5,0	5,6	2,9	2,2	5,0	5,7	3,1	2,3

Fontes: Banco de Portugal e INE. | Notas: (p) — projetado, % — percentagem. Data de fecho de dados das projeções macroeconómicas: 22 de setembro. Para cada agregado apresenta-se a projeção correspondente ao valor mais provável condicional ao conjunto de hipóteses consideradas. (a) De acordo com o conceito de Contas Nacionais. (b) Em percentagem da população ativa.

Projeções para a economia portuguesa: 2023–2025



A economia portuguesa abrandou,
mas continuará a crescer mais
do que a da área do euro



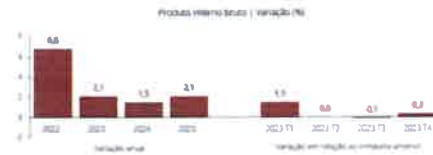
**A criação de emprego
será menor e o desemprego
continuará baixo**



**Os preços aumentarão
a um ritmo cada vez menor
e próximo de 2% em 2025**

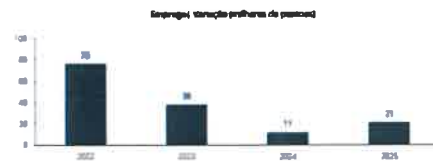
A economia portuguesa abrandou, mas continuará a crescer mais do que a da área do euro

Até ao final de 2023, a atividade económica abrandou. A partir daí, recuperará gradualmente. A fraqueza do comércio global, a inflação alta e a consequente subida das taxas de juro estão a limitar o crescimento da economia. A economia portuguesa continuará a crescer mais do que a da área do euro até 2025.



A criação de emprego será menor e o desemprego continuará baixo

O emprego refletirá o abrandamento da atividade económica, com ligeiros ganhos até 2025. O desemprego subirá, mas continuará baixo. Os salários por trabalhador crescerão mais do que os preços, suportando o poder de compra das famílias.



Os preços aumentarão a um ritmo cada vez menor e próximo de 2% em 2025

A inflação deverá continuar a descer e aproximar-se de 2%, em resultado da moderação dos preços internacionais e dos efeitos cumulativos da subida das taxas de juro.

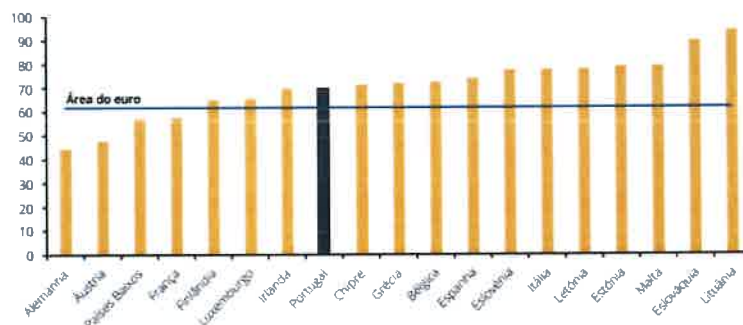


Quadro 1 • Distribuição das famílias com diferentes características, por regime de ocupação da residência em 2021 | Percentagem do total de famílias em cada classe

	Proprietários	Dos quais: com empréstimo à habitação	Arrendatários	Outros	Por memória: estrutura da população total (%)
Total	70	38	22	8	100
Idade do representante da família					
24 e menos	29	48	56	15	1
25-34	42	73	45	14	8
35-44	62	77	27	10	16
45-54	72	65	20	8	20
55-64	74	36	19	7	20
65-74	78	11	17	5	18
75 e mais	79	3	16	5	17
Escolaridade do representante da família					
Inferior ao secundário	71	24	22	7	59
Secundário	65	59	25	9	21
Superior	71	59	20	8	21
Região de residência					
Áreas metropolitanas de Lisboa e Porto	64	46	29	7	45
Restantes regiões	75	33	17	8	55
Dimensão da família					
1 indivíduo	64	24	26	10	25
Mais de 1 indivíduo	72	42	21	7	75

Fonte: INE (Censos). | Nota: O representante da família é o indivíduo considerado como tal pelos restantes membros.

Gráfico 1 • Famílias proprietárias da residência principal nos países da área do euro em 2020/21 | Percentagem



Fonte: BCE (Household Finance and Consumption Survey, 2021).

Também de acordo com o Boletim económico do Banco de Portugal acerca da habitação:

De acordo com o último Censos, realizado em 2021, 70% das famílias residentes em Portugal são proprietárias da residência principal, 22% arrendatárias e 8% têm uma outra situação (maioritariamente utilização gratuita, como casas emprestadas por familiares) (Quadro 1).³ Entre as famílias proprietárias, 38% têm um empréstimo para aquisição de habitação. A percentagem de famílias proprietárias é mais elevada em Portugal do que na média da área do euro (62%) (Gráfico 1). Estas diferenças resultam de uma combinação ao longo do tempo dos fatores acima referidos, em especial das diferenças nos mercados de arrendamento social, um subproduto da reconstrução maciça de habitações que se seguiu à Segunda Guerra Mundial, e dos poucos incentivos fiscais à compra de habitação que existem nalguns países. A preferência revelada pelos portugueses face à propriedade de habitação pode também resultar destes fatores, mas parece claramente vincada nos dados disponíveis. O ciclo de vida financeiro das famílias inicia-se com valores negativos de poupança,

uma vez que os rendimentos dos jovens são relativamente baixos e incertos e as famílias procuram manter um padrão de consumo relativamente suave ao longo da vida. Nesta fase, espera-se que as famílias se endividem para financiar o nível de consumo desejado. No entanto, algumas destas famílias adiam a compra de casa até terem acesso ao crédito à habitação. Mais tarde, quando a subida dos rendimentos mais do que compensa o aumento das despesas, as famílias apresentam poupança positiva, em parte para reembolsar o crédito anteriormente contraído. Os indivíduos chegam tipicamente com poupança líquida positiva ao final da vida ativa.

Tendências

O segmento residencial de compra e venda deverá continuar a ser marcado por duas tendências distintas, nomeadamente pela entrada no mercado de mais produto direcionado à classe média e média alta e, face aos indícios claros nesse sentido, pelo aumento gradual na dificuldade no acesso ao crédito (incluindo maiores restrições ao nível da maturidade dos empréstimos e do limite máximo da taxa de esforço).

Por último, importa mencionar que a situação atual não encontra paralelo nas últimas largas décadas em economias modernas, pelo que na data desta avaliação, existe uma ausência de dados históricos que permitam prever o comportamento do mercado imobiliário a médio/longo prazo, e qual o impacto desta pandemia e da guerra que assistimos, nos valores de mercado.

A conclusão, com os dados atualmente disponíveis, é: continua a observar-se um crescimento no valor dos imóveis urbanos edificados, fora dos grandes centros urbanos, sobretudo com o esgotamento do pipeline nas grandes cidades (Lisboa e Porto), podendo, no imediato, continuar a manter-se uma tendência crescente. Relativamente aos prédios rústicos para produção agro-florestal é de esperar a continuação de elevada procura, sobretudo de terrenos de regadio ou com potencialidade de regadio.

ANÁLISE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

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 **Área consolidada – Espaço Urbano**.

A parcela permite a construção de 5 pisos, que numa primeira análise consideramos com duas frações de tipologia T3 em cada piso, num total de 10 frações, uma cave para estacionamento com um lugar de

estacionamento por fogo. Considerando que a construção é viável, podemos admitir

- 1260 m², para habitação, incluindo partes comuns.

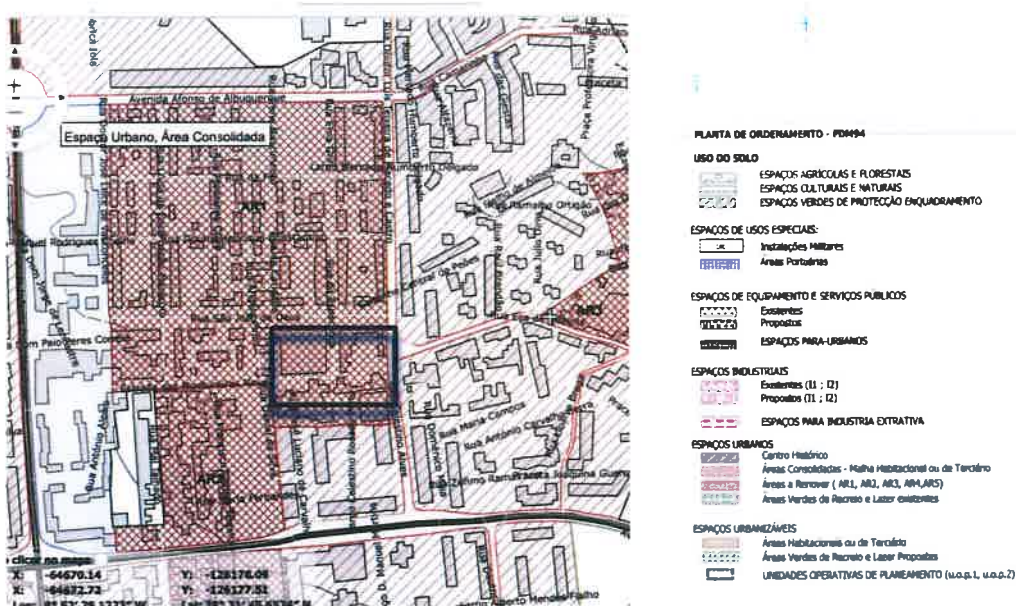


Figura 2- Localização e classificação face ao PDM

VALOR DE MERCADO LIVRE E DISPONIVEL

Numa área consolidada como a cidade de Setúbal é difícil encontrar terrenos para a edificação urbana. Ao contrário de imóveis habitacionais, ou comerciais, mais tipificados e já edificados, este tipo de ativos apresenta grande variabilidade em termos de área edificada ou potencial edificativo, classificação do solo, localização específica, configuração, etc.

Ainda assim, foi possível encontrar alguns terrenos em oferta de venda e, recorrendo ao rácio do valor unitário por ABC, estabelecer termos de comparação com o avaliando.

Deste modo, os indicadores que apresentamos a seguir servem apenas como referências e não permitem, na opinião do perito a aplicação de critérios estatísticos, quer através de estatística descritiva (medidas de tendência central ou de variabilidade) e menos ainda de inferência estatística.

Com as limitações já mencionadas, recolheu-se durante o mês de Agosto de 2024, em alguns sítios

da especialidade, valores de venda propostos para terrenos urbanos.

Relativamente aos terrenos para construção foram encontradas algumas amostras em oferta de venda, de acordo com os quadros inclusos cujo **valor máximo corresponde a 1.400 €/m² de área do terreno; e o valor mínimo a 480 €/m² de área do terreno. A média situa-se nos 1.100 €/m² de área do terreno**

Como já mencionámos, dependendo da localização, dimensão, capacidade construtiva (área bruta de construção), nível de infraestruturas, os valores unitários (m² de ABC acima do solo permitida) podem apresentar maiores ou menores diferenças.

O perito admitiu uma diferença média de 10% entre o valor de oferta e o valor de venda final dos imóveis (terrenos) urbanos, o que reflete, na sua opinião, a normal margem de negociação que estes tipos de propriedades apresentam, no estado atual do imobiliário.

Os valores encontrados estão resumidos nos quadros de prospeção adiante.

Como já foi mencionado, no caso de propriedades para desenvolvimento, **as pesquisas efetuadas no mercado oferecem indicadores os quais, com a necessária ponderação, permitem sustentar ou enquadrar o valor de mercado dos imóveis em apreço. Esses indicadores devem ser comparados com os resultados obtidos por métodos analíticos, como o método do custo, variante do valor residual, dinâmico. O perito entende que a análise analítica é a que melhor traduz o valor do ativo, sem prejuízo da ponderação com o mercado.**

VALOR DO TERRENO PARA CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS

No desenvolvimento dos Programas de Habitação a Custos Controlados, Arrendamento Acessível (PAA), atualmente denominado Arrendamento Apoiado, existem *condicionantes* a que se terá de obedecer e que se encontram plasmados nas Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 19/2019, de 17 de abril e pela Portaria 281/2021, bem como nas Portarias 176/2019 e 177/2019 e alterada recentemente pelas portarias 69-B/2024.

Essas condicionantes envolvem os critérios a que deverão obedecer a construção de habitações a custos controlados, os valores máximo de renda a praticar no Programa de Arrendamento Acessível (PAA) ou e também as áreas máximas dos fogos para cada tipologia.

O Custo de Promoção é obtido da seguinte formulação:

$$CP = CS * 1,30 * CR * CO + VT * CT$$

$$VT = (CL * 270 - 230) * CA/100, \text{ com o valor mínimo de 40}$$

em que:

CP é o Custo de Promoção

CS é o custo de referência por metro quadrado de área bruta, sendo que, de acordo com os artigos 9.º e 10.º da Portaria atrás mencionada. (9.º O CS é atualizado mensalmente com base no índice de custo de construção de habitação nova, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística, correspondendo a base 100 de 2015 a 670 euros e por inferência a nova Base 100 de 2021 a cerca de 785 euros; 10.º O CS é majorado até 15 % se o edifício ou habitação for certificado num sistema de certificação ambiental reconhecido pelo IHRU, I. P., cabendo a este Instituto definir a majoração atribuída a cada classe de desempenho.)

CR é o coeficiente regional, sendo igual a 1 no Continente.

CO é o coeficiente operacional, sendo fixado entre 1 e 1,12, pelo IHRU, I. P., caso a caso, de acordo com critérios definidos por despacho do membro do Governo responsável pela área da habitação.

VT - é o valor do terreno.

CT — é o coeficiente relativo à titularidade do terreno, sendo 1 no caso de terreno em propriedade plena, ou, no caso de terreno em direito de superfície, variável entre 0 e 0,8, conforme definido nas alíneas f), g) e h) do artigo 13.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual;

CL — é o coeficiente de localização definido no artigo 42.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual;

CA — é o coeficiente de atualização do valor do terreno, sendo igual ao Índice de Preços da Habitação para Portugal, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística.

No caso das áreas dependentes (arrecadações e garagens) os valores máximos serão equivalentes a:

11.º O custo de promoção por metro quadrado de área bruta das partes acessórias (CPa) corresponde a 50 % do CP das habitações do edifício em que estão integradas, não podendo o custo de promoção de cada unidade ultrapassar os seguintes limites:

- a) Lugar de estacionamento em garagem coletiva — CPa * 28;
- b) Boxe de estacionamento em garagem coletiva — CPa * 30;
- c) Garagem individual — CPa * 20;
- d) Arrecadação — CPa * 6.

12.º O preço máximo de venda das habitações construídas ou reabilitadas nos termos da presente

portaria corresponde ao produto do CP e CPa, respetivamente, pela área bruta da habitação e das suas partes acessórias, com uma majoração, no caso de promoção cooperativa, de 2,5 % e, no caso de promoção privada, de 6 %.

13.º O preço máximo de venda dos equipamentos complementares corresponde ao produto da respetiva área bruta pelo CP das habitações do empreendimento em que estão integrados, com uma majoração, no caso de promoção cooperativa, de 2,5 % e, no caso de promoção privada, de 6 %.

14.º O preço máximo de venda dos espaços de comércio e serviços corresponde a 80 % do produto da respetiva área bruta pelo CP das habitações do empreendimento em que estão integrados, com uma majoração, no caso de promoção cooperativa, de 2,5 % e, no caso de promoção privada, de 6 %.

15.º As habitações construídas ou reabilitadas para arrendamento cujos limites de área e de custo de promoção sejam certificados nos termos da presente portaria estão sujeitas aos preços máximos de renda estabelecidos nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, sendo, porém, o respetivo CP aplicado apenas à área construída ou reabilitada.

Áreas

As áreas máximas por fogo e por tipologia a considerar correspondem a: T0 – 57 m²; T1 – 73 m²; T2 – 95 m²; T3 – 117 m²; T4 – 128 m²; T5 – 150 m², de acordo com a portaria 281/2021 (rendimento apoiado).

Estas áreas máximas têm uma tolerância máxima de 12% e incluem a respetiva cota parte dos espaços comuns. No caso da Promoção para arrendamento acessível não se aplicam estes limites.

Rendas: No portal da habitação é possível simular as rendas do PPA (<https://paa.portaldahabitacao.pt/web/paa/provider-rent-simulator>), mas elas também estão plasmadas na portaria 176/2019:

Tabela 1 — Concelhos por escalão

Escalão	Concelhos
E1	Todos os concelhos não incluídos nos escalões seguintes.
E2	Alandroal, Alcobaça, Alenquer, Aljustrel, Alpiarça, Alvaiázere, Alvito, Arouca, Arruda dos Vinhos, Azambuja, Barcelos, Barrancos, Beja, Benavente, Braga, Caldas da Rainha, Calheta (Região Autónoma dos Açores), Câmara de Lobos, Caminha, Castanheira de Pera, Castro Verde, Chamusca, Coruche, Corvo, Cuba, Esposende, Estarreja, Ferreira do Alentejo, Figueira da Foz, Figueiró dos Vinhos, Góis, Grândola, Guimarães, Ílhavo, Lajes das Flores, Lajes do Pico, Leiria, Lourinhã, Machico, Madalena, Marinha Grande, Mértola, Montemor-o-Novo, Mora, Mourão, Murtosa, Nazaré, Nordeste, Óbidos, Odemira, Ourém, Ourique, Ovar, Panipilhos da Serra, Pedrogão Grande, Penacova, Penela, Peniche, Povoação, Redondo, Salvaterra de Magos, Santa Cruz da Graciosa, Santa Cruz das Flores, Santa Maria da Feira, Santarém, Santiago do Cacem, São Brás de Alportel, São João da Madeira, São Roque do Pico, Serpa, Sobral de Monte Agraço, Terras de Bouro, Tomar, Trofa, Velas, Vendas Novas, Viana do Alentejo, Viana do Castelo, Vila do Conde, Vila do Porto, Vila Franca do Campo, Vila Nova de Famalicão, Vila Real, Viseu
E3	Alcochete, Alcúcutim, Aljezur, Aveiro, Barreiro, Calheta (Região Autónoma da Madeira), Coimbra, Espinho, Évora, Faro, Gondomar, Lagoa (Região Autónoma dos Açores), Lagoa, Mafra, Maia, Moita, Monchique, Montijo, Olhão, Palmela, Ponta Delgada, Ponta do Sol, Portimão, Porto Moniz, Porto Santo, Póvoa de Varzim, Ribeira Brava, Santa Cruz, Santana, São Vicente, Seixal, Sesimbra, Setúbal, Silves, Sines, Torres Vedras, Valongo, Vila da Praia da Vitória, Vila do Bispo, Vila Franca de Xira, Vila Nova de Gaia, Vila Real de Santo António
E4	Albufeira, Almada, Amadora, Castro Marim, Funchal, Lagos, Loulé, Loures, Matosinhos, Odivelas, Sintra, Tavira
E5	Cascais, Oeiras, Porto
E6	Lisboa

Tabela 2 — Limites gerais de preço de renda mensal por tipologia, em euros, por escalão

Escalão	T0	T1	T2	T3	T4	T5	>T5
E1	200	275	350	425	475	525	525 + n * 50
E2	250	350	450	525	600	675	675 + n * 50
Escalão	T0	T1	T2	T3	T4	T5	>T5
E3	325	475	600	700	800	875	875 + n * 75
E4	400	600	775	925	1025	1125	1125 + n * 100
E5	525	775	1000	1200	1350	1500	1500 + n * 100
E6	600	900	1150	1375	1550	1700	1700 + n * 150

n é o número de quartos acima de T5

Assim em Setúbal (Zona E3):

T0 = com renda máxima de 325 €/mês;

T1 = com renda máxima de 475 €/mês;

T2 = com renda máxima de 600 €/mês;

T3 = com renda máxima de 700 €/mês;

Por consequência:

CS = 785 Euros/m² x 120,11 ≈ 942,86 €/m²

*Índice de custo de construção de habitação nova (Base – Abril 2024) = 120,11

Majoração Ambiental: 5%

CL = 1,4

CA=211,27(https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&contecto=pi&indO)

[corrCod=0009201&selTab=tab0](#))

CT = 1

CO = 1,07

CR = 1

VT = $(CL * 270 - 230) * CA/100$, com o valor mínimo de 40 = $(1,4 * 270 - 230) * (211,27/100) \approx 326,7 \text{ €/m}^2$
de ABC

CP = $CS * 1,30 * CR * CO + VT * CT = 942,86 * 1,05 * 1,30 * 1,00 * 1,07 + (1,4 * 270 - 230) * (211,27/100)$
 $\approx 1724,77 \text{ €/m}^2$ de ABC

CPA (Custo de Promoção das áreas acessórias): $862,28 \text{ €/m}^2$ de ABC.

Notas:

O Valor máximo das habitações será de $1724,77 \text{ €/m}^2 * 1,06 \approx 1828,25 \text{ €/m}^2$

O Valor Máximo das Áreas Comerciais será: $1746,81 \text{ €/m}^2 * 1,06 * 0,80 \approx 1462,60 \text{ €/m}^2$

O Valor Máximo das Áreas Acessórias será:

- Lugar de Estacionamento das áreas de Habitação: CPA (50% de CP) $x = 862,40 * 1,06 = 914,13 \text{ Euros/m}^2$.
- Considerando 10 frações a construir e um estacionamento de 11 m² cada um, a área total de estacionamento a transacionar será de 110 m².
- Tendo por base um arrendamento de 775 €/mês e uma taxa de capitalização de 5% e uma área bruta média fogo de 80 m², o valor de venda em regime de custos controlados poderá ser obtido:
 $(775 \text{ €/m}^2 * 10) / 0,05 = 155.000 \text{ €} / 80 = 1937 \text{ €/m}^2$, todavia o valor de promoção de acordo com a lei é de 1862 €/m²
- Inexistência de margem de comercialização, porquanto os imóveis serão transacionados com regaras a definir.
- Margem de promoção de 8,5%
- Venda de 80% das frações no 2º ano de projeto e os restantes 20% no final.

Atendo ao exposto o valor do terreno, nos pressupostos de promoção de um investimento no âmbito da Construção a Custos Controlados, é de:

MÉTODO DO CUSTO - VALOR RESIDUAL - CUSTOS CONTROLADOS

Custos Diretos da Construção	Área (m²)	Unitário (€)	Valor	Receltas	ABC ou ABL (m²)	Unitário (€/m²)	Valor (€)
Áreas de Habitação bruta privativa	1 008,00	943	950 544	Habitação	1 008,00	1 828,00	1 842 624
Área de estacionamento	252,00	472	118 818	Estacionamento	110,00	914,00	100 540
Área de Comércio							
Áreas das partes comuns	252,00	500	126 000				
Logradouro e Reforço de Infraestruturas							
Área de Implantação	252,00						
Total de ABC acima do solo	1 008,00						
Total de Terreno Urbano	252,00	Ind. Construção	4,00			V.U Médio	1 928
TOTAL			1 186 362				1 943 184

DISCOUNTED CASHFLOW	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	TOTALS
Preços constantes								
CUSTOS								
-FASEAMENTO NO TEMPO-								
Áreas de Habitação bruta privativa		50%	50%					100%
Áreas das partes comuns		50%	50%					100%
Áreas de Comércio		100%						100%
Logradouro e Reforço de Infraestruturas		100%						100%
Áreas de estacionamento		50%	50%					100%
Áreas de Habitação bruta privativa	475 272	475 272	475 272					950 544
Áreas das partes comuns	63 000	63 000	63 000					126 000
Áreas de Comércio								
Logradouro e Reforço de Infraestruturas								
Áreas de estacionamento	59 409	59 409	59 409					118 818
Sub-total 1	597 681	597 681	597 681					1 186 362
- CUSTOS INDIRETOS -								
Construção								
Projectos: Arquitectura e Especialidades	4,00%	20%	60%	20%				100%
Taxas Municipais e Licenças	4,00%	80%	10%	10%				100%
Encargos de Fiscalização, Admin. e Gestão	5,00%	43 033	4 781	50%				100%
Imprevistos	2,00%	29 884	29 884	50%				100%
Sub-total 2	52 596	75 308	51 401	649 082				1 374 666
TOTAL DE CUSTOS DE CONSTRUÇÃO	52 596	672 989	649 082					1 364 000
								Custo Médio de Construção por m² de ABC Total

Câmara Municipal de Setúbal
Bairro Afonso Costa - Lote 149

Promoção / Comercialização / Publicidade	80%	20%	100%
Sub-total 3	52 586	672 989	649 082
TOTAL DE CUSTOS			1 374 666
VENDAS/RECEITAS			TOTALS
*Faseamento das Vendas	80%	20%	100%
* TOTAL DE RECEITAS	1 554 531	388 633	1 943 164
* CASHFLOW	-52 586	-672 989	388 633
Encargos Financeiros			568 498
* SALDO ANUAL	-52 586	-672 989	905 450
* SALDO ANUAL (ATUALIZADO)	-48 476	-571 674	708 884
			280 427
*TAXA DE ATUALIZAÇÃO SEMESTRAL	4,16%		8,50%
*VALOR ATUAL LÍQUIDO DO PROJETO	369 200		
*ENCARGOS COM AQUISIÇÃO (IMT, IS, ESCRITURA, Etc.)	29 500		
* VALOR DO IMÓVEL NO ESTADO ATUAL	340 000		

RÁCIOS			
Área de Terreno	Valor / m² de Terreno	ABC Potencial acima do solo (m²)	Valor / m² ABC Potencial acima do solo
252,00	1 349,00	1 008,00	340,00
			Valor da Parcela
			340 000,00

Custo de construção:

De acordo com o demonstrado anteriormente.

Outros custos:

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

Custos do projeto representam 5 % dos custos de construção;

Custo financeiros, não usados, por se tratar de promoção imobiliária.

Custos com a fiscalização 5 % dos custos de construção;

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

Custos de comercialização como referido, inexistentes.

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

Faseamento do projeto:

Preconiza-se para este projeto um total de 3 anos. Considera-se um ano para aprovação de projeto e alvará de construção.

Outros parâmetros:

A margem de promoção considerada é de 8,5 %, refletido o preço sombra do capital investido, por exemplo, em obrigações do tesouro, mais uma taxa de risco do projeto de investimento de 5 a 6%.

Taxa de Atualização

A **taxa de atualização** visa atualizar valores monetários futuros, isto é, procura determinar os seus valores no momento atual. Na presente avaliação considerámos que a análise se efetua a preços constantes, isto é, os preços do ano-base. Assim a taxa de atualização utilizada exclui alterações puramente inflacionárias ou deflacionárias no nível geral dos preços.

Os investimentos encerram dois aspetos principais: rendibilidade e risco. Esta relação, assenta no princípio de que o retorno potencial de um investimento aumenta com um acréscimo, diretamente

proporcional, do risco. Ou seja, qualquer investidor racional exigirá maiores rentabilidades ou rendibilidades para recompensar maiores riscos e atualizará os montantes futuros a receber e a despende com base numa taxa de atualização mais elevada.

Assim sendo, a taxa de atualização é formada por duas componentes:

1 - Uma taxa (t_s) que pretende compensar os investidores do facto de não poderem gastar atualmente o dinheiro investido, dado o mesmo ter sido aplicado no investimento. Esta componente procura refletir a compensação ou o prémio pela iliquidez a que está sujeito o investidor (custo de oportunidade). Trata-se de uma taxa que visa traduzir a 'remuneração real mínima sem qualquer risco'.

2 - Uma taxa relativa ao risco (t_r). Esta taxa representa a rendibilidade adicional relativamente aos investimentos seguros, nomeadamente as Obrigações do Tesouro e afins. Quanto mais arriscado for o investimento maior o prémio de risco exigido, isto é, maior será o prémio ou a remuneração excedente a exigir ao capital investido e, conseqüentemente, maior será a taxa de atualização a utilizar.

A fórmula para determinar a taxa é a seguinte:

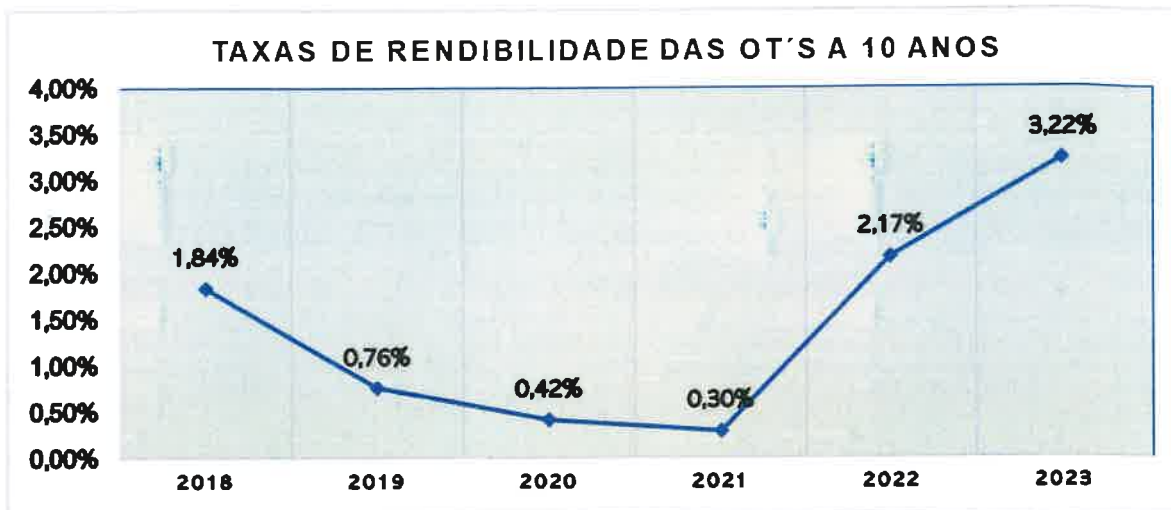
$$t = (1 + t_s)(1 + t_r)$$

t = taxa de atualização

t_s = iliquidez (*free risk rate*)

t_r = taxa de risco

Considerando o histórico das Taxas de rendibilidade das Obrigações do Tesouro a 5 anos (média anual - bruta), obtemos o seguinte gráfico, conforme publicado pelo Banco de Portugal:



Fonte: Banco de Portugal (BdP)

A taxa média do último ano (2023) das taxas publicadas corresponde a 3,22%. Assim sendo, com base no histórico dos últimos 6 anos, nas previsões futuras e nas últimas taxas publicadas, considera-se, no presente, caso uma taxa de iliquidez (ts) de 1,04%. Tendo em atenção o risco do projeto em análise e face à sua localização específica, estimamos seguro para um investidor considerar uma taxa relativa ao risco de cerca de 8,40%.

A taxa de atualização resultante será 8,50%.

AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada à data de 20 de agosto de 2024. Atendendo às especificidades do projeto imobiliário preconizado, fez-se prospeção de imóveis destinados a habitação, na zona e no concelho como medida do valor unitários de mercado para estas afetações. Como referido, considerando o imóvel livre e disponível e que sobre o mesmo não recaem quaisquer ônus passíveis de alterar uma normal exposição e transação no mercado

MÉTODO DO VALOR DE MERCADO

A prospeção de mercado foi realizada com recurso a um estudo de mercado efetuado no local e por mediadoras influentes no mercado. Verifica-se que a oferta de imóveis similares é

elevada. Quando se justifique, às especificidades das frações 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, recolheram-se os seguintes dados para comercialização e os respetivos 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 e a respetiva homogeneização.



Câmara Municipal de Setúbal
Bairro Afonso Costa - Lote 149

Distrito	Concelho	Freguesia / Lugar	Área (m ²)	Valor	PVT (90%)	V.U. (€/m ²)	Descrição	Contactos
Setúbal	Setúbal	Rua Hermínia Cunha	201,00	467 000,00 €	443 650,00 €	2 207 €/m ²	Apartamento de 5 assoalhadas no 3º andar, com excelente exposição solar em prédio de nova construção, designado por Empreendimento Amoreiras Towers, localizado na zona nobre da cidade de Setúbal, nas Amoreiras. https://www.idealista.pt/Imovel/32639519/	Ceteza Cristalina
Setúbal	Setúbal	Rua Hermínia Cunha	158,00	361 000,00 €	342 950,00 €	2 171 €/m ²	Apartamento de 4 assoalhadas no 2º andar, com excelente exposição solar em prédio de nova construção, designado por Empreendimento Amoreiras Towers, localizado na zona nobre da cidade de Setúbal, nas Amoreiras. https://www.idealista.pt/Imovel/32639689/	Calmeu
Setúbal	Setúbal	Amoreiras	178,00	452 000,00 €	429 600,00 €	2 412 €/m ²	Apartamento de 4 assoalhadas no 5º andar, com excelente exposição solar em prédio de nova construção, designado por Empreendimento Amoreiras Towers, localizado na zona nobre da cidade de Setúbal, nas Amoreiras. https://www.idealista.pt/Imovel/32726350/	Remax Anrãbida
Setúbal	Setúbal	Baixa Setúbal	195,00	465 000,00 €	441 750,00 €	2 265 €/m ²	Casa de cidade - completamente renovado, localizado no Centro Histórico de Setúbal, na principal Rua Comercial de Setúbal. O Prédio fica a 100 m da praça do Bocage, 300 m do mercado do Livramento e da Avenida Luísa e à 500 m da Baía-río Sado, a proximidade de todos os restaurantes e comércio da baixa. https://www.idealista.pt/Imovel/33253869/	Remax
Setúbal	Setúbal	Baixa Setúbal	157,00	385 000,00 €	365 750,00 €	2 330 €/m ²	apartamento completamente renovado, localizado no Centro Histórico de Setúbal, na principal Rua Comercial de Setúbal. O Prédio fica a 100 m da praça do Bocage, 300 m do mercado do Livramento e da Avenida Luísa e à 500 m da Baía-río Sado, a proximidade de todos os restaurantes e comércio da baixa. https://www.idealista.pt/Imovel/33253887/	Costa Properties
Setúbal	Setúbal	Centro histórico	176,00	600 000,00 €	570 000,00 €	3 239 €/m ²	apartamento T3 duplex com acabamentos de luxo, elevador e entrada independente. Caracterizado por uma arquitetura moderna com alta qualidade de construção, eficiência energética https://www.idealista.pt/Imovel/32183706/	Isad
							Valor médio unitário	
							Máximo	2 440 €/ha
							Mínimo	3 240 €/ha
								2 170 €/ha

Câmara Municipal de Setúbal
Bairro Afonso Costa - Lote 149

Lote de terreno		Concelho	Freguesia / Lugar	Área m2	Valor	PVT (95%)	V.U. (€/m2)	Descrição
Setúbal	Setúbal	Setúbal	rua Severino da Conceição Bispo	488,00	420 000,00 €	540 000,00 €	1 107 €/m2	Lotes já urbanizados, no início de construção rápida e taxas mínimas. Cada lote tem a provada a edificação de 16 fogos. Com uma área de construção de 488 m ² por lote. https://www.idealista.pt/imovel/33239335/
Setúbal	Setúbal	Setúbal	São Sebastião	300,00	390 000,00 €	370 500,00 €	1 235 €/m2	Terreno inserido numa das zonas mais privilegiadas da cidade, Bairro das Escolas – Quinta do Paraíso, com acessos diretos à Estrada Nacional e Autoestrada, contrastando com o ambiente residencial e familiar que lhe é tão característico, com escolas e colégios, comércio de bairro e um espaço verde utilizado por amantes de desporto, o Parque de Vanicelos.. 5 pisos edificáveis. https://www.idealista.pt/imovel/33494561/
Setúbal	Setúbal	Setúbal	São Sebastião	510,00	800 000,00 €	760 000,00 €	1 490 €/m2	Terreno para construção com a área de 510m ² inserido em espaço urbano com projecto aprovado de um edifício de 8 pisos mais 2 caves, destinado a habitação colectiva, comércio e parqueamento. https://www.idealista.pt/imovel/30873992/
Setúbal	Setúbal	Setúbal	São Sebastião	1704,00	750 000,00 €	712 500,00 €	418 €/m2	Estrada da Graça Apartments, consiste num projeto com identidade contemporânea, com uma oferta comercial e residencial exclusiva e diferenciadora que lhe permitirá viver com todos os recursos e comodidades em conceito de condomínio em zona emblemática da cidade. Estrada da Graça Apartments, consiste em 18 apartamentos singulares, apresentando uma tipologia T2 e T3, distribuídos por três pisos habitacionais. https://www.idealista.pt/imovel/33152778/
					Valor médio unitário		1 060 €/m2	
					Máximo		1 490 €/m2	
					Mínimo		418 €/m2	

Após esta análise de mercado podemos concluir que o valor pedido médio homogeneizado para este segmento habitação é de 2.500 euros/m², eventualmente com uma correção em alta de 10% a 30 % relativa à localização, além disso o mercado atual é nitidamente de especulação e bolha imobiliária, pelo que prudentemente num horizonte de 3 a 5 anos os valores terão seguramente correção em baixa. Nesse sentido propomos um valor prudente, justo e consensual de 2.500 euros/ m² para valores de venda e não pedidos. Caso se opte por um projeto fora do regime de custos controlados este será o valor de venda unitário a considerar.

MÉTODO DO CUSTO – METODO INVOLUTIVO

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 diretos e indiretos associados ao desenvolvimento do projeto imobiliário potencial considerado, no âmbito dos custos controlados. Valor residual do projeto imobiliário, é de **340.000 euros (Trezentos e quarenta mil euros)**. O valor determinado a partir do método do custo é também sustentado pelo método comparativo de mercado, de acordo com a prospeção apresentada.

Conclusão

Deste modo, de acordo com a demonstração anterior, o presumível valor de transação (P.V.T.) do imóvel é de **340.000 euros (Trezentos e quarenta mil euros)**, caso se opte pela construção em regime de custos controlados;

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

Setúbal, 20 de agosto de 2024



(Paulo Castanheira, Eng.º)

Perito da Lista Oficial do Ministério da Justiça

PAI/CMVM N.º 2011/0114

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:

- i. Entender de forma clara o objetivo 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 efetiva de referência do serviço de consultoria;
- ii. Recolher, verificar e reconciliar a informação necessária para completar o serviço de consultoria;
- iii. Não cometer qualquer omissão que afete significativamente os resultados do serviço prestado;
- iv. Conhecer, compreender e empregar corretamente os métodos e técnicos reconhecidos que são necessários para produzir um resultado credível.

Consequentemente, cada relatório emitido deverá:

- v. Apresentar o serviço de consultoria prestado, de forma clara e precisa, indicando o objetivo e o âmbito do mesmo;
 - vi. Identificar e descrever os bens a considerar;
 - vii. Evidenciar a data efetiva de referência do serviço de consultoria e a data do relatório;
 - viii. Conter informação suficiente para permitir aos utilizadores previstos do serviço de consultoria a compreensão correta do relatório;
 - ix. Evidenciar clara e precisamente quaisquer premissas extraordinárias, condições hipotéticas e condições limitativas especiais que afetem diretamente o serviço de consultoria e indicar o seu impacto na conclusão ou recomendação final;
 - x. Evidenciar a informação considerada, os procedimentos de avaliação seguidos e o processo de cálculo que suporta as análises, opiniões e conclusões;
 - xi. Evidenciar as recomendações (se houver) e conclusões finais do avaliador.
- Do meu melhor conhecimento e entendimento, certifico que
- xii. As declarações contidas no presente relatório são verdadeiras e corretas;



- xiii. As análises, opiniões e conclusões são condicionadas apenas pelas premissas e condições limitativas reportadas e constituem análises, opiniões e conclusões profissionais e não enviesadas;
- xiv. Não temos qualquer interesse presente ou em perspectiva na propriedade objeto do relatório nem qualquer interesse pessoal a respeito das partes envolvidas;
- xv. Não temos nenhum enviesamento a respeito da propriedade objeto deste relatório ou das partes envolvidas neste trabalho;
- xvi. A nossa compensação não é de alguma forma proporcional e dependente das análises, opiniões ou conclusões deste relatório ou que resultem do seu uso;
- xvii. Foi levada a cabo a inspeção física da propriedade objeto 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.

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Amor



Amor

Requerente:		Escala:	2000
Local:		Data de Emissão:	11/09/2024
Freguesia:		Guia n.º:	
Assunto:		Funcionário:	



Validade de 1 ano a partir da data de emissão.



Requerente:		Escala:	2000
Local:		Data de Emissão:	11/09/2024
Freguesia:		Guia n.º:	
Assunto:		Funcionário:	



Validade de 1 ano a partir da data de emissão.



**PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DO LOTE DE
TERRENO N.º 132, SITO NO BAIRRO AFONSO COSTA, DA FREGUESIA DE
SÃO SEBASTIÃO**

CONSIDERANDO QUE,

O Município de Setúbal é proprietário de lote, integrado em domínio privado municipal, sito no Bairro Afonso Costa, com o número 132, na freguesia de São Sebastião, perspectivado para construção de um total de 12 fogos, para Habitação;

O prédio em questão encontra-se desocupado, localizado em áreas habitacionais ou de terciário, não estando afeto a qualquer uso ou serviço municipal;

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 com vista ao reforço da oferta de habitação a custos controlados (HCC), contribuindo desta forma para resposta a necessidades específicas de acesso da população a habitação;

Em reunião pública realizada em _____, a Câmara Municipal de Setúbal deliberou promover o procedimento de hasta pública, para alienação do imóvel antes referido, fixando os seguintes parâmetros e valor base respetivo, para a licitação do mesmo, o constante no quadro do n.º 1 do Artº I do Programa e Condições Gerais infra, atribuído por perito avaliador de imóveis de acordo com os Relatórios de Avaliação de 20/08/2024.



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 nomeada, cujo objeto é a alienação de 1 lote de terreno para construção, sito no Loteamento do Bairro Afonso Costa, na freguesia de São Sebastião, destinado a edifícios habitacionais de Habitação de Custos Controlados, nos termos da lei, com as seguintes características:

IMÓVEL	Lote 132, Bairro Afonso Costa
DESCRIÇÃO PREDIAL	2408 (Freg. S.Seb.)
ARTIGO MATRICIAL	12993 (Freg. S.Seb.)
ÁREA DO LOTE (M ²)	215m ²
ÁREA IMPLANTAÇÃO (M ²)	215m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO (M ²)	1505 m ²
VIABILIDADE	Construção edifício de 6 pisos + cave p/ estacionamento
NÚMERO DE FOGOS	12
VALOR BASE DE LICITAÇÃO	€ 378.000,00

2. O lote será alienado dotados de infraestruturas, sem qualquer construção, livre de pessoas e bens e no estado em que se encontra, não podendo o adquirente alegar vícios ou defeitos para a eventual não celebração de escritura de compra e venda.
3. O imóvel a alienar destina-se à construção urbana no âmbito do reforço da oferta de Habitação a Custos Controlados (HCC) em Setúbal, a submeter ao regime especial previsto para os Contratos de Desenvolvimento para Habitação (CDH), através do Instituto de Habitação da Reabilitação Urbana (IHRU), ao abrigo do Decreto-Lei n.º 165/93 de 7 de maio ou em qualquer outra Instituição




de crédito autorizado para o efeito, de acordo com o Decreto-Lei n.º 150-A/91 de 22 de abril e demais legislação aplicável, não lhe podendo dar fim diverso daquele a que se destina

4. O lote colocado a hasta pública será alienado, em regime de propriedade plena, ao adjudicatário definitivo, através de escritura a celebrar com o Município de Setúbal.
5. O prazo para construção do edifício é de 36 meses, a contar da data da assinatura da escritura.
6. Os fogos a contruir no lote, objeto do presente procedimento, serão alienados pelo adjudicatário, ao abrigo do disposto na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação dada pela Declaração de Retificação n.º 19/2019, de 17 de abril e pela Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro, obrigatoriamente a pessoas indicadas pelo Município de Setúbal.
7. 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 – Clemente Rodrigues (GAGEF)
 - b) **Membros suplentes**

Vogal Suplente – Catarina Rodrigues (SERGEP)

Vogal Suplente – Suzete Valido (SERGEP)
8. 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 em vigor.

Qualquer eventual pedido de esclarecimento a solicitar no âmbito do presente procedimento, deverá ser requerido, até ao 5.º dia útil a contar da publicação do anúncio, através de correio eletrónico, endereçado a atendimento@mun-setubal.pt, 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 DO LOTE DE TERRENO N.º 132, SITO NO BAIRRO AFONSO COSTA, DA FREGUESIA DE SÃO SEBASTIÃO”, devendo a Comissão dar a devida resposta, no prazo de 5 dias úteis.

3. No dia da realização do ato público, a requerimento dos interessados, poderão ser comunicados os mesmos esclarecimentos, por parte da Comissão, aos restantes interessados.
1. 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 lanço - 500€ (Quinhentos euros).
4. O valor dos lanços oferecidos pelos interessados não poderá ser inferior a 500€ (Quinhentos euros).

5. É dada por terminada a licitação quando o Presidente da Comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.
6. Em seguida, haverá lugar ao exercício de eventuais direitos de preferência e, apresentando-se a preferir mais de um preferente legal com igual direito, reabre-se nova licitação entre eles, nos termos do número anterior.
7. Para efeitos do número anterior, a licitação terminará quando o Presidente da Comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.
8. Todos os interessados ficam obrigados a manter os valores resultantes das suas licitações, pelo prazo de noventa dias, a contar da data do ato público.

Artigo VIII.

1. Uma vez concluída a licitação nos termos do artigo anterior, a Comissão adjudica provisoriamente o imóvel 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.
4. O incumprimento pelo adjudicatário das obrigações previstas no presente programa de procedimento implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre o imóvel, bem como das importâncias já entregues.
5. O adjudicatário provisório poderá apresentar declaração de que pretende que o imóvel seja para pessoa a designar, a qual deve ser identificada no prazo de cinco dias úteis, através de carta dirigida ao Presidente da Comissão.

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 o imóvel, 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 do imóvel;
 - 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 do imóvel.
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 lanço 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, bem como da legislação aplicável, em especial as constantes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual.

PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DO LOTE DE TERRENO N.º 133, SITO NO BAIRRO AFONSO COSTA, DA FREGUESIA DE SÃO SEBASTIÃO

CONSIDERANDO QUE,

O Município de Setúbal é proprietário de lote, integrado em domínio privado municipal, sito no Bairro Afonso Costa, com o número 133, na freguesia de São Sebastião, perspetivado para construção de um total de 8 fogos, para Habitação;

O prédio em questão encontra-se desocupado, localizado em áreas habitacionais ou de terciário, não estando afeto a qualquer uso ou serviço municipal;

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 com vista ao reforço da oferta de habitação a custos controlados (HCC), contribuindo desta forma para resposta a necessidades específicas de acesso da população a habitação;

Em reunião pública realizada em _____, a Câmara Municipal de Setúbal deliberou promover o procedimento de hasta pública, para alienação do imóvel antes referido, fixando os seguintes parâmetros e valor base respetivo, para a licitação do mesmo, o constante no quadro do n.º 1 do Artº I do Programa e Condições Gerais infra, atribuído por perito avaliador de imóveis de acordo com os Relatórios de Avaliação de 20/08/2024.



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 nomeada, cujo objeto é a alienação de 1 lote de terreno para construção, sito no Loteamento do Bairro Afonso Costa, na freguesia de São Sebastião, destinado a edifícios habitacionais de Habitação de Custos Controlados, nos termos da lei, com as seguintes características:

IMÓVEL	Lote 133, Bairro Afonso Costa
DESCRIÇÃO PREDIAL	2409 (Freg. S.Seb.)
ARTIGO MATRICIAL	12994 (Freg. S.Seb.)
ÁREA DO LOTE (M ²)	300m ²
ÁREA IMPLANTAÇÃO (M ²)	300m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO (M ²)	1500m ²
VIABILIDADE	4 pisos + cave p/ estacionamento
NUMERO DE FOGOS	8
VALOR BASE DE LICITAÇÃO	€288 000,00

2. O lote será alienado dotados de infraestruturas, sem qualquer construção, livre de pessoas e bens e no estado em que se encontra, não podendo o adquirente alegar vícios ou defeitos para a eventual não celebração de escritura de compra e venda.
3. O imóvel a alienar destina-se à construção urbana no âmbito do reforço da oferta de Habitação a Custos Controlados (HCC) em Setúbal, a submeter ao regime especial previsto para os Contratos de Desenvolvimento para Habitação (CDH), através do Instituto de Habitação da Reabilitação Urbana (IHUR), ao abrigo do Decreto-Lei n.º 165/93 de 7 de maio ou em qualquer outra



[Handwritten signature]

Instituição de crédito autorizado para o efeito, de acordo com o Decreto-Lei n.º 150-A/91 de 22 de abril e demais legislação aplicável, não lhe podendo dar fim diverso daquele a que se destina

4. O lote colocado a hasta pública será alienado, em regime de propriedade plena, ao adjudicatário definitivo, através de escritura a celebrar com o Município de Setúbal.
5. O prazo para construção do edifício é de 36 meses, a contar da data da assinatura da escritura.
6. Os fogos a contruir no lote, objeto do presente procedimento, serão alienados pelo adjudicatário, ao abrigo do disposto na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação dada pela Declaração de Retificação n.º 19/2019, de 17 de abril e pela Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro, obrigatoriamente a pessoas indicadas pelo Município de Setúbal.
7. 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 – Clemente Rodrigues (GAGEF)
 - b) **Membros suplentes**

Vogal Suplente – Catarina Rodrigues (SERGEP)

Vogal Suplente – Suzete Valido (SERGEP)
8. 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 em vigor.

Qualquer eventual pedido de esclarecimento a solicitar no âmbito do presente procedimento, deverá ser requerido, até ao 5.º dia útil a contar da publicação do anúncio, através de correio eletrónico, endereçado a atendimento@mun-setubal.pt, 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 DO LOTE DE TERRENO N.º 133, SITO NO BAIRRO AFONSO COSTA, DA FREGUESIA DE SÃO SEBASTIÃO”, devendo a Comissão dar a devida resposta, no prazo de 5 dias úteis.

3. No dia da realização do ato público, a requerimento dos interessados, poderão ser comunicados os mesmos esclarecimentos, por parte da Comissão, aos restantes interessados.
1. 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 I.

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 II.

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 III.

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 IV.

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 V.

1. A praça inicia-se quando o Presidente da Comissão declarar aberta a hasta pública, procedendo à identificação da mesma, com leitura e explicação das condições que a regem, com prestação de eventuais esclarecimentos.
2. Segue-se de imediato a identificação dos interessados e/ou dos seus representantes, elaborando-se uma lista dos interessados admitidos, da qual fará leitura.
3. Seguidamente, haverá lugar a licitação a partir do valor base de licitação anunciado, acrescido do valor mínimo de um lanço - 500€ (Quinhentos euros).
4. O valor dos lanços oferecidos pelos interessados não poderá ser inferior a 500€ (Quinhentos euros).



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Amor', is written over the bottom right portion of the page, partially overlapping the coat of arms.

5. É dada por terminada a licitação quando o Presidente da Comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.
6. Em seguida, haverá lugar ao exercício de eventuais direitos de preferência e, apresentando-se a preferir mais de um preferente legal com igual direito, reabre-se nova licitação entre eles, nos termos do número anterior.
7. Para efeitos do número anterior, a licitação terminará quando o Presidente da Comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.
8. Todos os interessados ficam obrigados a manter os valores resultantes das suas licitações, pelo prazo de noventa dias, a contar da data do ato público.

Artigo VI.

1. Uma vez concluída a licitação nos termos do artigo anterior, a Comissão adjudica provisoriamente o imóvel 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.
4. O incumprimento pelo adjudicatário das obrigações previstas no presente programa de procedimento implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre o imóvel, bem como das importâncias já entregues.
5. O adjudicatário provisório poderá apresentar declaração de que pretende que o imóvel seja para pessoa a designar, a qual deve ser identificada no prazo de cinco dias úteis, através de carta dirigida ao Presidente da Comissão.

Artigo VII.

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 VIII.

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 IX.

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 X.

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 XI.

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



Artigo XII.

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 do imóvel;
 - 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 do imóvel.
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 lanço 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.



Amal

Artigo XIII.

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 XIV.

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 XV.

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 XVI.

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 XVII.

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



**PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DO LOTE DE
TERRENO N.º 148, SITO NO BAIRRO AFONSO COSTA, DA FREGUESIA DE
SÃO SEBASTIÃO**

CONSIDERANDO QUE,

O Município de Setúbal é proprietário de lote, integrado em domínio privado municipal, sito no Bairro Afonso Costa, com o número 148, na freguesia de São Sebastião, perspectivado para construção de um total de 11 fogos, para Habitação;

O prédio em questão encontra-se desocupado, localizado em áreas habitacionais ou de terciário, não estando afeto a qualquer uso ou serviço municipal;

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 com vista ao reforço da oferta de habitação a custos controlados (HCC), contribuindo desta forma para resposta a necessidades específicas de acesso da população a habitação;

Em reunião pública realizada em _____, a Câmara Municipal de Setúbal deliberou promover o procedimento de hasta pública, para alienação do imóvel antes referido, fixando os seguintes parâmetros e valor base respetivo, para a licitação do mesmo, o constante no quadro do n.º 1 do Artº I do Programa e Condições Gerais infra, atribuído por perito avaliador de imóveis de acordo com os Relatórios de Avaliação de 20/08/2024.




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 nomeada, cujo objeto é a alienação de 1 lote de terreno para construção, sito no Loteamento do Bairro Afonso Costa, na freguesia de São Sebastião, destinado a edifícios habitacionais de Habitação de Custos Controlados, nos termos da lei, com as seguintes características:

IMÓVEL	Lote n.º 148, Bairro Afonso Costa
DESCRIÇÃO PREDIAL	2424 (Freg. S.Seb.)
ARTIGO MATRICIAL	13025 (Freg. S.Seb.)
ÁREA DO LOTE (M ²)	247m ²
ÁREA IMPLANTAÇÃO (M ²)	247m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO (M ²)	1607m ²
VIABILIDADE	5 pisos + um recuado, + cave p/ estacionamento
NUMERO DE FOGOS	11
VALOR BASE DE LICITAÇÃO	€378 000,00

2. O lote será alienado dotados de infraestruturas, sem qualquer construção, livre de pessoas e bens e no estado em que se encontra, não podendo o adquirente alegar vícios ou defeitos para a eventual não celebração de escritura de compra e venda.
3. O imóvel a alienar destina-se à construção urbana no âmbito do reforço da oferta de Habitação a Custos Controlados (HCC) em Setúbal, a submeter ao regime especial previsto para os Contratos de Desenvolvimento para Habitação (CDH), através do Instituto de Habitação da Reabilitação




Urbana (IHRU), ao abrigo do Decreto-Lei n.º 165/93 de 7 de maio ou em qualquer outra Instituição de crédito autorizado para o efeito, de acordo com o Decreto-Lei n.º 150-A/91 de 22 de abril e demais legislação aplicável, não lhe podendo dar fim diverso daquele a que se destina

4. O lote colocado a hasta pública será alienado, em regime de propriedade plena, ao adjudicatário definitivo, através de escritura a celebrar com o Município de Setúbal.
5. O prazo para construção do edifício é de 36 meses, a contar da data da assinatura da escritura.
6. Os fogos a contruir no lote, objeto do presente procedimento, serão alienados pelo adjudicatário, ao abrigo do disposto na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação dada pela Declaração de Retificação n.º 19/2019, de 17 de abril e pela Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro, obrigatoriamente a pessoas indicadas pelo Município de Setúbal.
7. 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 – Clemente Rodrigues (GAGEF)

b) Membros suplentes

Vogal Suplente – Catarina Rodrigues (SERGEP)

Vogal Suplente – Suzete Valido (SERGEP)

8. 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 em vigor.

Qualquer eventual pedido de esclarecimento a solicitar no âmbito do presente procedimento, deverá ser requerido, até ao 5.º dia útil a contar da publicação do anúncio, através de correio eletrónico, endereçado a atendimento@mun-setubal.pt, 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 DO LOTE DE TERRENO N.º 148, SITO NO BAIRRO AFONSO COSTA, DA FREGUESIA DE SÃO SEBASTIÃO”, devendo a Comissão dar a devida resposta, no prazo de 5 dias úteis.

3. No dia da realização do ato público, a requerimento dos interessados, poderão ser comunicados os mesmos esclarecimentos, por parte da Comissão, aos restantes interessados.
1. 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 lanço - 500€ (Quinhentos euros).
4. O valor dos lanços oferecidos pelos interessados não poderá ser inferior a 500€ (Quinhentos euros).

5. É dada por terminada a licitação quando o Presidente da Comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.
6. Em seguida, haverá lugar ao exercício de eventuais direitos de preferência e, apresentando-se a preferir mais de um preferente legal com igual direito, reabre-se nova licitação entre eles, nos termos do número anterior.
7. Para efeitos do número anterior, a licitação terminará quando o Presidente da Comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.
8. Todos os interessados ficam obrigados a manter os valores resultantes das suas licitações, pelo prazo de noventa dias, a contar da data do ato público.

Artigo VIII.

1. Uma vez concluída a licitação nos termos do artigo anterior, a Comissão adjudica provisoriamente o imóvel 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.
4. O incumprimento pelo adjudicatário das obrigações previstas no presente programa de procedimento implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre o imóvel, bem como das importâncias já entregues.
5. O adjudicatário provisório poderá apresentar declaração de que pretende que o imóvel seja para pessoa a designar, a qual deve ser identificada no prazo de cinco dias úteis, através de carta dirigida ao Presidente da Comissão.

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 o imóvel, 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 do imóvel;
 - 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 do imóvel.
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, bem como da legislação aplicável, em especial as constantes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual.

PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DO LOTE DE TERRENO N.º 149, SITO NO BAIRRO AFONSO COSTA, DA FREGUESIA DE SÃO SEBASTIÃO

CONSIDERANDO QUE,

O Município de Setúbal é proprietário de lote, integrado em domínio privado municipal, sito no Bairro Afonso Costa, com o número 149, na freguesia de São Sebastião, perspectivado para construção de um total de 10 fogos, para Habitação;

O prédio em questão encontra-se desocupado, localizado em áreas habitacionais ou de terciário, não estando afeto a qualquer uso ou serviço municipal;

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 com vista ao reforço da oferta de habitação a custos controlados (HCC), contribuindo desta forma para resposta a necessidades específicas de acesso da população a habitação;

Em reunião pública realizada em _____, a Câmara Municipal de Setúbal deliberou promover o procedimento de hasta pública, para alienação do imóvel antes referido, fixando os seguintes parâmetros e valor base respetivo, para a licitação do mesmo, o constante no quadro do n.º 1 do Artº I do Programa e Condições Gerais infra, atribuído por perito avaliador de imóveis de acordo com os Relatórios de Avaliação de 20/08/2024.



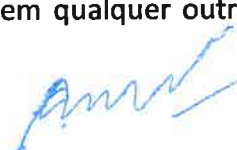
PROGRAMA E CONDIÇÕES GERAIS

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 nomeada, cujo objeto é a alienação de 1 lote de terreno para construção, sito no Loteamento do Bairro Afonso Costa, na freguesia de São Sebastião, destinado a edifícios habitacionais de Habitação de Custos Controlados, nos termos da lei, com as seguintes características:

IMÓVEL	Lote n.º 149, Bairro Afonso Costa
DESCRIÇÃO PREDIAL	2425 (Freg. S.Seb.)
ARTIGO MATRICIAL	13026 (Freg. S.Seb.)
ÁREA DO LOTE (M ²)	252m ²
ÁREA IMPLANTAÇÃO (M ²)	252m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO (M ²)	1512m ²
VIABILIDADE	Construção edifício de 5 pisos + cave p/ estacionamento
N fogos	10
VALOR BASE DE LICITAÇÃO	€340 000,00

1. O lote será alienado dotados de infraestruturas, sem qualquer construção, livre de pessoas e bens e no estado em que se encontra, não podendo o adquirente alegar vícios ou defeitos para a eventual não celebração de escritura de compra e venda.
2. O imóvel a alienar destina-se à construção urbana no âmbito do reforço da oferta de Habitação a Custos Controlados (HCC) em Setúbal, a submeter ao regime especial previsto para os Contratos de Desenvolvimento para Habitação (CDH), através do Instituto de Habitação da Reabilitação Urbana (IHRU), ao abrigo do Decreto-Lei n.º 165/93 de 7 de maio ou em qualquer outra




Instituição de crédito autorizado para o efeito, de acordo com o Decreto-Lei n.º 150-A/91 de 22 de abril e demais legislação aplicável, não lhe podendo dar fim diverso daquele a que se destina

3. O lote colocado a hasta pública será alienado, em regime de propriedade plena, ao adjudicatário definitivo, através de escritura a celebrar com o Município de Setúbal.
4. O prazo para construção do edifício é de 36 meses, a contar da data da assinatura da escritura.
5. Os fogos a contruir no lote, objeto do presente procedimento, serão alienados pelo adjudicatário, ao abrigo do disposto na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação dada pela Declaração de Retificação n.º 19/2019, de 17 de abril e pela Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro, obrigatoriamente a pessoas indicadas pelo Município de Setúbal.
6. 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 – Clemente Rodrigues (GAGEF)
 - b) **Membros suplentes**

Vogal Suplente – Catarina Rodrigues (SERGEP)

Vogal Suplente – Suzete Valido (SERGEP)
7. 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 em vigor.

Qualquer eventual pedido de esclarecimento a solicitar no âmbito do presente procedimento, deverá ser requerido, até ao 5.º dia útil a contar da publicação do anúncio, através de correio eletrónico, endereçado a atendimento@mun-setubal.pt, 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 DO LOTE DE TERRENO N.º 149, SITO NO BAIRRO AFONSO COSTA, DA FREGUESIA DE SÃO SEBASTIÃO”, devendo a Comissão dar a devida resposta, no prazo de 5 dias úteis.

3. No dia da realização do ato público, a requerimento dos interessados, poderão ser comunicados os mesmos esclarecimentos, por parte da Comissão, aos restantes interessados.
4. 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 lanço - 500€ (Quinhentos euros).
4. O valor dos lanços oferecidos pelos interessados não poderá ser inferior a 500€ (Quinhentos euros).



5. É dada por terminada a licitação quando o Presidente da Comissão tiver anunciado por três vezes o 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 o imóvel 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.
4. O incumprimento pelo adjudicatário das obrigações previstas no presente programa de procedimento implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre o imóvel, bem como das importâncias já entregues.
5. O adjudicatário provisório poderá apresentar declaração de que pretende que o imóvel seja para pessoa a designar, a qual deve ser identificada no prazo de cinco dias úteis, através de carta dirigida ao Presidente da Comissão.

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 o imóvel, 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 do imóvel;
 - 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 do imóvel.
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 lanço 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, bem como da legislação aplicável, em especial as constantes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual.

