

4

ANEXO XII

4

Relatório de Avaliação

Quinta da Pontinha
Rua Jorge de Sousa, 18
Setúbal

CONTEÚDO

ÂMBITO E OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO	4
DEFINIÇÕES	5
METODOLOGIAS	6
LEGISLAÇÃO APLICÁVEL	7
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL – ACTIVIDADE DESENVOLVIDA	8
AVALIAÇÃO	10
MÉTODO DO RENDIMENTO	10
MÉTODO DO CUSTO	12
LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	14

Resumo da Avaliação

TIPO DE IMÓVEL: Prédio misto, sito na freguesia de S. Julião, concelho e distrito de Setúbal.

LOCALIZAÇÃO: Rua Jorge De Sousa Nº 18.



De acordo com os pressupostos e condicionantes descritos no presente relatório, foi determinado à data de 21 de Agosto de 2018, o seguinte valor presumível de transação para o imóvel em apreço, considerado livre, disponível e com uso continuado e potencial:

VALOR DO IMÓVEL

200.000€

(Duzentos mil euros)

O valor de avaliação resulta da abordagem financeira ou análise de rentabilidade da actividade agrícola desenvolvida no imóvel.

ÂMBITO E OBJECTIVO DA AVALIAÇÃO

O presente estudo visa determinar o presumível valor de transação de um prédio misto, sito em Setúbal na freguesia de S. Julião, concelho de Setúbal e distrito de Setúbal, descrito na matriz predial rústica com o 3 da secção F e na matriz predial urbana sob os n.ºs 428 e 1581 e na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 1481/20040119. Não foram investigadas quaisquer questões referentes à titularidade e/ou ónus relacionados com o imóvel em análise.

O imóvel foi inspeccionado fisicamente à data de 21 Agosto de 2018, sendo esta a data de referência da avaliação.

O prédio misto que será objecto de expropriação e a que corresponde a descrição n.º 1481/20040119 possui uma área total de 20.520 m²;

O prédio rústico com a descrição n.º 1969/20111014 resultou da desanexação da área de 120 m² do prédio com a descrição referida supra e, de acordo com a Ap. 3431 de 2011.10.14, foi registado provisoriamente por dúvidas a favor do Município de Setúbal e teve por causa subjacente uma expropriação amigável;

Este registo provisório por dúvidas nunca foi convertido em definitivo, pelo que a área de 120 m² nunca foi retirada da área do prédio-mãe, que mantém na sua descrição a área de 20.520 m²;

Para efeitos da alteração do Relatório de Avaliação, dos 20.520 m² que constituem o prédio com a descrição n.º 1481/20040119 terão de ser subtraídos os 120 m² correspondentes ao prédio com a descrição n.º 1969/20111014, sendo a área remanescente, i.e., os 20.400 m², a que será objecto da expropriação de utilidade pública para a realização das obras de construção da bacia de retenção.

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

São ainda feitas referências aos conceitos, noções, legislação 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 afectado por estímulos indevidos.

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

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

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

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

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

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



PHO.5/18

METODOLOGIAS

Procedemos à avaliação do imóvel pelo **Método do Rendimento**, traduz-se pela actualização do rendimento líquido do fluxo de bens e serviços gerados ao longo da vida útil do património em análise.

No caso de actividades agrícolas anuais, o valor do imóvel é traduzido pela relação entre o rendimento actual da actividade e a taxa de capitalização esperada.

O valor é obtido pela fórmula $V = R/t$, em que V traduz o valor do imóvel, R o rendimento gerado pela actividade e t a taxa de capitalização esperada e representa a capitalização directa dos rendimentos do prédio rústico.

Foram facultados os seguintes elementos:

Caderneta predial rústica;

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.

Procedemos à inspeção física do imóvel, 16 de Fevereiro de 2018, com os seguintes objectivos:

Analisar as características do imóvel;

Verificar os documentos disponibilizados e as dimensões do imóvel;

Observar as características da envolvente ao imóvel.

Com esta inspeção pretendeu-se caracterizar o imóvel no estado actual, relativamente aos aspectos que condicionam o seu valor. Durante esta fase foi feito um levantamento fotográfico da propriedade, em formato digital, que se apresenta no presente relatório e ilustra a situação e configuração actual do imóvel.



LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Para a realização desta perícia teve-se em conta a seguinte legislação: Regulamento Geral das Estradas e Caminhos Municipais, Lei n.º 2110 de 19 de Agosto de 1961. Decretos-Lei n.º 140/99 e 49/2005 relativos à Rede Natura 2000, Parques Naturais, Sítios e os vários Habitats a serem preservados, do foro do Instituto da Conservação da Natureza e Biodiversidade (ICNB); as Leis 54 e 58/2005, os Decretos-Lei n.º 46/94, 216-A/2007 e 97/2008 e a Portaria n.º 1450/2007, relativos ao Domínio Hídrico e respectivas licenças de utilização da água, da responsabilidade das Administrações dos Recursos Hídricos (ARH); os Decretos-Lei n.º 235/97 e 68/99 e a Portaria n.º 100/2004 que protegem a água contra a poluição causada pelos nitratos de origem agrícola; os Decretos-Lei n.º 196/89, 274/92, 278/95 e, mais recentemente o n.º 73/2009 e a Portaria n.º 162/2011 que regem a Reserva Agrícola Nacional (RAN) da competência das respectivas Comissões Regionais; os Decretos-Lei 321/83, 93/90 e 166/2008 e a Portaria n.º 1356/2008 que regulam as áreas incluídas na Reserva Ecológica Nacional (REN) através das Comissões de Coordenação do Desenvolvimento Regional (CCDR) e a Lei n.º 48/98 e o Decreto-Lei n.º 316/2007 que republica o 380/99 quanto à política de ordenamento do território e de urbanismo e o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJGT) nomeadamente os Planos Directores Municipais (PDM) que definem o regime de uso do solos através da classificação e qualificação dos solos rurais e urbanos. No seu conjunto, esta legislação restringe e limita, de acordo com a Constituição Nacional, o direito à propriedade em termos absolutos e influencia, a utilização dos terrenos e do domínio hídrico assim como, as práticas agrícolas, pecuárias e florestais através de servidões, necessidade de autorizações e restrições do seu uso. Também se teve presente, a Política Agrícola Comum (PAC), nomeadamente os Quadros Comunitários de Apoio (QCAIII) de 2000 a 2006 e o actual, de Referência Estratégico Nacional (QREN) quer, com as ajudas directas ao rendimento dos agricultores, quer aos sistemas produtivos utilizados quer ainda, ao seu investimento, ou sejam: Indemnizações Compensatórias (IC), Regime de Pagamento Único (RPU), Ajudas Directas, Medidas Agro-Ambientais (AA) e as linhas de apoio ao investimento, do Programa de Desenvolvimento Rural (PRODER), relativos às actividades, agrícolas, pecuária e florestal.



4

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL - ACTIVIDADE DESENVOLVIDA

Trata-se de uma propriedade agrícola com a área de 2,052 hectares, com dois edifícios. O acesso faz-se por estrada até ao início do prédio. Situa-se a cerca de 1 km do centro de Setúbal e confronta com uma via relevante da cidade conhecida por estrada de Palmela.. O relevo é plano, com ligeira pendente de norte para sul. Atualmente o solo está ocupado com fruteiras, hortícolas e fenos. Pode afirmar-se que o terreno está no meio da cidade com todas as comodidades que essa localização proporciona, confronta com o jardim da Algoeia. Além de um poço que permite e rega das fruteiras não tem nenhum recurso hídrico em especial. Tem naturalmente acesso a água da rede publica e saneamento.



Figura 1 - Localização do imóvel.

Na Figura 1 identifica-se o imóvel, onde é possível ver as habitações existentes as confrontações com a estrada e algum do arvoredado existente. Na figura seguinte (Figura 2), mostra-se a localização mais geral do imóvel, bem como a posição relativa à localidade de Setúbal.



Figura 2 - Localização relativa do imóvel.

A inserção da parcela nos instrumentos de Ordenamento territorial, situa-se segundo o plano diretor municipal de Setúbal (DL nº 380/99), em espaço agrícola e florestal.

Terá também uma restrição de utilidade pública associada à proximidade de edifício classificado.

De acordo com o exposto na ausência de qualquer capacidade construtiva comprovável para o local, tendo em conta os instrumentos de gestão territorial existentes à data desta avaliação não pode o perito aferir outra utilização que não seja a actual e confirmada pela vistoria ao local. A vocação natural desta propriedade será assim a de pastagem e/ou culturas hortícolas. Os solos terão capacidade produtiva regular para este tipo de culturas, bem como a disponibilidade de água permitirá a rega necessária a estas culturas.


PÁG. 9 / 18

AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada à data de 4 de Setembro de 2018. Tratando-se de uma propriedade agrícola com um potencial em produção com actividades em desenvolvimento o valor de avaliação corresponde à actualização dos rendimentos futuros gerados na propriedade, a taxa de actualização conveniente.

A opção por este método de avaliação baseia-se no fundamento de que ninguém vende um património se não tiver um destino mais rentável para o dinheiro que vai obter da venda e que ninguém compra se tiver um meio mais rentável de investir o seu dinheiro.

Pelo exposto não faz sentido a utilização de outro método de comparação e sustentação do valor obtido pelo método do rendimento, nomeadamente o método de mercado, pois é conhecida a especulação a que este tipo de bens está sujeita, introduzindo ruído no mercado e levando a valores pouco ou nada justificáveis e/ou explicáveis numa lógica de racionalidade económica.

O valor de avaliação obtido corresponderá, portanto, ao valor em uso continuado/potencial do imóvel.

MÉTODO DO RENDIMENTO

O valor do imóvel é traduzido pela relação entre o rendimento actual / futuro e a taxa de capitalização esperada. Atendendo às actividades possíveis na propriedade, vamos considerar a exploração de hortícolas para uso potencial, também sustentado pela disponibilidade de água e fruteiras (uso continuado).

Valor do solo para cultivo de hortícolas:

Considerou-se, para efeitos de cálculo, que o rendimento efetivo ou possível no estado existente à data da vistoria será o aproveitamento agrícola que no terreno teria lugar mediante a exploração por conta de cultura padrão em ciclo de 4 anos, com a produção, receitas, encargos e rendimento constantes no quadro abaixo, segundo um plano cultural de 4 anos, sendo o correspondente valor determinado em função do rendimento fundiário médio anual, capitalizado à taxa de 5%.

Rendimento do solo rural, para o cultivo de hortícolas, segundo um plano cultural de 4 anos:

OCUPAÇÃO	PRODUÇÃO (KG/HA)	VALOR (€/KG)	RENDIMENTO BRUTO ANUAL (€/HA)	ENCARGOS ANUAIS %	RENDIMENTO LÍQUIDO (€/HA)
CENOURA	40.000	0,15	6.000	0,60	2.400,00 €
CEBOLA	40.000	0,2	8.000	0,70	2.400,00 €
COUVE	12.500	0,5	6.250	0,72	1.750,00 €
BRÓCOLO	2.500	0,57	1.425	0,78	314,00 €
FEIJÃO					
BRÁSSICAS	35.000	0,25	8.750	0,78	1.925,00 €
MELÃO	20.000	0,35	7.000	0,36	4.480,00 €
TOTAL					13.269,00 €

Rendimento anual médio: $13269 \text{ euros} / 4 = 3.317,25 \text{ euros}$

(Considerando 20% de quebra dos rendimentos por acidentes climáticos, doenças e eventuais dificuldades de escoamento)

$$\text{Rendimento médio anual} = 3.317,25 * 0,80 = 2.653,80\text{€}$$

Taxa de capitalização = 0,05

$$\text{Valor por ha} = 2.653,80 / 0,05 = 53.076\text{€/ha}$$

A valorização da parte rústica será assim de $53.076 \text{ euros/ha} * 2,04 = 108.275 \text{ euros}$.

Valorização da parte urbana.



MÉTODO DO CUSTO

O Custo de Reposição ou Método do Custo, permite determinar a construção do imóvel e o seu valor depreciado (P.V.T. – usado).

Atendendo às características construtivas, atribui-se um custo de construção de 800 euros/m² para a habitação e uma depreciação de 85%, de acordo com o seu estado físico, aproveitamento económico e funcional. O custo do terreno representa 39% do custo total dos imóveis, o que nos parece dentro dos parâmetros normais e fica muito acima da margem de promoção de 18 %, sendo que esta também não ultrapassa a percentagem do valor do terreno como se pretende numa estrutura de custos coerente.

O valor do imóvel baseado no método do custo foi calculado da seguinte forma:

MÉTODO DO CUSTO				
(a) T - CUSTO DO TERRENO				
Designação	Áreas (m ²)	V.Unitários (Euros/m ²)	V.Parciais (euros)	
Área do Terreno	223,00	150,00 €	33 450,00 €	
Et - Encargos de aquisição do terreno (IMT + custos)		8,00%	2 676,00 €	36 100,00 €
(b) CC - CUSTO DE CONSTRUÇÃO				
Designação	Áreas (m ²)	C.Unitários (Euros/m ²)	C.Parciais (euros)	
Áreas Brutas Privativas Áreas Principais				
Habitação (artº 428)	282,00	800,00 €	225 600,00 €	
Anexo	62,53	500,00 €	26 265,00 €	
			- €	
			- €	
			- €	
Áreas Dependentes/Áreas Acessórias				
			- €	
			- €	
			- €	
			- €	
			- €	
			- €	
			- €	
Áreas Não Registradas			- €	
			- €	251 900,00 €
(c) E - ENCARGOS (E = % Encargos x Custos construção)				
1) Custos do Projecto:		5,00%		
2) Encargos com a construção:		10,00%		
3) Encargos de comercialização (ver Taxa Comercio Resultante):		6,00%	22,00%	55 420,00 €
(d) M - MARGEM DO PROMOTOR: Margem x (T + CC + E)			18,00%	61 620,00 €
				405 200,00 €
USADOS Taxa de Depreciação (Físico, funcional, estado de conservação, idade, etc)				
			85,00%	
				313 788,00 €
P.V.T. - Provável valor de transação - Usados usado = PVT a novo - Valor de depreciação:				
				91 400,00 €

isto é 91.400 euros.

Conclusão:

Deste modo, de acordo com a demonstração anterior, o presumível valor da parcela, admitindo inexistência de capacidade construtiva é de 91.400+108.275 euros = 200.000 euros (aprox.) (Duzentos mil euros).

4

Valor do Usufruto

Segundo informação apresentada pela Câmara Municipal de Setúbal, o prédio em epígrafe possui um usufrutuário, nascido em 1959, portanto com a idade provável de 59, se já fez anos em 2018. O valor atual do usufruto e o da nua-propriedade varia em função da idade do usufrutuário e as percentagens correspondentes a essa idade, constantes do quadro a que se refere a alínea a) do artº 13 do CIMT. Da consulta do quadro resulta uma percentagem de 40% (idade inferior a 60 anos) para o valor do usufruto relativamente à nua propriedade. Deste modo de acordo com a avaliação efetuada, o valor do usufruto será de:

200.000 euros x 0,4 = 80.000 euros (oitenta mil euros)

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

O Perito



Setúbal, 4 de Setembro de 2018

4

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



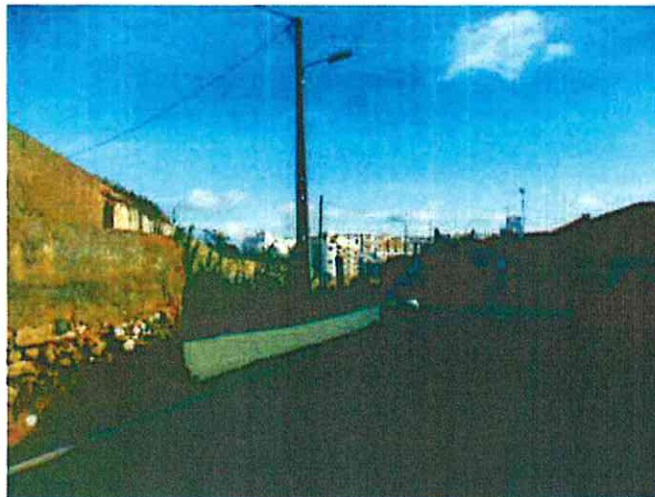
aspecto do terreno

2

4



envolvente



envolvente

[Handwritten signature]



2



muro de pedra



aspecto de um limite poente

R

4



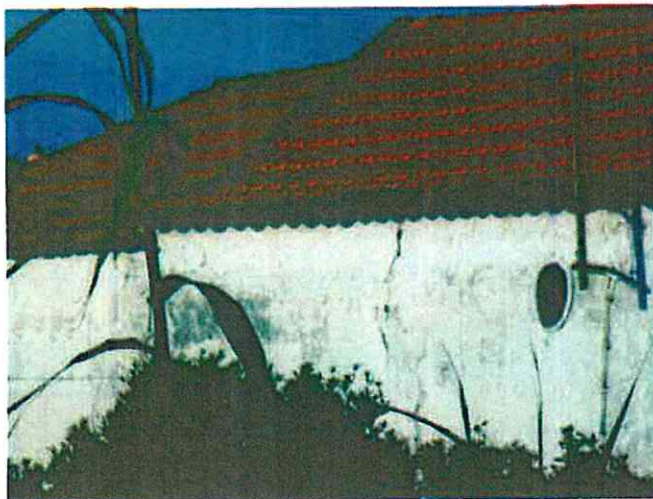
aspecto do limite norte



A parte urbana

P

4



pormenor da conservação da parte urbana

P.