

B)4.
GAP
DAFRH
DIGEF
SECPP
A.M.



ANEXO AO PONTO IV-f.
DOCUMENTO Nº 33

Amg

MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº: 11/2018 PROPOSTA Nº: 36/2018/DAFRH/DIGEF/SECPP
Realizada em: 06/06/18 DELIBERAÇÃO Nº: 159/18
ASSUNTO: ACEITAÇÃO DE DOAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO, COM ÁREA DE 269 400 M², SITA EM HERDADE DE SANTAS, DA FREGUESIA DE SÃO SEBASTIÃO, FEITA PELO INSTITUTO DE HABITAÇÃO E REABILITAÇÃO URBANA

Considerando que:

No âmbito do primeiro adicional ao acordo de colaboração celebrado entre o Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IHRU) e a Câmara Municipal de Setúbal, em 06/06/2002, foi transferida para o Município de Setúbal a responsabilidade de gestão e manutenção, entre outras, da parcela de terreno, com área 269 400 m², que parte integrante do prédio misto, situado em "Herdade de Santas" ou "Santas", descrito na 2.ª Conservatória do registo Predial de Setúbal, sob o n.º 643, da freguesia de São Sebastião, que está inscrita na matriz rústica, sob parte do artigo 17 da secção C, da mesma freguesia, correspondente a parte da parcela n.º259 do PIS – Plano Integrado de setúbal.

Em 2002, as incumbências do IGAPHE, relativas ao planeamento, implementação e gestão do PIS transitam para o Instituto Nacional de Habitação (INH), tendo os seus solos públicos ainda não edificados sido adquiridos por este Instituto.

Através do Decreto-Lei n.º 223/2007, de 30 de maio, foi criado o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), o qual sucede nas atribuições ao ex-IGAPHE, bem como em todos os seus direitos, obrigações e património imobiliário, vindo assim a ser transferida, do INH para o IHRU, a propriedade dos solos públicos do PIS.

O DIRECTOR DO DEP^º:

O PROPONENTE:

APROVADA / REJEITADA POR: _____ Votos Contra; _____ Abstencões; _____ Votos a Favor.

Aprovada em minuta, para efeitos do disposto no n.º 3 e no n.º 4 do artigo 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ATA

O PRESIDENTE DA CÂMARA



Ang

MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

Na sequência de um processo de negociações de transmissões de diverso património do IHRU para este município, é vontade das partes a cedência da parcela supramencionada, por parte deste instituto.

A mesma parcela confronta a norte com a Av. António Sérgio, a sul com a C.P., a nascente com a variante N10-8 e a poente com o IHRU, Herdeiros de Manuel de Cardoso Mira Grosso, Maria Esperança Alves Martins, Clotilde Ribeiro Cardoso, Susete Lopes de Almeida Madeira de Brito, MOVAUTO e Estado Português.

Assim, em resultado da elaboração de relatório de avaliação, pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, em 27/11/2015, nos termos do qual, foi atribuído ao imóvel o valor de mercado atual de €1850 000 (um milhão oitocentos e cinquenta mil euro).

Propõe-se que:

- O Município de Setúbal aceite a doação, para o seu domínio privado, da supra identificada parcela de terreno, com área 269 400 m², a desanexar do prédio misto denominado "Herdade de Santas", descrito na 2.ª Conservatória do registo Predial de Setúbal, sob o n.º 643, da freguesia de São Sebastião, inscrito na matriz rústica, sob parte do artigo 17 da secção C, da mesma freguesia, a efetuar pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., à qual foi atribuído o valor de €1850 000 (um milhão oitocentos e cinquenta mil euro);
- Seja submetida a presente proposta à apreciação da Assembleia Municipal, nos termos do disposto na alínea ccc), do n.º 1, do artigo 33.º, e na alínea i), do n.º 1, do artigo 25.º, ambas da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro;

O DIRECTOR DO DEPT.:

O PROPONENTE:

APROVADA / REJEITADA POR: _____ Votos Contra; _____ Abstencões; _____ Votos a Favor.

Aprovada em minuta, para efeitos do disposto no n.º 3 e no n.º 4 do artigo 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ATA

O PRESIDENTE DA CÂMARA



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

- c) A parte da ata respeitante a esta deliberação seja aprovada em minuta, para efeitos do disposto nos n.ºs 3 e 4, do artigo 57.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

O DIRECTOR DO DEP.:

O PROPONENTE:

APROVADA / ~~REJEITADA~~ POR: Votos Contra; Abstenções; 10 Votos a Favor.

Aprovada em minuta, para efeitos do disposto no n.º 3 e no n.º 4 do artigo 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ATA

O PRESIDENTE DA CÂMARA



Área de Intervenção - Wake Park



Comissão de Avaliação de Imóveis

INFORMAÇÃO
PARECER TÉCNICO

N.º: 33/JVM/2015

Data: 27 11 2015

De: José Vidal-Marques

Proc. N.º 4.9.51/79

Para: SRA. ARQ. RITA CARVALHO – DIRECTORA DURB

Assunto: PROPOSTA DE FIXAÇÃO DE VALOR DE RENDA PELA UTILIZAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO NA HERDADE DE SANTAS – PROJECTO WAKE PARK SETÚBAL

Pretende-se uma proposta de valor de arrendamento dum parcela de terreno localizada na Herdade de Santas, freguesia de S. Sebastião, com a área de 269 400m², pressupondo a sua utilização para o designado "PROJECTO WAKE PARK SETÚBAL", de acordo com os estudos e projectos apresentados a esta Câmara pelo seu promotor, a empresa MIR VEIKA, LDA.

Para a fixação dum valor de renda interessa primeiramente avaliar a parcela, no seu estado actual. Para este efeito foram efectuadas duas simulações:

1.
Nesta primeira simulação propõe-se o valor de mercado actual do terreno a partir do rendimento previsional do equipamento a construir e explorar.
Os valores de investimento e exploração utilizados no cálculo foram retirados do estudo económico apresentado pelo promotor, e constam da folha de cálculo anexa (Anexo 1), na qual estão explanadas todas as variáveis explicativas utilizadas.
O valor de mercado proposto é de 1 848 900€.

2.
Nesta segunda simulação o valor de mercado actual do terreno é calculado a partir do eventual aproveitamento urbanístico da parcela, com os condicionamentos em termos da capacidade construtiva da sua classificação no Plano Director Municipal.
O índice de utilização líquido utilizado, UI = 0,04 decorre de informação interna recolhida na Divisão de Planeamento Urbanístico.
A folha de cálculo anexa (Anexo 2) explica igualmente todas as variáveis explicativas de cálculo.
O valor de mercado proposto é de 1 870 200€.

Dada a proximidade entre estes valores, que aporta confiança à proposta, é razoável considerar o **Valor de Mercado Actual da parcela de terreno em 1 850 000€.**

Considerando este valor, e utilizando uma Taxa de Capitalização de 3%, temos

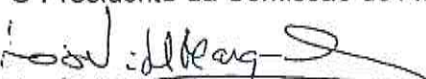
$Ra = 1850000 \times 0,03 = 55500\text{€/ano,}$


ou

$Rm = 55500/12 = 4625\text{€/mês}$

Cumprimentos,

O Presidente da Comissão de Avaliação Imobiliária


José Vidal-Marques


30.11.15

Ass

ESTIMATIVA DE VALOR ATUAL (V1 Jan 2015)

Terrenos para outros imóveis de rendimento ou outros imóveis de rendimento em construção
 Método residual dinâmico - Discounted cash flow com base em Rendas Brutas ou em Rendimento Líquido Operacional

Código de Bem: 0000 000 000000
 Localização: Vila Park Seixões - Herdade das Serras
 Consiguição prevista: Área turística de prática desportiva

DADOS:

Início/termino da construção: 0
 Nº de anos para conclusão da construção: 2
 Início exploração: 2
 % de Rendimento operacional no início da exploração: 50%
 Ano cruzeiro: 1
 Taxa de atualização: 9,0%

OBSERVAÇÕES E ALÍQUOTAS

CÁLCULO DGEF:

Ítem	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
ICD - IGD por realizar	-1.300.000																					
Costos de FFAE																						
Rendimento anual																						
	1.807.200	1.309.100	2.1.300	341.200	450.000	450.000	450.000	450.000	450.000	450.000	450.000	450.000	450.000	450.000	450.000	450.000	450.000	450.000	450.000	450.000	450.000	450.000

Fluxos de Caixa do Projeto	3.888.000	1.009.100	196.300	101.200	101.200	101.200	101.200	101.200	101.200	101.200	101.200	101.200	101.200	101.200	101.200	101.200	101.200	101.200	101.200	101.200	101.200	101.200
----------------------------	-----------	-----------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

DADOS DA ESTRUTURA DE CUSTOS:

Custos diretos (CD)	2.380.000 €	21% de PVT
Encargos gerais (EG)	238.000 €	20% de CD
Margem	1.137.000 €	10% de PVT
PVT futuro	11.975.000 €	10%

Porcentagem de obra realizada: 0%

AVALIADOR:
 José Vidal-Marques

VAL = 1 848 900,00 €
 (Valor atual do bem)

Tipo de rendimento:
 Total das rendas brutas anuais previsíveis (*) = 37 917 €/mês
 (*) a estimativa do rendimento tem de ser fundamentada em anexo ao relatório
 (**) Se for considerado estimativa do custo de FFAE esta tem de ser fundamentada em anexo ao relatório

DATA:
 21.10.2015

Estimativa de valor atual para terrenos com aptidão para construção ou de imóveis a reabilitar (V2 Out 2013)

Estimativa com base no método residual dinâmico - Discounted cash flow

Código de Bem:

Localização:

Construção prevista:

DADOS:

Início da construção	0
Nº de anos da construção	6
Início das vendas	2
Nº de anos das vendas	8
Taxa de atualização	9%

OBSERVAÇÕES E ALERTAS

CÁLCULOS - DCF:

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Custos Construção c/enc gerais	-858 100 €	-858 100 €	-858 100 €	-858 100 €	-858 100 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor das vendas	0	1 019 100	1 019 100	1 019 100	1 019 100	1 019 100	1 019 100	1 019 100	1 019 100	1 019 100	1 019 100	1 019 100	1 019 100	1 019 100	1 019 100	1 019 100
Custos comercialização	0	-30 373	-30 373	-30 373	-30 373	-30 373	-30 373	-30 373	-30 373	-30 373	-30 373	-30 373	-30 373	-30 373	-30 373	-30 373
	-858 100	378 804	378 804	378 804	378 804	-30 373	988 517	988 517	988 517	988 517	988 517	988 517	988 517	988 517	988 517	988 517
Fluxos de Caixa do Projeto	-858 100	1 397 908	1 397 908	1 397 908	1 397 908	588 134	1 977 034	1 977 034	1 977 034	1 977 034	1 977 034	1 977 034	1 977 034	1 977 034	1 977 034	1 977 034

ESTRUTURA DE CUSTOS EQUIVALENTE À DO PORTAL:

Terreno - Valor atual (T)	1 870 200 €	23%	do PVT
Custos diretos (CD)	4 416 100 €	54%	do PVT
Encargos gerais (EG)	442 000 €	30%	do CD
Encargos Financeiros (EF)	445 164 €	10%	do CD
Comercialização (K)	244 584 €	3%	do PVT
Margem	733 752 €	9%	do PVT
PVT futuro	8 152 800 €		

VAL = 1 870 200,00 €
(Valor atual do bem)

AVALIADOR
José Vidal-Marques
José Vidal-Marques

DATA
21.10.2015



-----**CERTIDÃO**-----

ANA CRISTINA CARNEIRO ELIAS FERREIRA CLARO, COORDENADORA
TÉCNICA DA SECÇÃO DE APOIO AOS ÓRGÃOS MUNICIPAIS:-----

CERTIFICO, nos termos do artigo oitenta e três, número três, do Código do Procedimento
Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei número quatro barra dois mil e quinze, de sete
de janeiro, que a presente fotocópia constituída por seis folhas simples e uma planta, está
conforme o respetivo original que se encontra arquivado na Secção de Apoio aos Órgãos
Municipais.-----

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

Setúbal, aos sete dias do mês de junho do ano de dois mil e dezoito-----

-----A COORDENADORA TÉCNICA-----

(Subdelegação de Competências – Despacho n.º 240/17/DIAG, de 10/11/2017)

Ana Cristina Elias

Não são devidos emolumentos
por se destinar a fins oficiais

ACC