



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 02/2023 PROPOSTA N.º 207/2023/DAF/DICONT/SERGEP

Realizada em 25/10/2023 DELIBERAÇÃO N.º 225/2023

ASSUNTO: AQUISIÇÃO DO LOTE 40 DO LOTEAMENTO TITULADO PELO ALVARÁ DE LOTEAMENTO 11/97, EM QUINTA DO PARAÍSO, SETÚBAL

No âmbito do processo de obras n.º 36/21, titulado a Filarqui, Unipessoal Lda, foi apresentada comunicação prévia de obras para a construção de edifício único com 20 garagens, a implantar no Lote 40 do Loteamento com o alvará n.º 11/1997.

O referido lote, com área de 700 m², sito na Quinta do Paraíso, Setúbal, encontra-se descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 1207, da Freguesia de São Julião, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo n.º 4243, da União de Freguesias de Setúbal.

O mesmo lote, destina-se a construção de edifício de um único piso, com áreas de implantação e de construção de 700,00 m², com uso de garagem / estacionamento automóvel e destinado a 20 frações a constituir em propriedade horizontal.

No decurso da análise do processo e de acordo com levantamento topográfico apresentado, verificou-se que a implantação das garagens dista menos de 5,00 m da linha de água, denominada "Ribeira do Forte Velho".

No Plano de Drenagem Pluvial do Concelho, encontra-se identificada esta linha de água, a qual se apresenta canalizada, após atravessamento da Quinta de São Joaquim. No âmbito do POSEUR, esta foi restabelecida a céu aberto em direção à Ribeira do Livramento, com vista a mitigar as eventuais inundações entre a Avenida da Europa e a Escola Básica 2/3 Barbosa du Bocage, tendo o projeto sido aprovado pela Agência Portuguesa do Ambiente.

A mesma agência, foi consultada acerca da mencionada pretensão e emitiu parecer desfavorável à implantação para a construção de garagens, pelo que o projeto não poderá ser executado.

Face ao exposto e após várias reuniões técnicas, considerou-se não ser possível a edificação no local.

Dado, no entanto, tratar-se de lote urbano devidamente registado, proveniente da operação de loteamento, titulada pelo Alvará n.º 17/1997, respeitando à data os instrumentos de gestão territorial aplicáveis, face às expectativas económicas do proprietário aquando da compra do lote e do respetivo investimento na construção, por forma a não prejudicar o mesmo, considerou-se a aquisição do lote por parte do Município.

O proprietário apresentou relatório de avaliação elaborado por perito avaliador inscrito na Comissão de Mercado de Valores (em anexo), do qual resultou o valor de 108 500,00€ (Cento e Oito Mil e Quinhentos euros).

É parecer do Departamento de Urbanismo que deverá ser aceite valor do relatório de avaliação referido, o qual está de acordo com o mercado atual.

Neste sentido, e nos termos da alínea g), do n.º 1, do Artigo 33.º, do Anexo I, à Lei n.º 75/13, de 12 de setembro, propõe-se que a Câmara Municipal de Setúbal delibere, a aquisição, a FILARQUI UNIPessoal LDA, com a identificação fiscal nº 515929930, do supramencionado prédio urbano, pelo valor de 108 500,00€ (Cento e Oito Mil e Quinhentos euros).

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

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por: — Votos Contra; 4 Abstencões; 7 Votos a Favor.

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

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ATA

O PRESIDENTE DA CÂMARA



Avaliação de um terreno para construção
Rua José Gregório – Quinta do Paraíso – Setúbal

Avaliação solicitada por: **Filipe Fernandes**

Perito: **Rui Emanuel Soares Pacheco**

Outubro 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to be the name of the appraiser, Rui Emanuel Soares Pacheco.

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Avaliação de um lote de terreno para construção de garagens - Setúbal

ÍNDICE

0. RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO – QUADRO RESUMO.....	1
1. INTRODUÇÃO.....	2
2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....	3
3. CARACTERIZAÇÃO.....	5
3.1. Caracterização do imóvel.....	5
3.2. Áreas do Imóvel.....	6
4. AVALIAÇÃO – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	7
4.1. Prospeção de Mercado.....	8
4.1.1. Garagens para venda.....	8
4.1.2. Lotes de terreno para prédios multifamiliares.....	9
4.2. Cálculo do valor do Imóvel – Pressupostos Base.....	9
4.2.1. Lote – Método Comparativo ou de Mercado.....	10
4.2.2. Lote – Discounted Cash Flow.....	11
5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL.....	12
6. CONCLUSÃO.....	13
7. DECLARAÇÃO DE IDONEIDADE.....	14
8. ANEXOS.....	15

0. RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO – QUADRO RESUMO

Imóvel: lote de terreno para construção localizado na Rua José Gregório - Setúbal
União das freguesias de Setúbal, concelho e distrito de Setúbal



Quadro Resumo de Valores			
	Área	Valor Unitário	Valor Parcial
Lote terreno - habitação (método mercado)	700,00	155,00	108 500,00 €
Lote terreno - habitação (método cash flow descontado)	700,00	155,00	108 500,00 €
Subtotal			108 500,00 €
PVT Total (arredondado)			108 500,00 €

1. INTRODUÇÃO

O presente relatório, solicitado pelo *Sr. Filipe Amorim Fernandes*, pretende estabelecer o valor de mercado do imóvel, a seguir identificado, entendendo-se como tal o *preço estimado à data atual pelo qual o referido imóvel poderá ser transacionado entre um comprador e um vendedor numa negociação livre, depois de uma comercialização adequada, em que cada uma das partes atuou com conhecimento, prudência e sem coação.*

O bem a avaliar é um lote de terreno para construção urbano, inserido na malha urbana da cidade de Setúbal, na urbanização Quinta do Paraíso, destinado à construção de garagens e localizado na Rua José Gregório em Setúbal, na União das freguesias de Setúbal (S. Julião, Nsa. Sra. da Anunciada e Santa Maria da Graça), concelho e distrito de Setúbal.

Foi realizada uma visita ao imóvel no dia 20 de outubro do presente ano, tendo sido fornecidas as CPU e CRP, bem como o respetivo alvará de loteamento onde se integra o referido lote de terreno.

Assim, para determinar o valor deste imóvel será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO OU DE MERCADO**, auxiliado pelo **MÉTODO DE FLUXOS DE CAIXA DESCONTADOS (Discounted Cash Flow)**, num cenário moderado a prudente e preços constantes.

Para que seja possível a utilização destes métodos, procedeu-se à recolha de dados de mercado de bens imóveis, embora, no que respeita aos terrenos para construção, com finalidade diferente da do bem em apreço, comparáveis, à data de outubro de 2022. Os valores resultantes da prospeção serão apresentados neste relatório nas respetivas seções, como justificação dos valores apresentados.

O presente relatório tem como finalidade a avaliação do património existente do ponto de vista de investimento futuro, não sendo considerados para a prospeção efetuada os imóveis decorrentes de retomas bancárias ou imóveis resultantes de vendas judiciais, apressadas ou penhoras fiscais.

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Como já referido, o imóvel a avaliar é um lote de terreno para construção urbano, inserido no alvará de loteamento da Quinta do Paraíso, destinado a garagens e localizado na Rua José Gregório, lote 40, em Setúbal, na União das freguesias de Setúbal (S. Julião, Nsa. Sra. da Anunciada e Santa Maria da Graça), concelho e distrito de Setúbal.

O imóvel referido, será tratado daqui em diante por "imóvel a avaliar" ou simplesmente "imóvel".

O imóvel localiza-se nas seguintes coordenadas geográficas: 38°32'25.47"N; 8°53'28.56"W.



Fotografia Aérea – Enquadramento na região



Fotografia Aérea – Imóvel em apreço

O lote de terreno encontra-se registado na Conservatória do Registo Predial (CRP) de Setúbal sob o número 1207/19970916, da freguesia de S. Julião.

Neste documento encontra-se registada a área total de terreno e área descoberta de 700,00 m².

A Certidão de Teor da Conservatória (CRP) tem a data de emissão de 2022-05-16.

O imóvel encontra-se também inscrito na Matriz Predial Urbana sob o artigo matricial n.º 4243, da União das freguesias de Setúbal (S. Julião, Nsa. Sra. da Anunciada e Santa Maria da Graça), concelho e distrito de Setúbal.

A Caderneta Predial Urbana (CPU) disponibilizada, com data de emissão de 2022-02-10, identifica o prédio como Terreno para Construção. Tem registada a área total de terreno de 700,00 m², bem como as áreas de implantação e bruta de construção de 700,00 m², não tendo área bruta dependente.

Nas referidas e disponibilizadas certidão de Teor da Conservatória do Registo Predial e na Caderneta Predial Urbana, o imóvel encontra-se registados em nome de Filarqui, Lda., com morada fiscal na Rua Teodósio Rodrigues de Faria, nº 36, Setúbal (2900-002).

O imóvel tem as seguintes confrontações registadas:

Norte: Quinta de São Joaquim;
Sul: Rua G (Rua José Gregório);
Nascente: Rua G (Rua José Gregório);
Poente: Rua G (Rua José Gregório).

Dos documentos apresentados, nomeadamente a CRP e CPU, apenas se encontra válida (data de emissão inferior a 6 meses) a certidão de Teor da CRP, estando fora de validade a CPU.

Por esta forma carece de atualização a CPU.

3. CARACTERIZAÇÃO

O imóvel em apreço é um lote de terreno para construção urbano, inserido no alvará de loteamento da Quinta do Paraíso, destinado a garagens e localizado na Rua José Gregório, lote 40, em Setúbal, na União das freguesias de Setúbal (S. Julião, Nsa. Sra. da Anunciada e Santa Maria da Graça), concelho e distrito de Setúbal.

Em termos de acessibilidades, o mesmo encontra-se com bons acessos automóveis, tendo acesso à estrada dos Ciprestes - entrada em Setúbal de Palmela e acesso autoestrada A2 - e à Rua Dr. António Rodrigues Manito, com acesso ao centro de Setúbal.

Tem bom acesso a transportes públicos rodoviários, tendo a 500m a estação central provisória de Setúbal.

A zona dispõe de todas as infraestruturas correntes e tem razoável acesso a comércio, serviços e equipamentos.

O imóvel encontra-se a cerca de 1,80 km do centro histórico de Setúbal ("baixa").

3.1. Caracterização do imóvel

O imóvel em apreciação, tal como já referido, é um lote de terreno para construção urbano, inserido no alvará de loteamento da Quinta do Paraíso, destinado a garagens e localizado na Rua José Gregório, lote 40, em Setúbal, na União das freguesias de Setúbal (S. Julião, Nsa. Sra. da Anunciada e Santa Maria da Graça), concelho e distrito de Setúbal.

O lote encontra-se integrado no alvará de loteamento n.º 11/97, aprovado e emitido pela Câmara Municipal de Setúbal a 29 de novembro de 1997.

O lote destina-se à construção de garagens, tendo a sua área total disponibilizada para a construção, com o índice de construção igual a um.

Assim, o lote que tem 700,00 m², tem igualmente a capacidade de construção de 700,00 m² para 20 garagens, com a capacidade máxima de 40 lugares de estacionamento.

Ainda assim, não obstante à garantia da capacidade construtiva que se encontra inscrita no referido Alvará de Loteamento, o cliente assegurou já a capacidade de construção de 50% da área possível através da aprovação de um PIP (Pedido de Informação Prévio vinculativo). Atualmente aguarda ainda a aprovação de um 2º PIP para assegurar a restante capacidade construtiva.

O PIP deverá ser confirmado municipalmente, não o tendo sido neste relatório, embora assumido o seu conteúdo por informações dadas pelo atual proprietário.

3.2. Áreas do Imóvel

As áreas apresentadas resultaram da verificação das áreas registadas nos documentos fornecidos, nomeadamente nas CRP, CPU e Alvará do Loteamento. Assim apresenta-se o resumo das áreas:

Ocupação * Descrição	Área Considerada	Alvará Loteamento (em vigor)	Área Registada CRP	Área Registada CPU / AT
	(m2) Ab/Un	(m2) Ab/Un	(m2) Ab/Un	(m2) Ab/Un
Lote	700,00	700,00	700,00	700,00
STP Garagens	700,00	700,00	-	700,00
Total:	700,00	-	-	700,00

4. AVALIAÇÃO – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para o cálculo do valor do imóvel foi utilizado o **Método Comparativo ou de Mercado**. Este método consiste na determinação do Presumível Valor Atual de Mercado através da comparação dos valores de transação ou de oferta de imóveis semelhantes e comparáveis, obtidos através do conhecimento do mercado local ou de prospeção efetuada.

Assim e para se poder aplicar corretamente o Método Comparativo ou de Mercado é essencial a recolha de informação suficiente e adequada, procedendo a uma pesquisa cuidada. Além desta informação e de acordo com as características da zona e do imóvel são feitas as correções necessárias, relativamente à prospeção obtida, tendo em consideração diferenças como localização, acessos, dimensões, estado de conservação, etc., de modo a obter o montante que melhor traduz o valor real do imóvel.

Desta forma foram recolhidas as amostras constantes no ponto seguinte, as quais foram homogeneizadas, ou seja, equiparadas ao imóvel em avaliação.

Na impossibilidade de haver um método complementar para a avaliação do imóvel, tal como o Método de Custo ou Reposição, utilizou-se o **Método dos Fluxos de Caixa Descontados (Discounted Cash Flow)**, tendo por referência o presumível valor venda futuro do empreendimento após conclusão, deduzido dos custos de construção, dos respetivos encargos e da margem do promotor, partindo do pressuposto que o imóvel será desenvolvido e comercializado durante um certo período de tempo considerado razoável.

O rendimento líquido é descontado no horizonte de tempo estimado, a uma dada taxa, que reflete a rentabilidade esperada e o risco inerente ao projeto, de acordo com o mercado.

Assim assume-se que em termos de avaliação o imóvel esteja destinado à construção de garagens em conformidade com o respetivo Alvará de Loteamento. Neste sentido e para que possa ser assim considerado, o valor encontra-se estimado com base numa previsão de custos – já descontados no valor do terreno apresentado, com todos os custos possíveis associados, nomeadamente de projeto, taxas camarárias e respetivos registos.

4.1. Prospeção de Mercado

Os imóveis constantes nos quadros a baixo não incluem, dada a finalidade do relatório, imóveis que estejam em comercialização por bancos ou decorrentes de vendas judiciais, apressadas ou penhoras fiscais, traduzindo uma perspetiva de mercado livre.

4.1.1. Garagens para venda

Quadro comparativo									
Garagem / Venda:									
Tipo	Localização	Observações	Área	Idade	Valor Oferta	V. Unit.	V. Unit. Homog.	Fonte	
1 Garagem	Br Liceu	Usado, garagem fechada, 1 L, interior prédio	22	2005	30 000 €	1363,64	1254,55	CasaCaso	
2 Garagem	Frei Ant Chagas	Usado, garagem fechada, 1 L, exterior	15	1980	16 000 €	1200,00	1164,00	Remax	
3 Garagem	Aranguês	Usado, garagem fechada, 1 L, exterior	18	2005	25 000 €	1388,89	1208,33	Century21	
4 Garagem	Bento Jesus Caraça	Usado, garagem fechada, 1 L, interior prédio	19	1990	19 500 €	1026,32	1149,47	Simplycasa	
5 Garagem	Pinheirinhos	Usado, garagem fechada, 1 L, interior prédio	24	1995	33 500 €	1270,83	1296,25	Century21	
6 Garagem	S Gabriel	Usado, garagem fechada, 1 L, exterior	17	1980	20 000 €	1176,47	1258,82	Remax	
Homogeneização Simples									
	Tipo	Localização	Parqueamento	Área	Idade	Valor Oferta	Outros		
1	1,00	1,00	1,02	0,98	1,00	0,92	1,00		
2	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	0,92	1,00		
3	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,92	1,00		
4	1,00	1,10	1,02	0,98	1,10	0,92	1,00		
5	1,00	1,05	1,02	0,98	1,05	0,92	1,00		
6	1,00	1,10	1,00	0,95	1,10	0,92	1,00		
	V Mercado		V Homogeneizado		V Mercado		V Homogeneizado		
	Média		1237,69		Máximo		1388,89		
	Mediana		1235,42		Mínimo		1026,32		
	Desvio Padrão		122,25		DP/Média		9,9%		
			52,82				4,3%		

4.1.2. Lotes de terreno para prédios multifamiliares com cave(s)

No quadro seguinte apresentam-se lotes para construção de edifícios de habitação plurifamiliar e a sua comparação, equiparação e homogeneização dos seus valores, face à utilização para a construção e utilização de garagens. Assim o índice "Observações", contempla uma depreciação de valor por piso não habitacional em função do valor do imóvel. Por sua vez o índice "Destino" pretende valorizar a utilização natural do imóvel para habitação, traduzindo a sua desvalorização face à utilização para garagem.

Terrenos para construção urbana (Prédios)							
Tipo	Localização	Observações	Área	Valor Oferta	V. Unit.	V. Unit. Homog.	Fonte
1 Lote prédio	Qta Paraíso	Lote 300m2, STP 1000m2, 4P+cave	1000	311 070 €	311,07	146,20	Imoromão
2 Lote prédio	Pinheirinhos	Lote 510m2, STP 4080m2, 8P+2 caves	4080	800 000 €	196,08	150,98	Simplycasa
3 Lote prédio	Aranguês	Lote 532m2, STP 1532m2, 4P+cave	1532	400 000 €	261,10	161,88	Easygest
4 Lote prédio	Br Liceu	Lote 274m2, STP 1644m2, 6P+cave	1644	499 500 €	303,83	170,15	TAPImoveis
5 Lote prédio	Montalvão	Lote 1928m2, STP 4292m2, 5P+2 caves	4292	1 260 000 €	293,57	155,59	Real Parão

Homogeneização Simples							
Tipo	Localização	Observações	Área	Valor Oferta	Destino	(garagens)	
1 1,00	1,00	0,80	1,05	0,92	0,70	(habitação)	
2 1,00	1,10	0,90	1,15	0,92	0,70	(habitação)	
3 1,00	1,10	0,80	1,10	0,92	0,70	(habitação)	
4 1,00	0,98	0,86	1,10	0,92	0,70	(habitação)	
5 1,00	0,90	0,86	1,15	0,92	0,70	(habitação)	

DADOS ESTATÍSTICOS					
	V Mercado	V Homogeneizado	V Mercado	V Homogeneização	
Média	273,13	156,96	Máximo	311,07	170,15
Mediana	293,57	155,59	Mínimo	196,08	146,20
Desvio Padrão	42,15	8,38	DP/Média	14,4%	5,4%

4.2. Cálculo do valor do Imóvel – Pressupostos Base

Foram considerados os seguintes pressupostos, acrescidos dos já referidos anteriormente:

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO A GARAGENS

Base de Avaliação Método de Mercado e Método de Discounted Cash Flow

Áreas

- Área do terreno	700,00 m2
- ABC Garagens (Alvará Loteamento)	700,00 m2

Estado de Conservação

4.2.1. Lote – Método Comparativo ou de Mercado

Com base na prospeção acima apresentada, foi possível chegar aos valores constantes no quadro seguinte:

Método Comparativo ou de Mercado / Método do Custo ou Reposição								
			Q	un	€/un	€		
P. V. T :	Nº Apar./Est.	ABC/Hab/Com/Ser.	un	ABP		840 000	100,0%	
Garagens	20	35	m2	700 m2	1 200	840 000		
Custo da Construção :							560 000	66,7%
Garagens				700 m2	650	455 000		
				Total s/ IVA		455 000		
				Total/ IVA	1,23	559 650		
Encargos :						97 738	11,6%	
Margem do Promotor :						73 763	8,8%	
Terreno :			155 €/m2 (terreno)		155 €/m2(ABC hab)	108 500	12,9%	

4.2.2. Lote – Discounted Cash Flow

Com base nos valores de imóveis novos, custos indiretos (taxas, projetos e custos de comercialização), margem de lucro e venda, foi possível realizar a seguinte projeção de valores:

	Método Cash Flow Descontado - DCF											
	0	1		2		3		4		5		Total
		1ª	2ª	1ª	2ª	1ª	2ª	1ª	2ª	1ª	2ª	
VALOR TOTAL DE VENDAS												
Plano de vendas	840 000											840 000
Margem de Venda Acum. (%)	0,0%	18,0%	18,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%
VALOR DAS VENDAS (€)	0	700 000	690 000	518 000	518 000	518 000	518 000	84 000	84 000	0	0	840 000
REBITAS												
- Prédio	0	250 000	250 000	158 000	158 000	158 000	158 000	84 000	84 000	0	0	840 000
Despesas Com/Marketing												
Total de Despesas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Margem de 4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Receitas Líquidas												
840 000	0	700 000	690 000	518 000	518 000	518 000	518 000	84 000	84 000	0	0	840 000
PAGAMENTOS												
- Terreno	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Construção	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Custo do Edifício	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
"Energias Gerais"												
Total C. Construção	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Construção Acumulada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IM T: Imp. Edif. Esport. Registo (MT)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Le Con (NCC)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
P.H. Lic. Util. - Uq Redes (NCC)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projetos (NCC)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finalização (NCC)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gestão / Imprevistos (NCC)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outros Custos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Despesas												
840 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Pagam antes Euc Fin												
702 038	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mais liberação antes Euc Fin	137 962	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Análise antes Euc. Fin												
ta rem C. P. de proj. anual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ta rem C. P. de proj. sem.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TIR anual												
10,8%												
TIR sem.												
5,3%												

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel, na atual situação de mercado, e dado a conjuntura atual, será determinado pelos valores próximos dos valores de imóveis semelhantes em venda na zona e na sua periferia próxima, de maior semelhança, tal como demonstrado no quadro de prospeção, e já referido como pressupostos subjacentes aos métodos de avaliação utilizados.

Considera-se que não existem quaisquer ónus ou encargos sobre o imóvel, bem como eventuais condicionamentos não verificados, para além dos referidos neste relatório.

Considera-se igualmente o pressuposto que o Alvará de Loteamento n.º 11/97 de Setúbal, no qual se insere este imóvel, se encontra válido e em vigor, determinante para a manutenção da capacidade de construção deste lote, na qual foi baseada a determinação dos valores apresentados.

Assim, e de acordo com os cálculos apresentados, e nas condições descritas, estima-se que o valor do imóvel no seu estado atual seja de **108.500,00 €**, conforme se pode verificar no seguinte quadro:

Quadro Resumo de Valores			
	Área	Valor Unitário	Valor Parcial
Lote terreno - habitação (método mercado)	700,00	155,00	108 500,00 €
Lote terreno - habitação (método cash flow descontado)	700,00	155,00	108 500,00 €
Subtotal			108 500,00 €
PVT Total (arredondado)			108 500,00 €

2

6. CONCLUSÃO

Conclui-se que o **Presumível Valor de Transação do imóvel**, calculado através da aplicação do método comparativo ou de mercado conjugado com o método dos fluxos de caixa descontados, para o imóvel descrito e nas condições descritas, será de:

PVT = 108.500,00 €
(cento e oito mil e quinhentos euros)

Outubro de 2022
O Perito Avaliador

Rui Pacheco

Rui Pacheco, Arq.to

Rui Emanuel Soares Pacheco
Arquitecto

Certified BIM Manager – RICS UK
Perito Certificado inscrito na CMVM nº PAI/2015/0134
Perito Certificado em Avaliação de Fundos de Investimento Imobiliário - ISEI
Perito em Avaliações de Imóveis Rústicos - ISEI
Perito Avaliador do Ministério das Finanças - DGCI
Perito Avaliador do Ministério da Justiça - CEJ/MJ

Telemovel: +351 916 592 498
Email: rui.es.pacheco@mail.telepac.pt
LinkedIn: <http://pt.linkedin.com/pub/rui>

Rui Pacheco

7. DECLARAÇÃO DE IDONEIDADE

Eu, Rui Emanuel Soares Pacheco, arquiteto, de nacionalidade portuguesa, portador do Cartão de Cidadão com o número 11417303, com validade até 09/01/2029, perito certificado CMVM (Comissão do Mercados de Valores Mobiliários) com o nº de registo PAI / 2015 / 0134, perito das listas de peritos oficiais do Tribunal da Relação de Évora, declaro sob compromisso de honra, o bom desempenho de funções e idoneidade necessárias à realização da perícia para a qual foi solicitada a minha intervenção, designadamente para apurar o valor de um bem móvel acima descrito.

Declaro também que não tenho qualquer interesse presente ou futuro nos bens avaliados, bem como não pertencço a nenhuma empresa, grupo, ou à família proprietária dos bens avaliados.

Certifico também que:

O texto constante neste relatório e as afirmações nele contidas são corretas e traduzem a verdade de acordo com o meu conhecimento e conforme consta nas considerações atrás expostas.

De acordo com o meu conhecimento, não foi omitida ou deturpada qualquer informação que possa ser relevante para a determinação do valor da avaliação.

As opiniões, conclusões e análise constantes deste relatório foram desenvolvidas de acordo com as exigências em vigor.

Rui Emanuel Soares Pacheco, arquiteto, perito avaliador:

Nº Registo na CMVM PAI/2015/0134

Companhia de Seguros Fidelidade, Apólice nº RC63426631, com validade até 2023-08-15.

8. ANEXOS

São anexos a este relatório os seguintes documentos:

- Certidão da Conservatória do Registo Predial
- Caderneta Predial Urbana
- Alvará de Loteamento – planta resumo
- Alvará de Loteamento – quadro síntese
- Alvará de Loteamento – certidão camarária
- Extrato da Lista da CMVM – Comissão do Mercado de Valores Mobiliários
 - o Disponível em:
 - o [CMVM - Sistema de difusão de informação - Peritos Avaliadores de Imóveis](#)

- Certidão da Conservatória do Registo Predial

1.ª Conservatória do Registo Predial
de Setúbal

Freguesia Setúbal (S. Julião)

1207/19970916

registo predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2462-69286-151213-304243

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Quinta do Paraíso

ÁREA TOTAL: 700 M2

ÁREA DESCOBERTA: 700 M2

MATRIZ n.º: 4243 NATUREZA: Urbana

FREGUESIA: S.Julião, N.S. da Anunciada e S.Maria da Graça.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTEAÇÕES:

Parcela de terreno para construção urbana (lote 40).

Norte:- Quinta de São Joaquim;

Sul:- Rua G;

Nascente e Poente:- Rua G.

MATRIZ: Teve origem no artigo 2508 da freguesia de Setúbal (S. Julião) (Extinta).

Desanexado do prédio n.º 1053/951004 da freguesia de São Julião.

O(A) Conservador(a)

Maria Domingas Pinto da Silva Perdigão

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 9 de 1997/09/16 - Autorização de Loteamento

- Alvará n.º11/97 - Especificações: - 1.ª- Constituição de 40 lotes de terreno numerados de 1 a 40, destinando-se os lotes 1 a 39 inclusivé à construção de edifícios de habitação, de quatro pisos mais um recuado. - Em cada um dos lotes 7,8,13, e 14 existirão dois espaços destinados a comércio, com a superfície total de pavimentos de 202,50 m2, o que perfaz 810 m2 em toda a área do loteamento. - No lote 40 será construído um único piso destinado a vinte garagens individuais; 2.ª- Cedência das seguintes parcelas de terreno a integrar no domínio público: - a) - Parcela com a área de 24.657 m2 destinada a arruamentos, estacionamento e passeios; b) - Cinco parcelas de terreno com a área total de 1.483 m2, destinadas a zonas verdes, sendo as áreas de cada uma das parcelas de 307,50 m2, 38,5 m2, 96 m2, 546 m2 e 495 m2, respectivamente. - Incide sobre o prédio-mãe deste.

A 1.º Ajudante

Maria do Céu Martins Cardim

1.ª C.E.P. Setúbal

www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor

2022/05/16 13:59:03 UTC

Página - 1 -

www.casapronta.mj.pt

1.ª Conservatória do Registo Predial
de Setúbal

Freguesia Setúbal (S. Julião)

1207/19970916

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal

AVERB. - AP. 2472 de 2016/04/20 16:56:17 UTC - Rectificação

Registado no Sistema em: 2016/04/29 16:56:17 UTC

DA APRESENT. 9 de 1997/09/16 - Autorização de Loteamento

- COMPLETADA A INSCRIÇÃO: Cedência ao Município de uma outra parcela de terreno com a área de 91.626 m2, destinada a Parque Urbano.

O(A) Ajudante, em substituição
Ângela de Jesus Gonçalves da Costa Afonso

Conservatória do Registo Predial de Melgaço

AP. 1401 de 2020/03/23 19:03:02 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2020/03/23 19:03:02 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** FILARQUI, UNIPessoal, LDA

NIPC 515929930

Sede: Rua Teodósio Rodrigues de Faria, São Sebastião

Localidade: Setúbal

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

** NIDOGOS - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES FINANCEIRAS, S.A.

NIPC 510456510


O(A) Oficial de Registos por Delegação
Maria Manuela Fradinho Durão

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 16-05-2022 e válida até 16-11-2022

- Caderneta Predial Urbana

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL URBANA SERVIÇO DE FINANÇAS: 0500 - SETÚBAL, 2	
IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO		
DISTRITO: 15 - SETUBAL CONCELHO: 12 - SETUBAL FREGUESIA: 10 - UNIÃO FREG DE SETÚBAL (S. JULIÃO, N. S. DA ANUNCIADA E SANTA MARIA DA GRAÇA) ARTIGO MATRICIAL: 4243 NIP:		
TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS		
DISTRITO: 15 - SETUBAL CONCELHO: 12 - SETUBAL FREGUESIA: 03 - SETUBAL (S. JULIÃO) (EXTINTA) Tipo: URBANO Artigo: 2508		
LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO		
Av./Rua/Praça: QUINTA DO PARAISO Lote: 40 Lugar: SETUBAL Código Postal: 2800-002 SETUBAL		
CONFRONTAÇÕES		
Norte: QUINTA DE S. JOAQUIM Sul: RUA A Nascente: RUA A Poente: RUA A		
DESCRIÇÃO DO PRÉDIO		
Tipo de Prédio: Terreno para Construção Descrição: LOTE DE TERRENO PARA CONSTRUÇÃO URBANA, COM ÁREA DE 700,00M2, CONFRONTANDO A NORTE COM QUINTA DE S. JOAQUIM, A SUL, NASCENTE E POENTE COM RUA A		
ÁREAS (em m²)		
Área total do terreno: 700,0000 m ² Área de implantação do edifício: 700,0000 m ² Área bruta de construção: 700,0000 m ² Área bruta dependente: 0,0000 m ²		
DADOS DE AVALIAÇÃO		
Ano de inscrição na matriz: 1997 Valor patrimonial actual (CMI): €71.723,87 Determinado no ano: 2020		
Percentagem para cálculo da área de implantação: 31,00 % Tipo de coeficiente de localização: Habitação		
Coordenada X: 134.017,00 Coordenada Y: 175.035,00		
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;"> $\frac{VP}{70.000,00} = \frac{Vc}{600,00} \times \frac{A}{905,0000} \times \frac{Cl}{1,50} \times \frac{Ca}{0,40} \times \frac{Cq}{1,0000}$ </td> </tr> </table> <p><small>Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos pedidos edificados, A = área bruta de construção mais a área existente à área de implantação, Ca = coeficiente de localização, Cl = coeficiente de qualidade a conforto, Cc = coeficiente de valorização, sendo A = (Aa + Ab) x Cq x % + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta primitiva, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Cq = 100 x 1,0 + 9,50 x (600 - 100) + 0,85 x (Aa + Ab - 500.0000)</small></p> <p><small>Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab</small></p> <p><small>*Valor arredondado, nos termos do nº2 do Artº 28º do CIMA</small></p>		$\frac{VP}{70.000,00} = \frac{Vc}{600,00} \times \frac{A}{905,0000} \times \frac{Cl}{1,50} \times \frac{Ca}{0,40} \times \frac{Cq}{1,0000}$
$\frac{VP}{70.000,00} = \frac{Vc}{600,00} \times \frac{A}{905,0000} \times \frac{Cl}{1,50} \times \frac{Ca}{0,40} \times \frac{Cq}{1,0000}$		
Modif do IMI nº : 6488458 Entregue em : 2014/07/08 Ficha de avaliação nº: 9915608 Avaliada em : 2014/08/29		
TITULARES		
Identificação fiscal: 515929930 Nome: FILARQUI UNIPessoal LDA		
Morada: RUA TEODOSIO RODRIGUES DE FARIA N 36, SETÚBAL, 2800-002 SETÚBAL		
Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 209198095		

7

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL URBANA <small>SERVIÇO DE FINANÇAS - 3530 - SETÚBAL 2</small>
---	--

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 515929930

Motivo: SUSPENSÃO DO INÍCIO DE TRIBUTAÇÃO (Predio P/Revenda) Início: 2020 Fim: 2022 Nº de anos: 3 Valor isento: €71.723,87 Processo: 3236375

Obtido via internet em 2022-02-10

O Chefe de Finanças



(José Luís de Matos Oliveira Guerreiro)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 515929930
CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:
 XXLXY8C37V6C



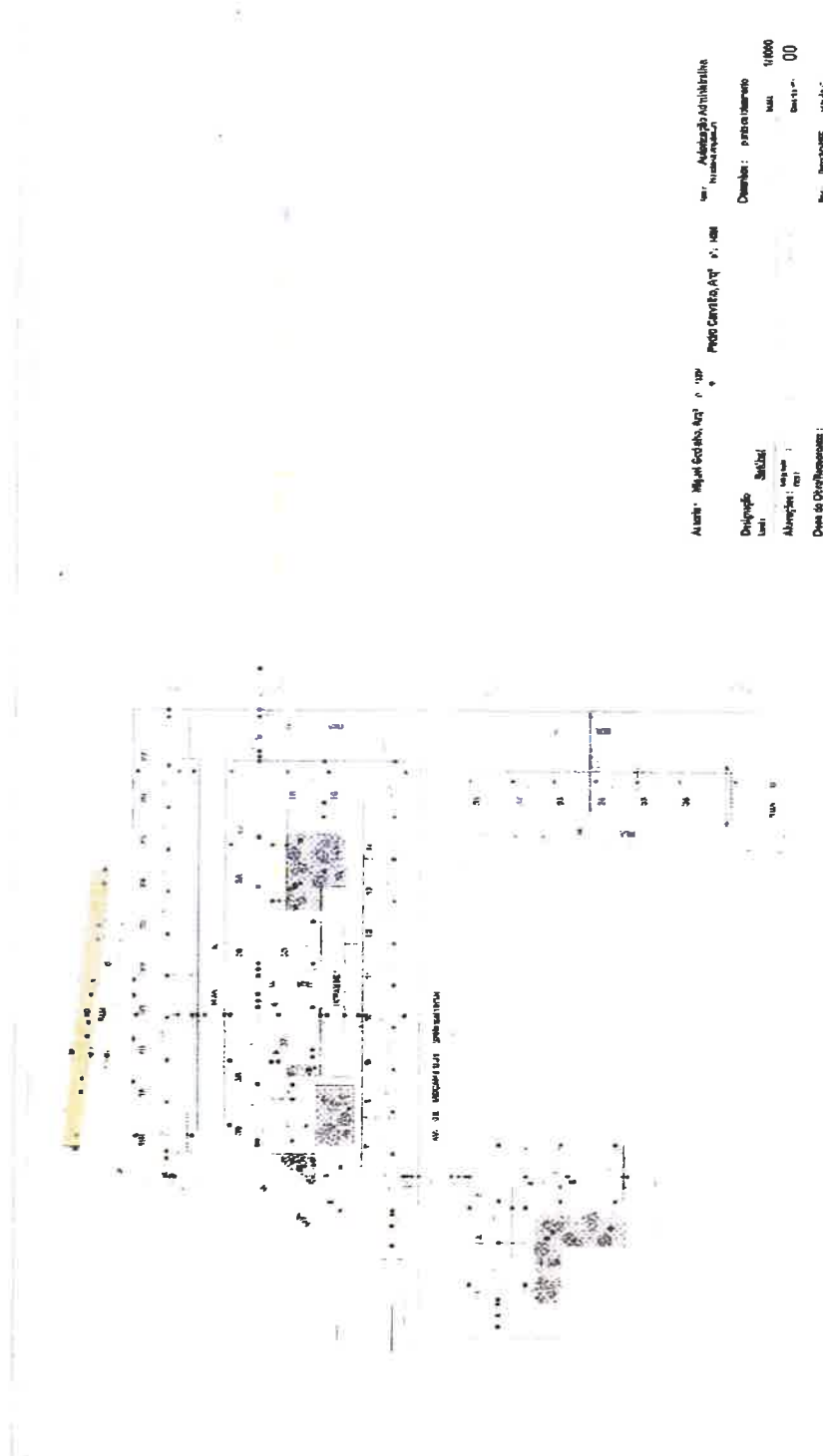
Para validar este comprovativo acesse ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços-Outros: Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.



2

Rua José Gregório – SETÚBAL –
Relatório de Avaliação

- Alvará de Loteamento – planta resumo



2

- Alvará de Loteamento – quadro síntese

Parcela	Área Lote	Área Destinada	Plano	S.T.P. Habitação	Logos	S.T.P. Comercial	Capacidade Comércio	Volume Construção	Área Bruta
1	44,250	175,00	4 + Rec	1 817,75	14			1 250,00	14
2	177,50	225,00	4 + Rec	1 102,50	10			1 150,00	9
3	462,50	175,00	4 + Rec	1 817,75	14			5 250,00	14
4	177,50	225,00	4 + Rec	1 102,50	10			1 150,00	9
5	462,50	175,00	4 + Rec	1 817,75	14			5 250,00	14
6	623,50	487,50	4 + Rec	2 366,25	18			8 225,00	18
7	247,50	225,00	4 + Rec	877,50	8	202,50	2	1 150,00	8
8	247,50	225,00	4 + Rec	877,50	8	202,50	2	1 150,00	8
9	247,50	225,00	4 + Rec	1 102,50	10			1 150,00	8
10	247,50	225,00	4 + Rec	1 102,50	10			1 150,00	8
11	247,50	225,00	4 + Rec	1 102,50	10			1 150,00	8
12	247,50	225,00	4 + Rec	1 102,50	10			1 150,00	8
13	247,50	225,00	4 + Rec	877,50	8	202,50	2	1 150,00	8
14	247,50	225,00	4 + Rec	877,50	8	202,50	2	1 150,00	8
15	623,50	487,50	4 + Rec	2 366,25	18			8 225,00	18
16	322,50	225,00	4 + Rec	1 102,50	10			3 150,00	9
17	580,00	487,50	4 + Rec	2 366,25	18			8 225,00	18
18	401,25	175,00	4 + Rec	1 651,75	14			4 725,00	12
19	300,00	225,00	4 + Rec	1 102,50	10			3 150,00	9
20	300,00	225,00	4 + Rec	1 102,50	10			3 150,00	9
21	300,00	225,00	4 + Rec	1 102,50	10			3 150,00	9
22	300,00	225,00	4 + Rec	1 102,50	10			3 150,00	9
23	300,00	225,00	4 + Rec	1 102,50	10			3 150,00	9
24	300,00	225,00	4 + Rec	1 102,50	10			3 150,00	9
25	103,00	225,00	4 + Rec	1 102,50	10			3 150,00	9
26	300,00	225,00	4 + Rec	1 102,50	10			3 150,00	9
27	400,00	337,50	4 + Rec	1 553,75	14			4 725,00	12
28	150,00	262,50	4 + Rec	1 286,25	10			3 675,00	10
29	481,25	450,00	4 + Rec	2 181,00	18			6 300,00	18
30	262,50	225,00	4 + Rec	1 102,50	10			3 150,00	9
31	262,50	225,00	4 + Rec	1 102,50	10			3 150,00	9
32	247,50	225,00	4 + Rec	1 102,50	10			1 150,00	8
33	247,50	225,00	4 + Rec	1 102,50	10			1 150,00	8
34	247,50	225,00	4 + Rec	1 102,50	10			1 150,00	8
35	247,50	225,00	4 + Rec	1 102,50	10			1 150,00	8
36	462,50	175,00	4 + Rec	1 817,75	14			5 250,00	14
37	262,50	225,00	4 + Rec	1 102,50	10			3 150,00	9
38	481,25	450,00	4 + Rec	2 181,00	18			6 300,00	18
39	531,25	487,50	4 + Rec	2 366,25	18			8 225,00	18
Parcial	13.490,75	11.137,50		53.154,75	454	810,00	8	158.325,00	415
40	700,00	700,00	1	700,00	4			7 000,00	40
TOTAIS	14.190,75	11.837,50		53.154,75	454	810,00	8	158.325,00	455

Parâmetros urbanísticos

ÁREA DO TERRENO	14.190,75 m ²
ÁREA DE OCUPAÇÃO DOS LOTES	11.837,50 m ²

- Alvará de Loteamento – certidão camarária



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº. 11/97

--- FRANCISCO VENTURA SOARES FEIO, PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL, EM

EXERCÍCIO: -----

--- No uso da competência que me confere o artigo 87º. do Decreto-Lei nº. 100/84, de 29 de Março, e nos termos do artigo 289.º e seguintes do Decreto-Lei nº. 448/79, de 29 de Novembro, emito o presente alvará de licença, que assino e faço autenticar, em nome de CLOTILDE DA CONCEIÇÃO MARCELINO, viúva, residente na Rua da Fadariz, número trinta e dois, primeiro andar esquerdo, em Lisboa, portadora do Bilhete de Identidade número 506619, emitido em quatro de Junho de mil novecentos e noventa e um pelo Centro de Identificação Civil e Criminal de Lisboa, contribuinte número 153736313, ANA FILIPA DE LOSADA MARCELINO TOMÁS, casada no regime de separação de bens com Nuno Manuel Figueiredo Ramos Tomás, residente na Rua de Santo António do Zaire, número oito, em Pareda, portadora do Bilhete de Identidade número 9811970, emitido em trinta de Abril do corrente ano, pela Direcção-Geral dos Registos e do Notariado, Serviços de Identificação Civil de Lisboa, contribuinte número 167353616 e NUNO FILIPE DE LOSADA MARCELINO, casado sob o regime de separação de bens com Lília Sofia Ferreira Lopes Marcelino, residente na Rua de Santo António do Zaire, número oito, em Pareda, portador do Bilhete de Identidade número 9812129, emitido em doze de Dezembro de mil novecentos e noventa e quatro, pela Direcção-Geral dos Registos e do Notariado, Serviços de Identificação Civil de Lisboa, contribuinte número 167353606, a quem, por deliberação tomada por esta Câmara Municipal em sua reunião ordinária de trinta de Abril de mil novecentos e noventa e seis, foi concedido o licenciamento de loteamento do prédio rústico denominado "Quinta do Paraíso", situado na freguesia de São Julião, desta concelho, descrito na Primeira Conservatória do Registo Predial de

Setúbal na ficha número mil e cinquenta e três de quatro de Outubro de mil nove-
centos e noventa e cinco e registado na mesma Conservatória a favor dos requeren-
tes, sob a inscrição G19951004048 - Apresentação quarenta e oito de quatro de Ou-
tubro de mil novecentos e noventa e cinco, inscrito na matriz cadastral da cita-
da freguesia sob o artigo dezasseis da Secção E, confrontando pelo Norte com a
Quinta de S. Joaquim, pelo Sul com Manuel Carlos Corrêa Manito Torres, pelo Nas-
cente com Ribeira do Paraíso, Escola do Ciclo Preparatório do Ensino Secundário
Quinta do Ribeiro do Quadrado e pelo Poente com Albano Marques de Paiva Soares
e Azevedo de Castro e Sousa e Luís Neves de Sousa Nunes.

-- O prédio que vai ser objecto de loteamento situa-se em Espaço Urbanizável de
média Densidade, sendo uma área, a Este, abrangida por Espaço Verde Recreio e La-
zer, conforme classificações atribuídas pelo Plano Director Municipal de Setúbal.

-- A operação tem as seguintes características e obedece às prescrições a seguir
nunciadas:

-- 1. Área do prédio: cento e trinta e um mil novecentos e cinquenta e sete me-
tros quadrados;

-- 2. Índice de ocupação: zero ponto dez;

-- 3. Área total dos lotes constituídos: catorze mil cento e noventa metros qua-
drados e setenta e cinco decímetros;

-- 4. Densidade habitacional: trinta e quatro vírgula quarenta fogos por hecta-
re;

-- O número total de fogos a criar é de quatrocentos e cinquenta e quatro;

-- 5. Percentagem de solo impermeável: vinte e nove vírgula quarenta e três por
cento;

-- 6. Área destinada a parque urbano: noventa e um mil novecentos e vinte e seis

7



MUNICÍPIO DE SETÚBAL

CÂMARA MUNICIPAL - Alvará nº. 11/97-
- Folha 2 -

Handwritten notes and signatures:
Câmara Municipal
Alvará nº. 11/97-
- Folha 2 -
[Signature]

metros quadrados;

--- 7. é autorizada a constituição de quarenta lotes de terreno, designados pelos números um a quarenta, com a localização prevista na planta-síntese que constitui o anexo I ao presente alvará, a qual assino e faço autenticar com o selo branco usado pela Câmara, na data do registo do mesmo título nos Serviços Municipais, e as seguintes áreas:

--- Lote um - quatrocentos e sessenta e dois metros quadrados e cinquenta decímetros;

--- lote dois - trezentos e vinte e dois metros quadrados e cinquenta decímetros;

--- lote tres - quatrocentos e sessenta e dois metros quadrados e cinquenta decímetros;

--- lote quatro - trezentos e vinte e dois metros quadrados e cinquenta decímetros;

--- lote cinco - quatrocentos e sessenta e dois metros quadrados e cinquenta decímetros;

--- lote seis - seiscentos e vinte e tres metros quadrados e cinquenta decímetros;

--- lotes sete a catorze, inclusiva - duzentos e quarenta e sete metros quadrados e cinquenta decímetros cada;

--- lote quinze - seiscentos e vinte e tres metros quadrados e cinquenta decímetros;

--- lote dezasseis - trezentos e vinte e dois metros quadrados e cinquenta decímetros;

--- lote dezassete - quinhentos e oitenta metros quadrados;

--- lote dezoito - quatrocentos metros quadrados;

--- lote dezanove a vinte e seis, inclusivo - trezentos metros quadrados cada;

3 Mod. C16 4 32 10000 ea.
1/97

Handwritten signature

--- lote vinte e sete - quatrocentos metros quadrados; -----
--- lote vinte e oito - trezentos e cinquenta metros quadrados; -----
--- lote vinte e nove - quatrocentos e oitenta e um metros quadrados e vinte e
cinco decímetros; -----
--- lote trinta - duzentos e sessenta e dois metros quadrados e cinquenta decí-
metros; -----
- - - lotes trinta e um a trinta e cinco, inclusive - duzentos e quarenta e sete
metros quadrados e cinquenta decímetros cada; -----
--- lote trinta e seis - quatrocentos e sessenta e dois metros quadrados e cin-
quenta decímetros; -----
--- lote trinta e sete - duzentos e sessenta e dois metros quadrados e cinquenta
decímetros; -----
--- lote trinta e oito - quatrocentos e oitenta e um metros quadrados e vinte e
cinco decímetros; -----
--- lote trinta e nove - quinhentos e noventa e um metros quadrados e vinte e
cinco decímetros; -----
--- lote quarenta - setecentos metros quadrados (garagens). -----
--- 7.1. Os lotes um a trinta e nove destinam-se todos à construção de edifícios
de habitação, de quatro pisos mais um recuado. -----
--- Em cada um dos lotes sete, oito, treze e catorze existirão dois espaços des-
tinados a comércio, com a superfície total de pavimentos de duzentos e dois me-
tros quadrados e cinquenta decímetros, o que perfaz oitocentos e dez metros qua-
drados em toda a área do loteamento. -----
--- No lote quarenta será construído um único piso destinado a vinte garagens
individuais, com uma volumetria de dois mil e cem metros cúbicos. -----



MUNICÍPIO DE SETÚBAL

CÂMARA MUNICIPAL - Alvará nº. 11 /97-

- Folha 3 -

--- O volume total de construção, no loteamento, é de cento e cinquenta e oito mil e vinte e cinco metros cúbicos.

--- 8. Parqueamento: ---

--- Serão criados oitocentos e trinta lugares de parqueamento automóvel.

--- Índice: um ponto oito lugares/lote.

--- 9. As obras de urbanização a executar na área do loteamento foram licenciadas por deliberação tomada pela Câmara em sua reunião ordinária de dez de Dezembro de mil novecentos e noventa e seis, com base nos respectivos projectos, apresentados pelos requerentes, e com os seguintes condicionamentos: ---

--- a) Quanto à rede eléctrica, os constantes da carta número 8134/STECM, de quinze de Julho de mil novecentos e noventa e seis, da SLE-Electricidade do Sul, Sociedade Anónima, remetida aos requerentes com os respectivos anexos, a coberto do ofício da Câmara número sete mil cento e sessenta e seis barra dezanove mil novecentos e sessenta e seis, de trinta de Dezembro de mil novecentos e noventa e seis, entre os quais avulsa que: ---

--- Os encargos resultantes de eventuais modificações de traçados eléctricos que cruzem a área loteada serão integralmente suportados pelos promotores do loteamento; ---

--- Não estando incluídos na relação de trabalhos a executar directamente pelos promotores, a modificação de infra-estruturas eléctricas de BT/MT, na área do loteamento, e o ramal MT de alimentação ao mesmo, estes serão executados pela SLE Sociedade Anónima, após terem sido pagos, directamente, nos cofres daquela empresa, pelos mesmos loteadores; ---

--- Antes de se iniciarem os trabalhos deverá ser contactado o Departamento de Equipamento da referida empresa, a fim de se definirem as características e tipos

3 - Mod. 240 - 3 Al - 16050 ea
14 770 - 117

de materiais a aplicar.

--- Se durante os trabalhos se constatar ser necessário proceder a rectificações decorrentes do não acatamento, por parte do empreiteiro, das instruções da fiscalização, os respectivos encargos serão integralmente de conta dos loteadores. ---

--- b) Quanto às redes de abastecimento de água e de drenagem de esgotos: ---

--- Considerando que a rede de abastecimento de água proposta se integra na rede geral, para melhor operacionalidade em termos de caudais, a conduta projectada, com diâmetro de cento e sessenta milímetros, deverá ser alterada para o diâmetro de duzentos milímetros;

--- Entre os nós números sete e oito deverá ser instalada uma ventosa;

--- Também para melhor funcionamento da rede e para se reduzirem os inconvenientes provocados por eventuais roturas, deverá ser instalada mais uma válvula de seccionamento nos nós, com duas ou mais ligações;

--- As caixas das descargas serão em ferro fundido, em conformidade com a NPEM24 levarão a designação "ÁGUAS";

--- As derivações para os MI respeitarão os diâmetros mínimos estabelecidos para este tipo de equipamento;

--- As válvulas de seccionamento serão com boca de chave completa e do tipo POMÉ-A-MOUSSON;

--- Sobre as condutas de água a uns vinte centímetros acima destas será instalada a presença das condutas;

--- Na rede de drenagem de esgotos as anilhas de betão, para os diâmetros quatrocentos ou superiores, deverão suportar a compressão diametral setenta mil quilogramas/metro;

--- O diâmetro útil das caixas de visita será de quinhentos e cinquenta milíme-



MUNICÍPIO DE SETÚBAL

CÂMARA MUNICIPAL - Alvará nº. 11 / 97 -
- Folha 4 -

tros;

--- A execução de todos os ramais de ligação será feita, simultaneamente, com a das restantes infra-estruturas;

--- Os sumidouros, cujo pormenor não foi apresentado, respeitarão a NPEN124 e terão a secção de trezentos por seiscentos milímetros.

--- 9.1. A caução que assegurará a boa e regular execução das mesmas obras de urbanização, fixada no montante de cento e sessenta milhões sessenta e nove mil quinhentos e noventa e oito escudos, por deliberação também tomada na citada reunião da Câmara de dez de Dezembro de mil novecentos e noventa e seis, foi prestada conforme foi aceite em reunião ordinária da mesma Câmara, de deztoito de Fevereiro de mil novecentos e noventa e sete, mediante hipoteca sobre os lotes constituídos sob os números vinte e oito, vinte e nove, trinta, trinta e sete e trinta e oito, conforme escritura outorgada no Notariado Privativo do Município, em vinte e nove de Julho de mil novecentos e noventa e sete.

--- 9.2. O prazo fixado para conclusão das mesmas obras de urbanização é de deztoito meses contados do registo de presente título de licença, nos Serviços desta Câmara Municipal.

10. Cedências:

--- Pelos requerentes foram cedidas ao Município, livres de quaisquer ônus ou encargos, as seguintes parcelas de terreno a integrar no domínio público, assinaladas na planta de cedências que constitui o Anexo II a este alvará, também por mim assinada e feita autenticar a assinatura na data do registo do mesmo título de licença na Câmara:

--- 10.1. Parcela com a área de vinte e quatro mil seiscentos e cinquenta e sete metros quadrados, destinada a arruamentos, estacionamento e passeios, assinalada

3 - Mod. 010 - 2 51 - 10306 ex.

2

a azul na citada planta de cedências; -----

--- 10.2. Área de mil quatrocentos e trinta e tres metros quadrados que é o total das áreas das parcelas a seguir discriminadas, destinadas a zonas verdes: -

--- a) Parcela com a área de trezentos e sete metros quadrados e meio, assinalada a vermelho na referida planta; -----

--- b) Parcela com a área de trinta e oito metros quadrados e meio, assinalada a cor de laranja; -----

--- c) Parcela com a área de noventa e seis metros quadrados, assinalada a cor de rosa; -----

--- d) Parcela com a área de quinhentos e quarenta e seis metros quadrados, assinalada a amarelo; -----

--- e) Parcela com a área de quatrocentos e noventa e cinco metros quadrados, assinalada a preto. -----

--- 10.3. Parcela com a área de noventa e um mil seiscentos e vinte e seis metros quadrados destinada a Parque Urbano, delimitada a verde, ainda na mesma planta de cedências. -----

--- Sobre o prédio objecto da operação está ainda registada a favor do Banco Português do Atlântico, Sociedade Anónima, com sede no Porto, na Avenida Dom João I, número vinte e oito, uma hipoteca cujo cancelamento já foi autorizado por este credor hipotecário, com referência à inscrição C19730919024 - Apresentação vinte e quatro de dezasseis de Setembro de mil novecentos e setenta e oito da Primeira Conservatória do Registo Predial de Setúbal e o qual se obriga a requerer nesta Conservatória, conforme declaração de cancelamento com termo de autenticação, arquivada no Notariado Privativo desta Câmara Municipal. -----

--- Da emissão deste alvará vai ser dada imediata publicidade, nos termos legais.

2



MUNICÍPIO DE SETÚBAL

CÂMARA MUNICIPAL - Alvará nº. 11/97 -
- Folha 5 -

Handwritten notes and initials

--- Dado e passado para que sirva de título aos requerentes e para todos os efei-
tos prescritos no Decreto-lei nº. 448/91, de 29 de Novembro. ---

----- O PRESIDENTE DA CÂMARA, em exercício, -----

Handwritten signature of Francisco Soares Feio

----- Francisco Soares Feio -----

--- Registrado no livro número oito do registo de alvarás de loteamento, a folhas
nove e seguintes, em secção de Agosto de mil novecentos e noventa e sete. ---

----- O Director do Departamento de Administração e Pessoal, -----

Handwritten signature of Manuel Fernando Barros de Carvalho Salazar

----- Manuel Fernando Barros de Carvalho Salazar -----

AVERBAMENTOS

Table with multiple empty rows for recording entries.

8 Mod. C46 A 42-10000 nr.
24 279 x 210

Large handwritten signature

7

- Extrato da Lista da CMVM – Comissão de Mercado de Valores Mobiliários

5/10/2021

CMVM - Sistema de difusão de informação - Peritos Avaliadores de Imóveis



⌘ Sistema de difusão de informação ⌘ Peritos avaliadores de imóveis ⌘

Peritos avaliadores de imóveis

- Nome | Denominação: Rui Emanuel Soares Pacheco
- Nº de registo: PAI/2015/0134
- Tipo de entidade: Pessoa singular
- Data de registo: 02/09/2015
- Estado do registo: Ativo
- Endereço | Sede social: SETÚBAL

DISTRITO JUDICIAL DE ÉvORA

• Extrato da Lista Peritos Oficiais DGAJ/MJ Distrito Judicial Évora

NOME	LICENCIATURA	MORADA	EMAIL PARTICULAR	TELEFONEL	EMPRESA	ENDEREÇO ELETRÓNICO DO MENTENHO DA JUSTIÇA
Nuno Maria Queiroz Lourenço	Eng. Perito	Rua do Santo André, 36 7100-003 Évora	nunoj1@gmail.com	913181913	Proteção Litoral	nunoj1@tribunaljudicialdeevora.mj.pt
Nuno Miguel da Silva Aguiar	Eng. Agrónomo e Gestão Imobiliária	Av. da República, nº 9-7º Esq 7000-181 Lisboa	nuno.aguiar@gmail.com	961 606 238	Profissional Liberal	nuno.miguel.aguiar@tribunaljudicialdeevora.mj.pt
Nuno Miguel Duarte Pinheiro	Eng. Civil	R. Joaquim Rodas Cabral, nº 40-7ºC 7000-0161 Évora	nunoduarte@gmail.com	926 969 468	J.A. Sampaio Dr. Ricardo Jorge	nuno.miguel.duarte@tribunaljudicialdeevora.mj.pt
Nuno Silva Brito	Eng. Florestal	R. Doutor Manuel Ferreira, nº 6 7000-081 Évora	nunobrito@gmail.com	903 422 833	IPAP - IP	nuno.silva.brito@tribunaljudicialdeevora.mj.pt
Paula Cristina Coelho Pereira	Reserva Emprego	Bairro de Pêtas, Quinta da Salvação, Rua Manuel Sebastião da Silva, Lote 4, 7100-365 Évora	coelhoperita@gmail.com	907 094 497	Hospital de Espinho, Sernab, ISEP	coelhoperita@tribunaljudicialdeevora.mj.pt
Paula Cristina Coelho Pereira	Eng. Agrónomo e Gestão Imobiliária	Calçada dos Anjos 2000-481 Casével - Santarém	paucristina@gmail.com	969 499 539	Profissional Liberal	paucristina@tribunaljudicialdeevora.mj.pt
Paulo Jorge Neta Castellanos	Eng. Agrícola	R. Santa Clara, Lote 11 2025-791 Naveás	castellanosp@gmail.com	930778187	Profissional Liberal	castellanosp@tribunaljudicialdeevora.mj.pt
Paulo João Vaz de Palma Inácio	Eng. Civil	R. Carlos Ribeiro, nº 3 7000-141 Évora	palmajoao@gmail.com	967026265	Estimotech de Portugal SA	palmajoao@tribunaljudicialdeevora.mj.pt
Paulo Manuel Gonçalves Barão Campinho	Eng. Tiro Agrário	Av. de Pêtas, nº 25-1º Dº 7100-004 Évora	pcampinho@gmail.com	917213540	Profissional Liberal	pcampinho@tribunaljudicialdeevora.mj.pt
Ricardo Jorge Neves da Silva	Eng. Zootécias	R. Dr. António Manuel Garcia, nº 31 - 8º Dº 2000-058 Beja	engjrg@gmail.com	964711733	S.A. A. - Sociedade de Alameda e Alentejo, Lda	ricardojorge.neves@tribunaljudicialdeevora.mj.pt
Rui Emanuel Soares Patrício	Arquitetura	R. Gonçalves Zeno, nº 1-1ºC 2000-014 Beja	ruidepatricio@gmail.com	914992468	Profissional Liberal	ruidepatricio@tribunaljudicialdeevora.mj.pt
Rui Pedro de Sá da Barreira	Eng. Zootécias	Vila Monte, nº 6 2005-001 Vendas Novas	ruipedrobarreira@gmail.com	969013391	Inspeção-Jurídica Agrícola e Florestal	ruipedrobarreira@tribunaljudicialdeevora.mj.pt
Sandra Maria Alegre Gonçalves	Eng. Civil	Linha, Chão, Sd. R. Condição, Colégio, nº 68 2025-708 Évora de Alentejo	prof.sandra.alegre@gmail.com	960020164	Escola Santo António	sandra.maria.alegre@tribunaljudicialdeevora.mj.pt
Susana de Sá e Pinheiro Soares	Bacharel Ambiente	R. F. da Maia, nº 22, Casaflores 2070-022 Fátima, Loures	susana.soares@gmail.com	910818841	K Advisors - Real Estate Imobiliária	susana.de.sasae.pinheiro@tribunaljudicialdeevora.mj.pt
Vitor César Dias Pereira	Eng. Civil	5m. Senhora do Balco, Lote 76 C-1º Dº 4005-447 Faro	vitorcesar.fds@hotmail.com	988330523	CONSTRUTORA	vitorcesar.diaspereira@tribunaljudicialdeevora.mj.pt
Vitor Manuel Pinheiro Mendes	Eng. Agrícola	R. António Azeite, nº 17 Esqº 2950-181 Píraua Novo	comendador@gmail.com	912709685	DG Agrícola e Desenvolvimento Rural	vitor.manuel.pinheiro@tribunaljudicialdeevora.mj.pt
Vitor Rodrigo Omega Afonso	Eng. Civil	R. de Santa Ana, nº 2 2025-793 Naveás de Évora	rodrigo.omega@gmail.com	917261042	Profissional Liberal	rodrigo.omega@tribunaljudicialdeevora.mj.pt

7