



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 21/2023

PROPOSTA

N.º 420/2023/DAF/DICONT/SERGEP

Realizada em 20/05/2023

DELIBERAÇÃO N.º 938/2023

ASSUNTO: HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DE 7 LOTES DE TERRENO, SITOS NO LOTEAMENTO DA NOVA AZEDA, DA FREGUESIA DE SÃO SEBASTIÃO

O Município de Setúbal é proprietário de 7 lotes de terreno para construção, integrados em domínio privado municipal, perspetivados para construção de um total de 168 fogos (24 fogos por lote), para reforço da Habitação a Custos Controlados (HCC) em Setúbal.

Considerando que,

Os 7 lotes, integram no Loteamento da Nova Azeda, na freguesia de São Sebastião conforme no quadro abaixo se descrevem.

LOTE	LOTE	LOTE	LOTE	LOTE	LOTE	LOTE	LOTE
PARÂMETROS	1	2	3	4	5	6	11
DESCRIÇÃO PREDIAL (SÃO SEBASTIÃO)	9554	9555	9556	9557	9558	9559	9563
ARTIGO MATRICIAL (SÃO SEBASTIÃO)	18684	18685	18686	18687	18688	18689	18692
ÁREA DO LOTE (M ²)	435	435	435	435	435	435	435
VALOR BASE DE LICITAÇÃO	€2254,000,00						

Estes lotes encontram-se desocupados, localizados em áreas habitacionais ou de terciário, não estando afetos a qualquer uso ou serviço municipal, não sendo a respetiva propriedade necessária à prossecução de fins de interesse público.

A Câmara Municipal de Setúbal, tendo em vista a boa administração do património municipal, a manutenção destes imóveis em sua propriedade não é conveniente, devendo promover a respetiva alienação, através de Hasta Pública, destinados à construção de habitação a custos controlados, contribuindo desta forma para responder às necessidades de habitação a valores acessíveis.

Por perito avaliador de imóveis de fundos de investimento, com registo na Comissão do Mercado de Valores Imobiliários, possuindo idoneidade e qualificação adequadas, em 23/08/2023, foi elaborado relatório de avaliação, nos termos do qual foi determinado o valor presumível para transação do imóvel em apreço, resultando o Valor de Avaliação de 2254 000€ (Dois milhões Duzentos e Cinquenta e Quatro mil euros), conforme anexo.

Por conseguinte, entende-se que deve ser promovida a respetiva alienação, por hasta pública, com o valor base de licitação de 2254 000€ (Dois milhões Duzentos e Cinquenta e Quatro mil euros), tendo em linha de conta o facto de os lotes não serem dotados de infraestruturas, as quais deverão ser efetuadas pelo adjudicatário, sendo que em resultado do valor da arrematação, o preço dos lotes será pago parcialmente em espécie, no montante de €1151 048,28 (Um Milhão Cento e

Cinquenta e Um Mil e Quarenta e Oito euro e Vinte e Oito cêntimos), através da execução das obras de urbanização do loteamento, de acordo com os Termos de execução das infraestruturas que fazem parte das peças do procedimento, e o remanescente será pago em dinheiro.

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, e conjugadas com a alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, delibere aprovar a alienação, por hasta pública, dos 7 lotes de terreno, sítos no Loteamento Municipal da Nova Azeda, supra identificados, da freguesia de São Sebastião, e submeta a deliberação da Assembleia Municipal; e
- b) A hasta pública fique sujeita às condições constantes do programa de procedimento e condições gerais que se anexam, fazendo parte integrante da presente proposta.

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 Regime Jurídico das Autarquias Locais, à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

O TÉCNICO

Helena Oliveira

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O CHEFE DE DIVISÃO

Silva

O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por : Votos Contra;

 Abstenções;

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

Silva

O PRESIDENTE DA CÂMARA

[Assinatura]

PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DE 7 LOTES DE TERRENO, SITOS NO LOTEAMENTO DA NOVA AZEDA, DA FREGUESIA DE SÃO SEBASTIÃO

CONSIDERANDO QUE,

O Município de Setúbal é proprietário de 7 lotes de terreno para construção, integrados em domínio privado municipal, sitos no Loteamento Municipal da Nova Azeda, na freguesia de São Sebastião, perspetivados para construção de um total de 168 fogos (24 fogos por lote), para reforço da Habitação a Custos Controlados (HCC) em Setúbal.

Os prédios em questão encontram-se desocupados, cujo terreno se localiza em áreas habitacionais ou de terciário. Não se encontram afetos a qualquer uso ou serviço municipal, não sendo a respetiva propriedade necessária à prossecução de fins de interesse público.

Mais considerando a Câmara Municipal de Setúbal que, tendo em vista a boa administração do património municipal, a manutenção destes imóveis em sua propriedade não é conveniente, devendo promover a respetiva alienação;

Compete à Assembleia Municipal autorizar a Câmara Municipal de Setúbal a alienar bens imóveis, nos termos da alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, atentando ainda o presente procedimento o disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 3.º, articulado com a alínea b) do n.º 2 do artigo 6.º, ambas da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro; e

Na reunião pública ordinária, realizada em __/__/__, a Câmara Municipal de Setúbal deliberou realizar o procedimento de hasta pública, para alienação dos imóveis antes referidos, fixando os seguintes parâmetros e valores base respetivos, para a licitação dos mesmos, os constantes no quadro do nº1 do Artº I do Programa e Condições Gerais infra.



O valor base de licitação é €2254 000 (Dois milhões, duzentos e cinquenta e quatro mil euros), correspondente ao resultado das respetivas avaliações, tendo em linha de conta o facto de os lotes não serem dotados de infraestruturas, as quais deverão ser efetuadas pelo adjudicatário, sem prejuízo da devida compensação a operar.

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 ____ do edifício dos Paços do Município de Setúbal, perante a comissão para este fim nomeado, cujo objeto é a alienação do conjunto de 7 lotes de terreno para construção, sitos no Loteamento da Nova Azeda, na freguesia de São Sebastião, destinados a edifícios habitacionais de Habitação a Custos Controlados, com as seguintes características:

LOTE	LOTE	LOTE	LOTE	LOTE	LOTE	LOTE	LOTE
PARÂMETROS	1	2	3	4	5	6	11
DESCRIÇÃO PREDIAL (SÃO SEBASTIÃO)	9554	9555	9556	9557	9558	9559	9563
ARTIGO MATRICIAL (SÃO SEBASTIÃO)	18684	18685	18686	18687	18688	18689	18692
ÁREA DO LOTE (M ²)	435	435	435	435	435	435	435
VALOR BASE DE LICITAÇÃO	€2254 000,00						

2. Os lotes serão alienados não dotados de infraestruturas, devolutos e livres de pessoas e bens e no estado de conservação em que se encontram, não podendo o adquirente alegar vícios ou defeitos para a eventual não celebração de escritura de compra e venda.
3. A aquisição dos referidos lotes implica a obrigatoriedade, por parte do adjudicatário, de neles construir os edifícios habitacionais de Habitação de Custos Controlados, a submeter ao regime especial previsto




para os Contratos de Desenvolvimento para Habitação (CDH), através do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), ao abrigo do Decreto-Lei n.º165/93 de 7 de maio ou em qualquer outra Instituição de crédito autorizada para o efeito, de acordo com o Decreto-Lei n.º 150-A/91 de 22 de abril e demais legislação aplicável.

4. Os lotes em causa destinam-se à construção de empreendimento de Habitação de Custos Controlados de edifícios habitacionais (168 fogos), devendo o adjudicatário ter em consideração que nos projetos de edifícios devem ser respeitados os regulamentos em vigor, nomeadamente as Recomendações Técnicas para Habitação Social, não podendo ainda ser ultrapassados os parâmetros definidos na Portaria n.º 65/2019 de 19 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 19/2019 de 16 de abril.
5. As construções a implantar nos lotes a alienar pelo Município, objeto deste procedimento, devem obedecer aos parâmetros definidos para o Loteamento Municipal da Nova Azeda, às Peças do Procedimento.
6. Os lotes colocados a hasta pública serão alienados, em regime de propriedade plena, ao adjudicatário, através de escritura a celebrar com o Município de Setúbal.
7. O prazo para construção dos edifícios é de 48 meses, a contar da data da assinatura da escritura.
8. Os fogos a construir nos lotes, objeto do presente Contrato, 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.
9. Fica o adquirente sujeito ao ónus de prestar caução pela boa execução, e em prazo, das infraestruturas. Essa caução deverá ser prestada através de garantia bancária “on first demand”, até à celebração do contrato de venda dos lotes, nos termos previstos na hasta pública, sendo o seu valor de €1151 048, 28 (Um Milhão Cento e Cinquenta e Um Mil e Quarenta e Oito euro e Vinte e Oito cêntimos), pelo prazo de 18 meses, ficando a libertação da caução condicionada à receção provisória das obras de urbanização, nos termos do Regime Jurídico Da Urbanização E Edificação (RJUE).
10. O preço dos lotes será pago da seguinte forma:



- a) €1151 048,28 (Um Milhão Cento e Cinquenta e Um Mil e Quarenta e Oito euro e Vinte e Oito cêntimos), através da execução das obras de urbanização do loteamento, de acordo com os Termos de execução das infraestruturas em anexo, os quais fazem parte integrante das peças deste procedimento; e
- b) Remanescente pago em dinheiro.

11. A adjudicação é feita segundo o critério do mais elevado preço proposto.

12. O adjudicatário terá de proceder à execução das obras em cumprimento do Código dos Contratos Públicos (CCP).

13. A comissão que dirigirá a hasta pública é constituída pelos seguintes elementos:

a) Membros efetivos

Presidente – Paulo Jorge Simões Hortênsio (DAF)

1.º Vogal efetivo – Joaquim Branco (GAGEF)

2.º Vogal efetivo – Helena Moreira (SERGEP)

b) Membros suplentes

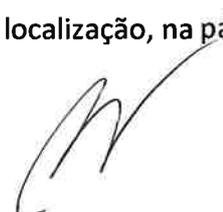
Vogal Suplente – Ana Catarina Rodrigues (SERGEP)

Vogal Suplente – Clemente Rodrigues (GAGEF)

14. 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 de Procedimento e Condições Gerais, os Termos de execução das infraestruturas pelo adquirente, planta dos prédios 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.
3. Qualquer eventual pedido de esclarecimento a solicitar no âmbito do presente procedimento, deverá ser requerido, até ao 9.º dia útil a contar da publicação do anúncio, através de correio eletrónico, endereçado ao atendimento@mun-setubal.pt, ou por carta, dirigida ao Presidente da Câmara Municipal de Setúbal, identificando-se o assunto, devendo a comissão dar a devida resposta, no prazo de 5 dias úteis.
4. No dia da realização do ato público, a requerimento dos interessados, poderão ser comunicados os mesmos esclarecimentos, por parte da comissão, aos restantes interessados.
5. Podem ainda os interessados solicitar marcação de visita aos imóveis, 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 3º dia útil anterior à data 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 provisório 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 de 2254 000€ (Dois milhões, Duzentos e Cinquenta e Quatro mil euros), 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 os imóveis a quem tenha oferecido o preço mais elevado, ou ao preferente que tiver exercido esse direito.
2. O adjudicatário provisório deve, no prazo máximo de 5 dias úteis após a data de realização do ato público, efetuar o pagamento de 5% do valor da adjudicação, junto da Tesouraria da Câmara Municipal de Setúbal, importância que vale como sinal, e o valor restante será pago no ato da celebração da escritura de compra e venda.
3. Será admitido o pagamento integral do valor da adjudicação a pagar em dinheiro.
4. Os montantes a pagar a título da adjudicação dos imóveis a que se refere a presente hasta pública podem ser pagos em cheque bancário, transferência bancária ou por multibanco.
5. O incumprimento pelo adjudicatário das obrigações previstas no presente programa de procedimento implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre os imóveis, bem como das importâncias já entregues.



6. 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 do adjudicatário provisório e o resultado final das licitações, sendo que deve o mesmo ser assinado pelos membros da comissão.

Artigo X.

1. O adjudicatário provisório, ou o terceiro para quem este contratou, 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 dos imóveis, com o auto de arrematação, constitui título bastante para o registo provisório de aquisição dos prédios, 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.

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 dos imóveis;
 - 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 dos imóveis.
3. No caso de os imóveis já terem sido adjudicados definitivamente e se 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 respetivo 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 XIV.

1. A alienação será formalizada através de escritura pública de compra e venda, no prazo máximo de 90 dias seguidos, a contar da data da notificação da adjudicação definitiva, efetuando-se em simultâneo o pagamento remanescente do valor de adjudicação.
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 XV.

1. No caso de não se verificar a alienação dos imóveis ao primeiro adjudicatário definitivo, a Câmara Municipal de Setúbal poderá notificar o licitante seguinte para, querendo prestar pagamento de 5% 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 XVI.

Reserva-se à Câmara Municipal de Setúbal o direito de não adjudicar os imóveis, sem que daí decorra qualquer obrigação de indemnização, seja a que título for.



Artigo XVII.

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 dos prédios por ajuste direto.

Artigo XVIII.

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



Relatório de Avaliação de terreno para construção

Loteamento Municipal da Nova Azeda, lote 1, 2, 3,4,5,6 e 11

S. Sebastião - Setúbal

SETÚBAL 23 DE AGOSTO DE 2023



CONTEÚDO

RESUMO DA AVALIAÇÃO	3
1. DEFINIÇÕES	5
2. METODOLOGIAS	7
3. ENVOLVENTE	8
4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	10
5. ANÁLISE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL	10
6. PRESSUPOSTOS DO PROJECTO DE PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA	10
7. AVALIAÇÃO	14
7.1 MÉTODO DO VALOR DE MERCADO	14
7.2 MÉTODO DO CUSTO – DISCOUNTED CASH FLOW	15
8. CONCLUSÃO	16
NORMAS E PRINCIPIOS ÉTICOS ADOPTADOS	17
9. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	19

RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DE IMÓVEL: Terreno para construção

LOCALIZAÇÃO: Loteamento Municipal da Nova Azeda, lotes 1,2,3,4,5,6 e 11, Setúbal

ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO: Os lotes são idênticos em área e permitem cada um 2460 m² para habitação mais cave com dois pisos com 870 m².

De acordo com os pressupostos e condicionantes descritos no presente relatório, foi determinado à data de 23 de Agosto 2023, o seguinte valor presumível para transacção do imóvel em apreço, considerado livre e disponível:

VALOR DE AVALIAÇÃO

2.254.000 €

(Dois milhões, duzentos e cinquenta e quatro 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 actividade desenvolvida no imóvel. Este relatório não deverá ser usado para outro que não o do âmbito desta avaliação, sem autorização expressa do avaliador.

Declaração

Declaro que o Conselho diretivo da CMVM deliberou, nos termos do artº 29º/3 do RJFII, aprovado pelo DL nº 60/2002 de 20 de Março e do artº 19 do Regulamento da CMVM nº 8/2002, após a verificação e avaliação da experiência e da idoneidade do requerente, conceder o registo como perito avaliador de imóveis de fundos de investimento a Paulo Jorge Norte Castanheira, tendo sido atribuído respetivamente o nº PAI/2011/0114.

A apólice de seguro obrigatório de Responsabilidade Civil da Companhia de Seguros Ageas tem o nº 00841010419500000 e é válido até 2023/10/09.

O avaliador declara que possui idoneidade e qualificação adequada à realização deste trabalho, conforme artºs 4º e 5º da lei 153/2015 de 14 de setembro;
-O avaliador declara que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artº 19 da lei 153/2015 de 14 de setembro;

-O avaliador declara que efetuou a avaliação de acordo com as exigências legais.



Âmbito e objetivo da avaliação

O presente estudo visa determinar o valor residual de vários terrenos urbanos localizados no **Loteamento Municipal da Nova Azeda**, nomeadamente lotes 1, 2,3,4,5,6 e 11 em Setúbal. O valor residual é habitualmente utilizado na avaliação de terrenos ou imóveis a reabilitar, obtido deduzindo ao valor potencial do imóvel todos os custos directos e indirectos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário potencial considerado. Os imóveis situam-se na cidade de Setúbal, concelho e distrito de Setúbal. Não foram fornecidos elementos de averbamento legal.

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 7 de Julho de 2023, 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 aspectos descritivos do imóvel e da zona onde o mesmo se insere, passíveis de condicionar o seu valor para transacção.

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

1. 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 (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 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.

2. METODOLOGIAS

Procedemos à avaliação dos imóveis 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 ao um potencial projecto imobiliário a implementar no local.

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

Foram facultados os seguintes elementos:

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, 7 de Julho de 2023, 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 os imóveis no seu estado atual, relativamente aos aspectos que condicionam o seu valor.

3. ENVOLVENTE

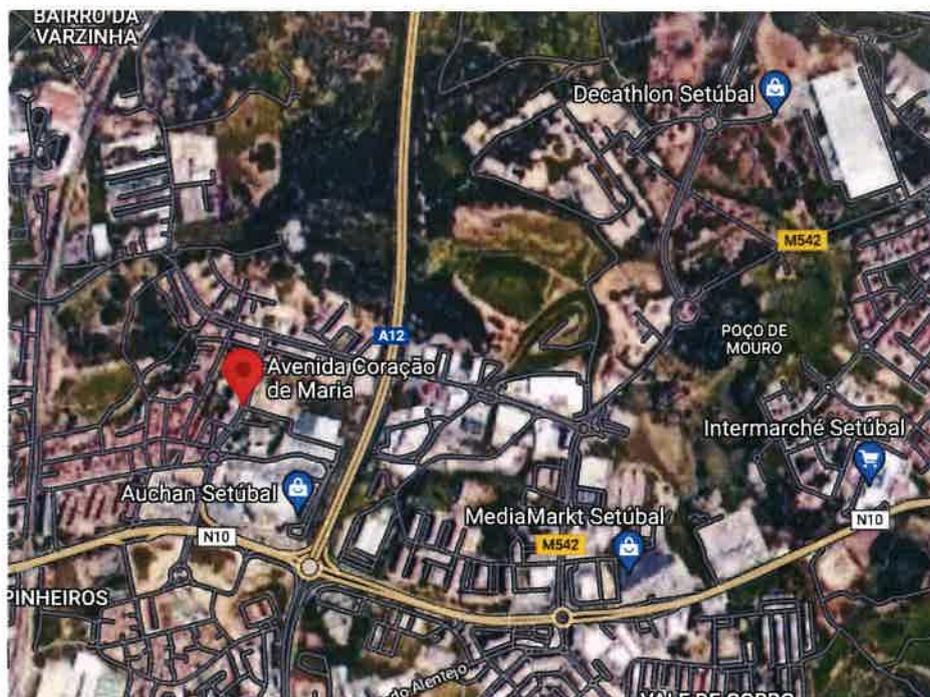
O terreno localiza-se numa das principais artérias de Setúbal, muito perto do centro da localidade, em zona consolidada urbana. A envolvente imediata é composta por malha urbana composta por prédios de habitação coletiva.



É uma zona com acesso relativamente rápido ao centro e exterior da localidade. Encontra-se perto de comércio e serviços, bem como de escolas e transportes. O estacionamento é livre mas bastante difícil.

O centro comercial situa-se a escassos 500 m, e o acesso ao exterior da cidade também é bastante fácil, nomeadamente à A2 e à N10.

Na urbanização Nova Azeda onde se situa o terreno a avaliar, composta por zona de habitação e alguns serviços e próxima de várias superfícies comerciais com génese nos anos 90 do século passado.



O município de Setúbal com 230,33 km² de área e 123640 habitantes (2021), 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.

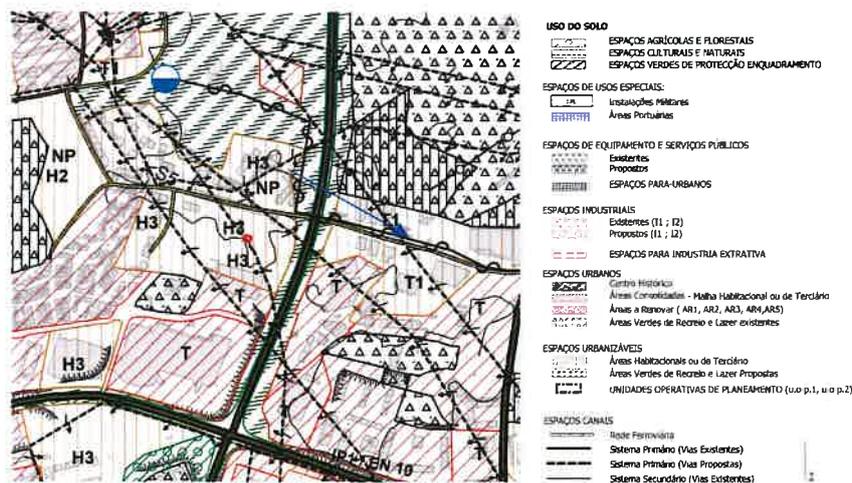
A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Tratam-se de terrenos para construção, inserido em loteamento, municipal, que segundo a matriz predial, disponível para cada um, possui uma área de 435 m², destinado à construção de um edifício de habitação coletiva, com duas caves para estacionamento e a área de 870 m², r/c mais 7 pisos habitação com 3 frações por piso. Admite-se assim a construção de 24 fogos, três por piso, com 2460 m² de área bruta privativa. Eventualmente no piso térreo poderá considerar-se afetações distintas da habitação como, comércio e/ou serviços.

5. ANÁLISE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

Da consulta do Plano Diretor Municipal (PDM) da Câmara Municipal de Setúbal em vigor, o terreno localiza-se em áreas habitacionais ou de terciário. Não possui condicionante alguma, de carácter publico, nomeadamente servidões administrativas ou restrições de utilidade publica.



6. PRESSUPOSTOS DO PROJECTO DE PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA

De acordo com o preconizado no alvará de loteamento, para cada lote, está prevista a construção de 24 frações, 3 por piso acima da soleira, sendo que 3 delas se situam no RC

com afetação habitação (em alternativa a comércio e/ou serviços) e as restantes nos pisos superiores, 3 frações habitacionais por piso, provavelmente com Construção de tipologias T3/T2 com áreas brutas até 95 m² com um estacionamento em cave. Presume-se que o índice de construção a aplicar se refira somente a área brutas privativas.

Atendendo ao exposto, será possível a seguinte ocupação para o terreno:

Descrição	Cálculos	Valor
Zona <i>non aedificandi</i>		NA m ²
Área bruta de construção acima do solo		2460 m ²
Área de implantação		360 m ²
Área destinada a cave/estacionamento	0	870 m ²
Área destinada a habitação		2460 m ²
Número mínimo de lugares de estacionamento comércio e serviços		NA
Número mínimo de lugares de estacionamento habitação		1
Área de logradouro		0 m ²
Área de cedência à C. Municipal		0 m ²
Área de espaços verdes		0 m ²

7.1 Verificação dos parâmetros urbanísticos:

Nº de blocos		7 blocos
Nº fogos		168fogos

O projeto preconizado, situa-se, portanto, dentro dos parâmetros definidos pelo PDM para o local.

7.2 Taxas Urbanísticas:

Taxas e licenças 46,82 €/ m² de área bruta de construção mas consideramos 45 €/ m² por simplificação.

7.3 Custo de construção:

Neste cálculo consideram-se todas as áreas dos imóveis, incluindo as zonas comuns, já que estas em termos médios apresentam os mesmos custos de construção que as áreas privativas. Tendo em conta tratar-se lotes destinados à edificação de habitação a custos controlados, o valor do custo de construção a adotar de acordo com o disposto no Código das Expropriações terá por base o fixado administrativamente por aplicação dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada para o ano de 2023. A concessão destes apoios tem como pressuposto a construção de qualidade, e que obedeam aos limites de área bruta, custos de construção e preço de venda fixados 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. O valor de construção de acordo com aquela portaria será assim de:

O CP por metro quadrado de área bruta das habitações de custos controlados nos termos da presente portaria é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

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

$$VT = (CL * 270 - 230) * CA/100, \text{ com o valor mínimo de } 0$$

em que:

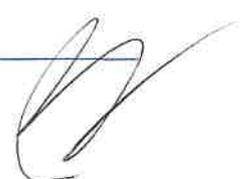
CS - é o custo de referência por metro quadrado de área bruta estabelecido de acordo com o n.º 9.º;

CR - é o coeficiente regional, sendo igual a 1 para empreendimentos situados no Continente e 1,20 para empreendimentos situados nas Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores;

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.

Para se obter o mesmo valor global do valor da construção possível no terreno, mas referido a área bruta, uma vez que a área bruta inclui a superfície total do fogo medido pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui varandas privativas e locais acessórios.

Neste caso específico e tratando-se de uma construção para habitação temos:

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

$$CP = 710 \text{ €/m}^2 \times 1,3 \times 1 \times 1 + ((1,5 \times 270-230) \times 1/100) \times 1$$

Resultando num valor de 924 euros/m².

7.4 Outros custos:

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

Custos do projecto representam 5 % dos custos de construção;

Custo financeiros, fixados em 6%.

Custos com a fiscalização 1,5 % dos custos de construção;

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

Custos de comercialização 3,5% do valor das vendas;

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

Faseamento do projecto:

Preconiza-se para este projecto um total de 3 anos, sendo que o primeiro será exclusivamente dedicado à construção, iniciando-se as vendas no 1º ano, com um valor residual de 10% com a venda de 60% do empreendimento o terceiro ano. A construção



ocorre nos dois primeiros anos. De acordo com as percentagens mostradas no quadro seguinte:

Descritivo	Valores unitários		Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Custos de construção						
Habituação	-	m2 - €	100,0%	50,0%	50,0%	0,0%
Estacionamento	-	m2 - €	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	-	m2 - €	0,0%	0,0%		
Infraestruturas	-	m2 - €	100,0%	100,0%		
Projectos		Cc	100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Taxas e Lic		Abc	100,0%	50,0%	40,0%	10,0%
Fiscalização			100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Higiene e Segurança			100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Gestão e Adm			100,0%	33,3%	33,3%	33,4%
Receitas						
Habituação	-	m2 - €	100,0%	10,0%	30,0%	60,0%
Estacionamento	-	m2 - €	0,0%		0,0%	0,0%
	-	m2 - €	0,0%			0,0%

Outros parâmetros:

A taxa de atualização utilizada neste estudo, é de 10%, de acordo com o artº 17 do Decreto-Lei n.º 502/99, que estabelece o regime jurídico das cooperativas do ramo de habitação e construção.

7. AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada à data de 23 de Agosto de 2023. Atendendo às especificidades do projecto imobiliário preconizado, fez-se prospecção de imóveis de tipologia T3 novos, na zona e no concelho como medida do valor unitários de mercado para estas tipologias. Como já referido, considerando o imóvel livre e disponível e que sobre o mesmo não recaem quaisquer ónus passíveis de alterar uma normal exposição e transacção no mercado.

7.1 MÉTODO DO VALOR DE MERCADO

A prospecção de mercado foi realizada com recurso a um estudo de mercado efectuado no local e por mediadoras influentes no mercado. Verifica-se que a oferta de imóveis similares é elevada. Quando se justifique, às especificidades das fracções 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, atendendo ao tipo de imóvel, o valor de venda médio homogeneizado para este segmento de habitação é de 1.450 euros/m².

7.2 MÉTODO DO CUSTO - DISCOUNTED CASH FLOW

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 directos e indirectos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário potencial considerado, numa análise dinâmica para 3 anos de projeto.

Descritivo	Valores unitários		Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3	
Custos de construção							
Habitação	2 460,00	m2	947,00 €	2 329 620,00 €	1 164 810,00 €	1 164 810,00 €	0,00 €
Comércio	-	m2	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Cave/ estacionamento	870,00	m2	400,00 €	348 000,00 €	348 000,00 €		
Estaleiro /demolição/limpeza	-	m3	- €	- €			
Total da Construção				2 677 620,00 €	1 512 810,00 €	1 164 810,00 €	0,00 €
Projectos	4,00%	Cc		107 104,80 €	107 104,80 €	0,00 €	0,00 €
Taxas e Lic	45 €	Abc		110 700,00 €	110 700,00 €	0,00 €	0,00 €
Fiscalização	1,50%			40 164,30 €	20 082,15 €	20 082,15 €	0,00 €
Higiene e Segurança	1,00%			26 776,20 €	13 388,10 €	13 388,10 €	0,00 €
Gestão e Adm	2,50%			66 940,50 €	22 313,50 €	22 313,50 €	22 313,50 €
Custos de Desenvolvimento				3 029 305,80 €	1 786 398,55 €	1 220 593,75 €	22 313,50 €
Receitas							
Habitação	2 460,00	m2	1 400,00 €	3 444 000,00 €	1 148 000,00 €	1 148 000,00 €	1 148 000,00 €
Comércio	-	m2	- €	- €	- €	- €	- €
Estacionamento	870,00	m2	- €	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Receitas Brutas				3 444 000,00 €	1 148 000,00 €	1 148 000,00 €	1 148 000,00 €
Custos Comercialização	4,0%	Vb		137 760,00 €	45 920,00 €	45 920,00 €	45 920,00 €
Receitas Líquidas				2 204 160,00 €	1 102 080,00 €	1 102 080,00 €	1 102 080,00 €
Fluxos de Caixa				-684 318,55 €	-118 513,75 €	1 079 766,50 €	
Encargos Financeiros	4%				-27 372,74 €	0,00 €	
Dívida no final do Período	0			-684 318,55 €	-145 886,49 €	0,00 €	
Saldo Anual				-684 318,55 €	-145 886,49 €	1 079 766,50 €	
Taxa Actualização	8%				-633 628,29 €	-125 074,15 €	857 153,46 €
Valor Actualizado				348 012,48 €			
Custos Aquisição	8,00%						
Valor do Terreno Líquido				322 233,78 €			

Deste modo, de acordo com a demonstração anterior, o presumível valor de transação (P.V.T.) do imóvel é de 322.000 euros (Trezentos e vinte e dois mil euros).

8. CONCLUSÃO

Tratando-se de 7 lotes idênticos, o valor de avaliação é de 2.254.000 euros. **(Dois milhões, duzentos e cinquenta e quatro mil euros).**

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

Setúbal, 23 de Agosto de 2023



(Paulo Castanheira, Eng.º)

NORMAS E PRINCÍPIOS 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:

- Entender de forma clara o objectivo 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 efectiva de referência do serviço de consultoria;
- Recolher, verificar e reconciliar a informação necessária para completar o serviço de consultoria;
- Não cometer qualquer omissão que afecte significativamente os resultados do serviço prestado;
- Conhecer, compreender e empregar correctamente os métodos e técnicos reconhecidos que são necessários para produzir um resultado credível.

Consequentemente, cada relatório emitido deverá:

- Apresentar o serviço de consultoria prestado, de forma clara e precisa, indicando o objectivo e o âmbito do mesmo;
- Identificar e descrever os bens a considerar;
- Evidenciar a data efectiva de referência do serviço de consultoria e a data do relatório;
- Conter informação suficiente para permitir aos utilizadores previstos do serviço de consultoria a compreensão correcta do relatório;
- Evidenciar clara e precisamente quaisquer premissas extraordinárias, condições hipotéticas e condições limitativas especiais que afectem directamente o serviço de consultoria e indicar o seu impacto na conclusão ou recomendação final;
- Evidenciar a informação considerada, os procedimentos de avaliação seguidos e o processo de cálculo que suporta as análises, opiniões e conclusões;
- Evidenciar as recomendações (se houver) e conclusões finais do avaliador.

Do meu melhor conhecimento e entendimento, certifico que:

- As declarações contidas no presente relatório são verdadeiras e correctas;
- As análises, opiniões e conclusões são condicionadas apenas pelas premissas e condições limitativas reportadas e constituem análises, opiniões e conclusões profissionais e não enviesadas;
- Não temos qualquer interesse presente ou em perspectiva na propriedade objecto do relatório nem qualquer interesse pessoal a respeito das partes envolvidas;
- Não temos nenhum enviesamento a respeito da propriedade objecto deste relatório ou das partes envolvidas neste trabalho;
- A nossa compensação não é de alguma forma proporcional e dependente das análises, opiniões ou conclusões deste relatório ou que resultem do seu uso;
- Foi levada a cabo a inspecção física da propriedade objecto 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.



9. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

PROJETO DE EXECUÇÃO
LOTEAMENTO NA NOVA AZEDA - Rua Coração de Maria - Setúbal

1	ARRANJOS EXTERIORES		57 896,80
2	INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS / ARRUAMENTOS		625 949,91
3	REDE PÚBLICAS DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E DRENAGEM DE AGUAS DOMÉSTICAS		45 313,20
3.1	REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA	20 700,20	
3.2	REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS	20 640,00	
3.3	PAVIMENTOS ZONAS CONSOLIDADAS NA REPOSIÇÃO DAS REDES DE ÁGUAS E ESGOTOS	3 973,00	
4	REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS PLUVIAIS		65 654,37
5	INFRAESTRUTURAS ELÉTRICAS		183 720,00
6	TELECOMUNICAÇÕES		49 798,00
7	REDE DE ABASTECIMENTO DE GÁS NATURAL		28 666,00
8	ESTALEIRO		94 050,00

TOTAL 1 151 048,28

