

10. Hasta Pública da Parcela de Terreno na Rua Max Grundig, UF Lomar e Arcos.

Submete-se, à consideração do Executivo Municipal, proposta para alienar em Hasta Pública a parcela de terreno sito na Rua Max Grundig, União de Freguesias de Lomar e Arcos, nos termos do disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, tudo de acordo com os documentos que fazem parte do respetivo processo.

PROPOSTA PARA REUNIÃO DE CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

N.º Informação: 9659

Data: 31/01/2024

Deliberações	
Deliberação da Câmara Municipal	Deliberação da Assembleia Municipal:

Despachos	
O(a) Vereador(a)	O Presidente, à reunião de Câmara,
Despacho do(a) Sr(a). Vereador(a), com competência delegada por Despacho do Sr. Presidente de 18 de outubro de 2021,	O(a) Vice-Presidente, à reunião de Câmara, (Na qualidade dos termos do nº3 do artigo 57 da Lei nº169/99 de 18 de setembro)

O(a) Diretor de Departamento	O(a) Diretor(a) Municipal
-------------------------------------	----------------------------------

O(a) Chefe Unidade	O(a) Chefe Divisão
---------------------------	---------------------------

Assunto: Hasta Pública da Parcela de Terreno na Rua Max Grundig, UF Lomar e Arcos

PROPOSTA: Propõe-se que a Câmara Municipal aprove alienar em Hasta Pública a parcela de terreno sito na Rua Max Grundig, União de Freguesias de Lomar e Arcos, nos termos do disposto na al. g) do n.º 1 do art. 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, de acordo com o Programa de Hasta Pública que se anexa.

Anexos:

1. Programa de Hasta Pública;
2. Avaliação do terreno.

PROGRAMA DE HASTA PÚBLICA

Parcela de Terreno na Rua Max Grundig, UF Lomar e Arcos

Artigo 1º

Objeto

- 1 – O presente procedimento tem por objeto a alienação, em hasta pública, de uma parcela de terreno, melhor identificado no artigo 3º.
- 2 – O imóvel referido é transmitido sem qualquer ónus e no estado em que se encontra à data de celebração da respetiva escritura.
- 3 – O preço final de aquisição do imóvel é o definido em hasta pública.

Artigo 2º

Entidade adjudicante

A entidade adjudicante é Município de Braga, NIPC 506 901 173, com sede na Praça do Município, 4700-435 Braga, e com os números de telefone 253 616 060 (geral) e endereço eletrónico: municipe@cm-braga.pt.

Artigo 3º

Identificação e localização do imóvel

A presente hasta pública tem por objeto a alienação da seguinte parcela de terreno:

Localização – Rua Max Grundig, União de Freguesias de Lomar e Arcos, Concelho de Braga.

Área – 4.209,61. m2.

Matriz – artigo 176, da Freguesia de Lomar.

Registo Predial – descrição 525/19970227 da Freguesia de Lomar.

Confrontações: Norte – Maria Isaura da Silva Peixoto; Sul – Alberto Ferreira; Nascente – caminho; Poente – Eugénio Andrade Cunha Freitas.

Artigo 4º

Condicionantes

Os imóveis objeto da presente Hasta Pública reverterem a favor do Município no caso do adjudicatário não submeter o projeto de construção no prazo de 1 (um) ano e/ou não realizar a respetiva construção no prazo de 3 (três) anos.

Artigo 5º

Valor base de licitação

O valor base de licitação do terreno é de 62,000.00€ (sessenta e dois mil euros).

Artigo 6º

Data e hora para examinar imóveis

- 1 – O imóvel objeto da presente hasta pública pode ser examinado por qualquer interessado até ao último dia da data fixada para o envio da proposta, no horário normal de expediente da Câmara Municipal.
- 2 – Para efeitos do disposto no número anterior, devem os interessados, até 48 horas antes da data, solicitar o pré agendamento através do número de telefone 253 203 150 ou endereço eletrónico: municipe@cm-braga.pt.
- 3 – Correspondendo a data indicada a um sábado, domingo ou feriado, é considerado como data para examinar o imóvel o dia útil imediatamente seguinte.
- 4 – No dia e hora da visita ao local estará presente no local um colaborador do Município de Braga.

Artigo 7º

Consulta do procedimento e obtenção de cópias

- 1 – As peças do procedimento encontram-se disponíveis para consulta, nos dias úteis, entre as 9 horas e as 12.30 horas e entre as 13.30 horas e as 16.30 horas, na Divisão de Património, sita na Praça Conde de Agrolongo, 4704-514 Braga, desde a data da publicação do presente procedimento até ao último dia da data fixada para o envio das propostas.
- 2 – A cópia das peças pode ser solicitada e levantada no Balcão Único, sito na Praça Conde de Agrolongo, mediante o pagamento de quantia calculada nos termos da Tabela de Taxas e

Licenças, desde a data da publicação do presente procedimento até ao último dia da data fixada para o envio das propostas.

3 – É da exclusiva responsabilidade dos interessados a verificação e comparação das cópias com as peças patenteadas.

4 – Os interessados podem igualmente descarregar as peças da Hasta pública no sítio da internet da Câmara Municipal de Braga.

Artigo 8º

Esclarecimentos

1 – Até ao termo do primeiro terço do prazo fixado para apresentação de propostas, qualquer interessado pode solicitar, por escrito, à Comissão, para a morada indicada no n.º 1 do artigo anterior ou para o endereço municipe@cm-braga.pt, os esclarecimentos que entender por necessários.

2 – Os esclarecimentos são comunicados ao requerente e restantes interessados até ao termo do segundo terço do prazo fixado para a apresentação de propostas, sendo junta cópia dos mesmos às peças patenteadas, desde que os esclarecimentos prestados levem a uma melhor compreensão e interpretação daquelas peças.

3 – A Comissão pode recusar prestar os esclarecimentos solicitados se os entender absolutamente inadequados à formulação da proposta.

Artigo 9º

Critério de Adjudicação

O critério de adjudicação é o do preço mais elevado apresentado.

Artigo 10º

Propostas

1 – As propostas devem ser elaboradas de acordo com o modelo constante do Anexo I e indicar um valor para arrematação do imóvel superior à base de licitação fixada no artigo 4º, expresso em euros, indicado em algarismos e por extenso, prevalecendo em caso de divergência, o valor expresso por extenso.

2 – A proposta deve ser assinada pelo proponente ou seu representante, devendo neste último caso, ser junto documento que confira a este poderes bastantes para o efeito.

Artigo 11º

Modo de apresentação de propostas

1– As propostas de preço, elaboradas nos termos do Anexo I, são apresentadas em invólucro opaco e fechado, em cujo rosto se deve escrever a palavra “Parcela de Terreno na Rua Max Grundig, UF Lomar e Arcos”.

2 – Os invólucros referidos no ponto anterior são, por sua vez, guardados num outro invólucro opaco e fechado, dirigido ao presidente da comissão, com indicação do nome ou a denominação social do concorrente, designação do procedimento em causa e da entidade que o lançou.

4 – A proposta e os documentos que a constituem são obrigatoriamente redigidos em língua portuguesa.

Artigo 12º

Entrega de propostas

1 – As propostas e os documentos que as acompanham devem ser apresentadas, pelos proponentes, ou seus representantes, até ao dia anterior à realização da presente Hasta Pública, podendo ser entregues nos dias úteis, entre as 9 horas e as 12.30 horas e entre as 13.30 horas e as 16.30 horas, no Balcão Único, sito na Praça Conde de Agrolongo, 4704-514 Braga.

2 – As propostas e os documentos que as acompanham podem ser entregues diretamente ou enviadas por correio registado, para a morada indicada no número anterior, devendo, em qualquer caso, a receção ocorrer dentro do prazo e local fixados para a sua apresentação.

3 – A receção dos invólucros é registada, anotando-se a data e a hora em que os mesmos são recebidos e, no caso de entrega direta, a identidade das pessoas que a efetuaram, sendo entregue a estas um recibo comprovativo.

4 – As propostas apresentadas são listadas e ordenadas de acordo com a respetiva apresentação.

5 – Se o envio das propostas for efetuado pelo correio ou entregue em locais diferentes do indicado no n.º 1 do presente artigo, os proponentes são os únicos responsáveis pelos atrasos que porventura se verifiquem, não constituindo motivo de reclamação o facto de a entrega das propostas ocorrer já depois de esgotado o prazo fixado para a entrega das mesmas.

Artigo 13º

Prazo de validade da proposta

Todos os proponentes estão obrigados a manter as suas propostas, designadamente, os valores resultantes das suas licitações, pelo prazo de 90 (noventa) dias a contar da data do ato público.

Artigo 14º

Exclusão de proponentes

São causas de exclusão:

- a) a não apresentação de algum dos elementos exigidos nos termos do artigo 10º;
- b) a apresentação de um valor de arrematação inferior ou igual ao valor base previsto no artigo 5º;
- c) a prestação de falsas declarações ou a falsificação dos documentos apresentados, sem prejuízo de participação criminal à entidade competente para o efeito.

Artigo 15º

Local, data e hora do ato publico

1 – O ato público terá lugar no dia útil seguinte ao termo do prazo para entrega de propostas, prazo esse que será fixado em edital a publicitar para o efeito, no Salão Nobre do edifício dos Paços do Concelho, sito na Praça do Município.

2 – Podem assistir ao ato público quaisquer interessados, podendo nela intervir, apenas, os que tiverem entregue proposta, nos termos dos artigos 9º e 10º, e eventuais titulares de direitos de preferência, ou seus representantes, estes últimos desde que devidamente credenciados.

Artigo 16º

Comissão

1 – A praça é dirigida por uma Comissão, composta por:

Presidente –

1º Vogal – que substitui o Presidente da Comissão nas suas faltas e impedimentos;

2º Vogal –

1º Vogal Suplente –

2º Vogal Suplente –

2 – O ato público realiza-se perante a Comissão referida no ponto anterior, sem prejuízo de, por razões de logística ou de funcionalidade, poder ser prestado apoio por quaisquer outros funcionários municipais ou de, em caso de falta ou impedimento de qualquer dos membros efetivos e suplentes, o Presidente da Comissão designar substituto alguém, além dos que estão nomeados no presente programa.

Artigo 17º

Tramitação do ato público

1 – O presidente da Comissão inicia o ato público identificando o procedimento através de referência ao respetivo anúncio.

2 – De seguida a Comissão procede à abertura dos invólucros pela ordem da respetiva receção e à leitura da lista dos proponentes, elaborada pela mesma ordem.

3 – Cumprido o disposto no número anterior, o júri solicita aos representantes dos proponentes as respetivas credenciais.

4 – O interessado que não tenha sido incluído na lista dos proponentes pode reclamar desse facto, devendo para o efeito apresentar o recibo referido no n.º 3, do artigo 11º, ou documento postal comprovativo da tempestiva receção do seu invólucro exterior.

5 – Apresentada reclamação nos termos do disposto no número anterior, a Comissão interrompe a sessão do ato público para averiguar o destino do invólucro.

6 – Se o invólucro não for encontrado, a comissão fixa ao reclamante um novo prazo para a apresentação da respetiva proposta, informando os presentes da data e da hora em que a sessão será retomada.

7 – Se o invólucro for encontrado antes do termo do prazo referido no número anterior, dá-se imediato conhecimento do facto ao interessado, procedendo-se à abertura daquele logo que retomada a sessão do ato público.

8 – De seguida, a Comissão interrompe o ato público para que se proceda, em sessão privada, à análise dos documentos apresentados pelos concorrentes, deliberando sobre a sua admissão ou exclusão, nos termos do artigo 14º.

Artigo 18º

Adjudicação provisória

1 – Terminado o ato público nos termos do artigo anterior, a Comissão adjudica provisoriamente o imóvel a quem tenha oferecido o preço mais elevado.

2 – O adjudicatário provisório deve, de imediato, efetuar o pagamento de 30 % do valor da adjudicação através de cheque visado ou outro meio de pagamento que assegure a receção imediata do valor em causa em conta bancária do Município.

3 – O não cumprimento por parte do adjudicatário provisório do preceituado nos números anteriores, torna a adjudicação nula e de nenhum efeito, perdendo este a totalidade do valor entregue ao Município.

4 – No final do ato público, é elaborado o respetivo auto de arrematação, que deve ser assinado pelos membros da Comissão e pelo adjudicatário provisório e que constitui o documento necessário ao pagamento referido nos n.ºs 2 e 3 do presente artigo.

Artigo 19º

Documentos de habilitação

1 – O adjudicatário provisório ou o terceiro para quem este contratou devem comprovar que têm 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 pelo Presidente da Câmara.

3 – A não comprovação da situação tributária e contributiva regularizada, por motivo imputável ao adjudicatário provisório, implica a não adjudicação do imóvel.

Artigo 20º

Adjudicação Definitiva

A decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação compete ao Presidente da Câmara Municipal, ao abrigo da alínea g), do n.º 1, do artigo 33º, do Regime jurídico das autarquias locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, devendo dela ser notificado o adjudicatário.

Artigo 21º

Casos de não adjudicação

1 – Não há lugar à adjudicação provisória quando:

- a) todas as propostas tenham sido excluídas;
- b) nenhum proponente haja licitado;
- c) a licitação não for superior ao valor base de licitação do respetivo imóvel indicado no artigo 5º;
- d) existam fundados indícios de conluio entre os proponentes;
- e) se verifique erro relevante sobre a identificação ou a composição do imóvel;
- f) se verifique a prestação de falsas declarações ou a falsificação dos documentos apresentados, sem prejuízo de participação criminal à entidade competente para o efeito;
- g) por circunstâncias imprevistas, seja necessário alterar aspetos fundamentais das peças do procedimento.

2 – Não há lugar à adjudicação definitiva quando:

- a) o adjudicatário provisório não proceda à entrega de qualquer dos documentos referidos no n.º 1 artigo 19º;
- b) exista fundado receio de que o adjudicatário provisório não terá condições para cumprir integralmente as obrigações decorrentes das peças do procedimento;
- c) se verifiquem as situações previstas nas alíneas d) e f) do número anterior.

3 – A decisão de não adjudicação, provisória ou definitiva, bem como os respetivos fundamentos, deve ser notificada a todos os interessados.

4 – Em caso de não adjudicação, provisória ou definitiva, por causa imputável ao interessado, pode o imóvel, sem prejuízo do exercício de eventuais direitos de preferência, ser adjudicado ao interessado que tenha apresentado a proposta ou o lance imediatamente inferior ao valor de arrematação, exceto em caso de conluio.

Artigo 22º

Ajuste direto

A alienação dos imóveis objeto deste procedimento pode ser efetuada por ajuste direto, quando a hasta pública tenha ficado deserta ou, não tendo ficado, não tenha havido adjudicação por causa imputável ao interessado e não possa ser adjudicado ao proponente do lance imediatamente inferior ao valor da arrematação.

Artigo 23º

Dúvidas e Omissões

Os casos omissos, bem como as dúvidas suscitadas na aplicação do presente Programa, são resolvidos pelo Presidente da Câmara Municipal.

Artigo 24º

Legislação aplicável

Em tudo o que não se encontre previsto nas peças do procedimento, aplicam-se as disposições constantes do Regime jurídico das autarquias locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e subsidiariamente o Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na redação atual e demais legislação em vigor.

Anexo I

MINUTA DA PROPOSTA

... (nome, número de documento de identificação e morada), por si / na qualidade de representante legal de ... (firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), depois de ter tomado conhecimento do objeto do procedimento de ... (designação ou referência ao procedimento em causa), propõe o preço de ... (valor expresso em algarismos e por extenso), para a aquisição de imóvel, sito na ..., freguesia de ..., descrito sob o artigo ... na Conservatória de Registo Predial de Braga e inscrito na matriz predial sob o n.º..., correspondente ao Lote n.º

..., ... de ... de 2024

Assinatura

(Nome)

Relatório de Avaliação Imobiliária



Processo: AVAL 1667
Cliente: CMB – Câmara Municipal de Braga
Tipo de Imóvel: 1 Parcela de Terreno com 4.209,61 m2
Localização: Rua Max Grundig, Freguesia de União das Freguesias de Lomar e Arcos, Braga
Data: Outubro de 2023

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária	3
2. Objectivo da Avaliação	4
3. Objecto de Avaliação	4
3.1. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais	4
4. Características	5
4.1. Do Imóvel	5
4.2. Do Local	8
5. Análise do Mercado Local	8
6. Métodos de Avaliação Utilizados	8
6.1. Método de comparação ou comparativo de mercado	9
6.2. Método do Valor Residual (ou “Método Involutivo”)	9
7. Justificação das Taxas Utilizadas	10
8. Conceitos de Valor Utilizados	12
8.1. Valor de Mercado	12
9. Pressupostos da avaliação	12
10. Contrato de Arrendamento	13
11. Limitações ao valor estimado	13
12. Declaração do Perito Avaliador	13
13. Quadros de Valorização	14
13.1. Método Comparativo	14
13.2. Método do Valor Residual – No Estado Actual	15
14. Prospeção	16
14.1. Localização e fotos	18

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:

VER-O-VERSO
Rua Andrade Corvo, 50 6º Esqº
1050-009 LISBOA

IMÓVEL:

1 Parcela de Terreno com uma área de 4.209,61 m2, Rua Max Grundig, freguesia de União das Freguesias de Lomar e Arcos, Braga.

CLIENTE:

CMB – Câmara Municipal de Braga

ÂMBITO:

A presente avaliação, seu relatório e demais peças escritas e desenhadas que a compõem, apenas podem ser utilizadas pelo seu destinatário e com o fim sobre o qual está baseada a sua elaboração. Não serão aceites quaisquer responsabilidades, quando fora do seu objectivo, todo ou parte deste relatório, for utilizado por terceiros.

Data da presente avaliação:

31 de Outubro de 2023.

Data da última avaliação:

Não Consta

Metodologia Utilizada:

Método Comparativo e Método Residual

Valor de Mercado:

62 000 € (sessenta e dois mil euros)

O Avaliador Responsável

(registado na CMVM sob o nº PAI/2016/0415)

(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)

2. Objectivo da Avaliação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Câmara Municipal de Braga, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Junho de 2023.

A avaliação tem por objectivo estimar o Valor de Mercado de um imóvel considerando o seu uso e estado actual, conforme requisitos dos CRITÉRIOS E NORMAS TÉCNICAS A ADOPTAR NAS AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS NO ÂMBITO DAS ATRIBUIÇÕES DA DIRECÇÃO-GERAL DO TESOURO E FINANÇAS. De acordo com o ponto 1, as avaliações de imóveis devem ser efectuadas tendo por objectivo estimar o seu Valor de Mercado.

Esta avaliação foi efectuada por Vítor Reis, enquanto avaliador qualificado e habilitado para a realizar, em conformidade com as exigências da Lei 153/2015, com as actualizações em vigor à data.

3. Objecto de Avaliação

O presente trabalho visa a estimativa do Valor de Mercado de 1 parcela de terreno, sita na Rua Max Grundig, freguesia de União das Freguesias de Lomar e Arcos, concelho e distrito de Braga.

O Proprietário disponibilizou para a execução do presente trabalho de avaliação os seguintes documentos:

- Planta
- Escritura

3.1. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais

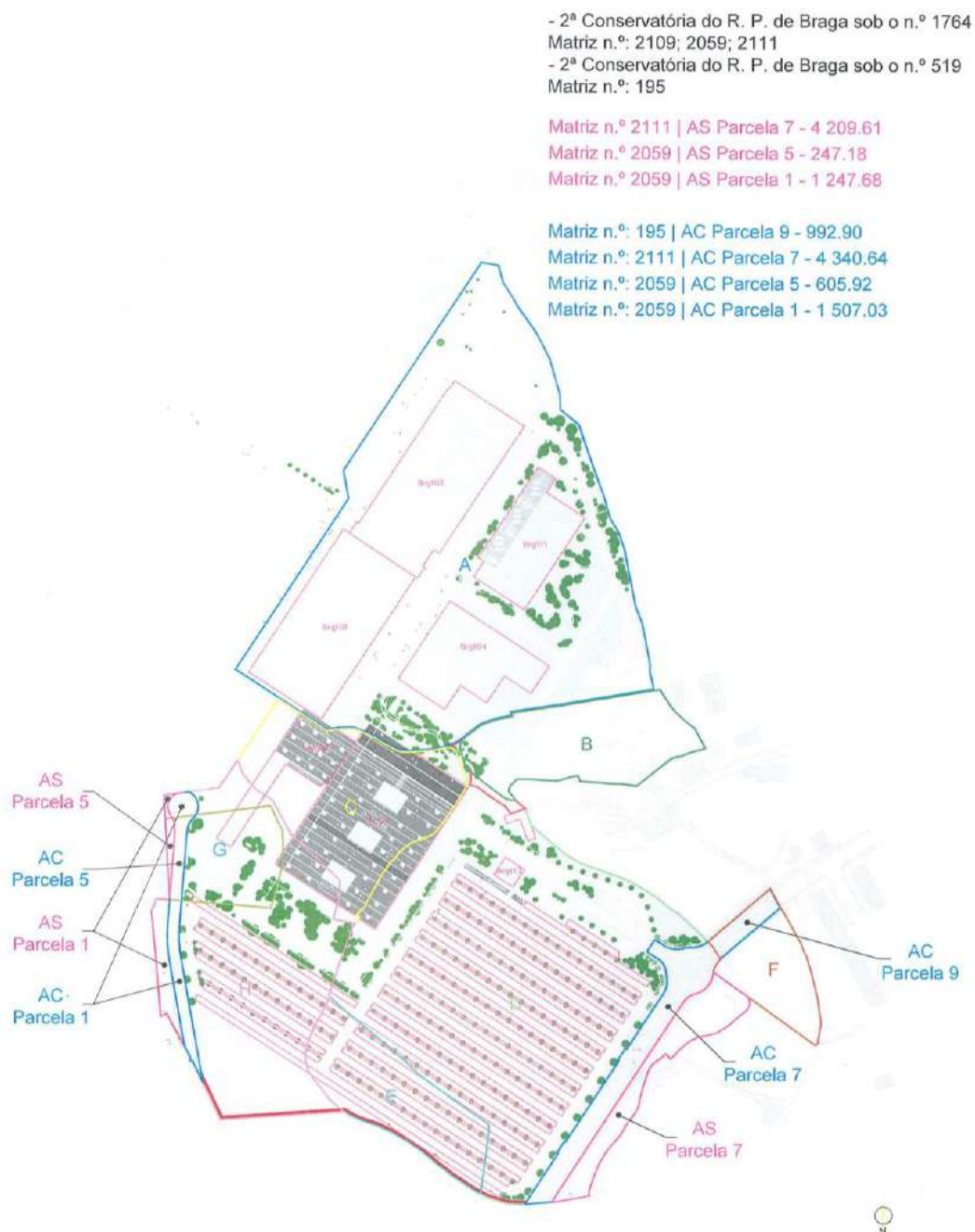
Não foram fornecidos elementos.

De acordo com a escritura, a parcela objecto de avaliação é uma “Parcela de terreno com a área de quatro mil duzentos e nove virgula sessenta e um metros quadrados, confrontar do norte, sul e poente com “Bosch Car Multimedia Portugal S.A.” e do nascente com Maria Faria — a destacar da parte descoberta do artigo 2111 (parcela sete)”.

4. Características

4.1. Do Imóvel

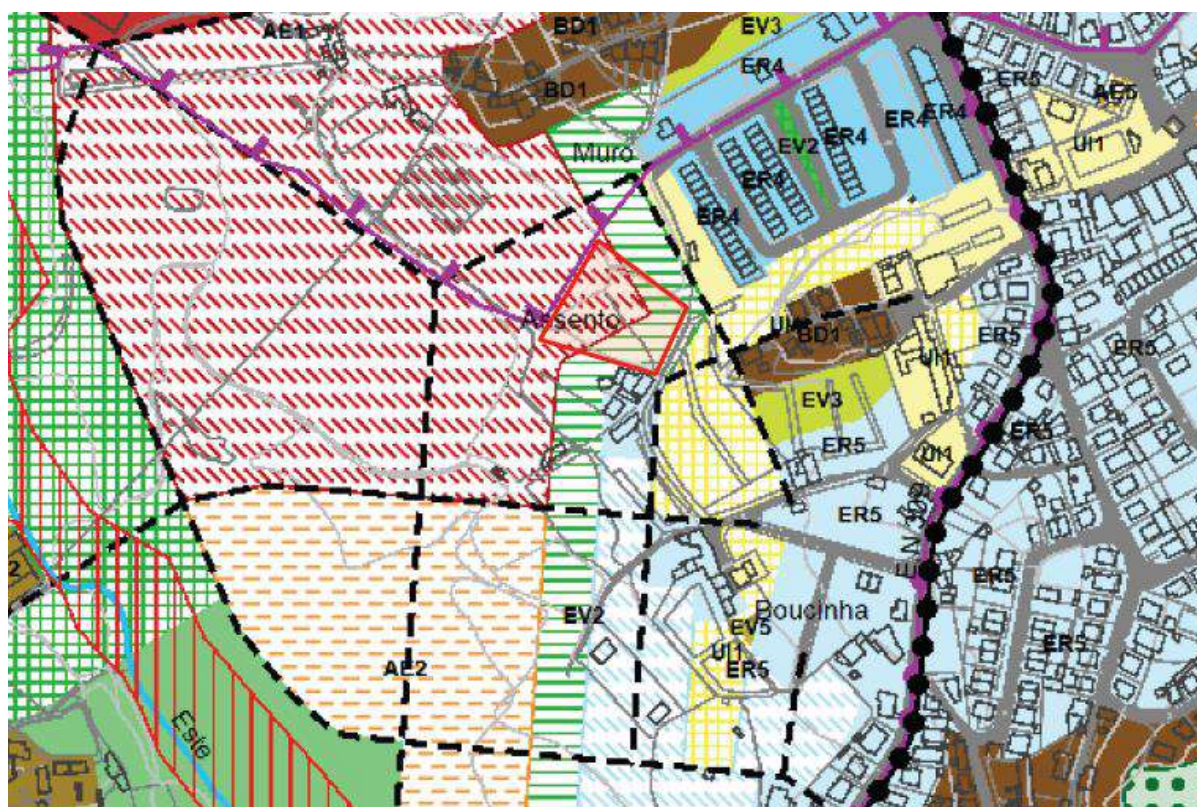
O imóvel objecto de avaliação é um terreno de configuração irregular e de baixa profundidade, que confronta com a Rua Max Grundig.



Planta sem escala

“Estabelecendo um breve enquadramento da pretensão à luz do Regulamento do Plano de Diretor Municipal de Braga (RPDMB) em vigor, os prédios identificados encontram-se inseridos em várias categorias de solo, sendo elas:

- . Solo Urbanizável – Espaços de Atividades Económicas – AE1, identificada e caracterizada pelo artigo 67.º, do RPDMB e com regime de edificabilidade previsto nos artigos 69.º e 70.º, do mesmo regulamento;
- . Solo Urbanizável – Espaços Verdes de Enquadramento – EV2, identificada pelo artigo 71.º, do RPDMB e respetivo regime de edificabilidade previsto nos artigos 72.º e 73.º, do mesmo regulamento;
- . Solo Urbanizado – Espaços Residenciais – ER5, identificada e caracterizada pelo artigo 66.º do RPDMB.”



Planta de Ordenamento do PDM, sem escala

Para além das classificações anteriores, “3.2 A parcela de terreno que o requerente pretende adquirir encontra-se condicionada pela existência de uma linha de água não navegável nem

flutuável, que atravessa a parcela transversalmente, estabelecendo condicionantes e restrições na implantação de edificações. Deste modo, toda e qualquer edificação a propor estará sempre condicionada ao respeito da margem inerente a esta linha de água, com a largura de 10 m, conforme estabelecido pela alínea gg), do artigo 4.º, da Lei 58/2005, de 29 de dezembro, na sua atual redação. Além disso, ficará sempre sujeita a autorização prévia da Agência Portuguesa do Ambiente (APA), conforme previsto no artigo 62.º, da mesma legislação.”



Fig. 1 e 2 – Sobreposição dos prédios da pretensão e dos limites da implantação proposta apresentada no Pedido de Informação Prévia (PIP), correspondente ao Processo n.º 3452/2023, com a Planta de Ordenamento e Condicionantes do PDM em vigor, em que o vermelho tracejado representa o Solo Urbanizável – AE1, a trama verde corresponde aos Espaços Verdes – EV2, a trama azul clara corresponde ao Solo Urbanizado – ER5 e a trama azul, que circunda a linha de água, representa a margem das águas fluviais a respeitar.

Artigo 70.º- Regime de edificabilidade específica

1- Os parâmetros urbanísticos máximos a aplicar às áreas AE1 (Área predominantemente industrial de grande e média dimensão) e AE4 (Área predominantemente logística), são os seguintes:

- O índice de utilização máximo admitido para AE1 e AE4 é de 1,40 m²/m², e 1,20 m²/m² (respetivamente) sendo que acima da cota de soleira só é admitido o índice máximo de 1.10 m²/m² e 0.80 m²/m² e (respetivamente);
- Altura máxima da edificação admissível é de 7.5 m, à exceção das construções especiais devidamente justificadas pelas suas condições de laboração;
- O índice de ocupação máximo admitido é de 70 %.

Artigo 73.º- Regime específico de uso e edificabilidade

1- EV1- Espaços verdes de utilização coletiva

- Nestas áreas só são permitidas edificações que se destinem a atividades complementares deste espaço, como são exemplo: edifícios de apoio a atividades recreativas, culturais, lúdicas e educativas;

- b) As edificações mencionadas na alínea anterior devem garantir que a sua dimensão, configuração, localização e volumetria não comprometam as características e funções mencionadas no Artigo 72.º;
- c) As edificações permitidas nestes espaços devem ainda contemplar os seguintes parâmetros urbanísticos máximos:
 - i) Índice de ocupação 0,07 m²/m²;
 - ii) Índice de utilização 0,07m²/m²;
 - iii) Índice de impermeabilização 0,10 m²/m²;
- d) Quando um prédio estiver parcialmente caracterizado por esta subcategoria, e for possível realizar uma operação urbanística do RJUE autonomamente, essa área poderá contabilizar para o cálculo do índice de utilização a aplicar na restante área do prédio que incida em espaços residenciais, de atividades económicas ou de equipamentos;

Pela conjugação das áreas anteriormente mencionadas, considerando a redução de área de implantação pela necessidade de afastamento à linha de água, estima-se uma capacidade construtiva de 1 242,36 m².

4.2. Do Local

O imóvel em avaliação encontra-se no limite Sul da Zona Industrial de Lomar, numa zona de transição entre a ocupação industrial e a habitacional.

Trata-se de uma zona ainda com vestígios de ocupação rural que tendem a desaparecer, sendo bem servida por arruamento pavimentado.

A zona industrial já não apresenta mais possibilidades de crescimento, encontrando-se completamente ocupada.

5. Análise do Mercado Local

O imóvel situa-se numa zona em que existe pouca oferta, existindo uma procura activa de imóveis para instalação de unidades industriais. Assim, foi necessário alargar a zona de prospecção para conseguir uma amostra de imóveis similares pela área, tipologia e possibilidade de uso, assim como de imóveis já concluídos.

6. Métodos de Avaliação Utilizados

Para a estimativa do Valor de Mercado do imóvel tal como se encontra foram utilizados:

- a) o Método Comparativo de Mercado e o Método do Valor Residual.

6.1. Método de comparação ou comparativo de mercado

O método de comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel, com os dados relativos à transacção de propriedades com características semelhantes ou comparáveis.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais as características mais relevantes.

Pressupõe:

- a) Recorrer a uma base de dados fiável / Estatística e homogeneização
- b) A existência de um mercado activo com transacções semelhantes (preferencial)

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível comparar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto às suas variáveis fundamentais, da seguinte forma:

$$V = A \times ((Vu \times Fd \times F1 \times F2 \times \dots \times Fn))$$

V Valor do Imóvel

A Área do Imóvel

Vu Valor unitário básico adoptado

F1 a Fn = Factores de valorização identificados

6.2. Método do Valor Residual (ou “Método Involutivo”)

Neste método, o valor do imóvel é estimado com base no estudo de viabilidade económica, realizado a partir da suposição de um hipotético investimento futuro, que com ele seja compatível e que represente o melhor aproveitamento possível, de acordo com as condições próprias do mercado, considerando-se, para o efeito, cenários para a execução e comercialização do empreendimento.

A pesquisa de valores é realizada com os cuidados e metodologia já expressos no ponto 7.1, com o intuito de determinar o valor de mercado do empreendimento imobiliário projectado, através do Método Comparativo de Mercado; a variação do correspondente valor no tempo e o período de absorção no mercado.

A análise dos investimentos é, preferencialmente, realizada através de modelos dinâmicos, dando-se prevalência à “análise por fluxos de caixa descontados”, em que são explicitados todos os parâmetros considerados, nomeadamente:

- a) Custos;
- b) Receitas;
- c) Taxas (valorização imobiliária, evolução dos custos, juros de capitais investidos, impostos, taxa de atractividade, etc.);
- d) Prazos.

O uso deste método é recomendado quando se pretende estimar o Valor de Mercado de projectos futuros; para terrenos “expectantes”, ou com esperada mudança de uso, para os quais é provável estimar a sua capacidade construtiva, face aos instrumentos de gestão territorial em vigor; ou em edifícios onde se pretendam levar a cabo obras de reabilitação/ampliação/beneficiação ou de mudança de uso, que pela sua previsível extensão temporal, aconselhem à sua ponderação, tendo em conta o tempo, previsivelmente longo da sua realização.

7. Justificação das Taxas Utilizadas

De acordo com as EVS -a estimativa das taxas de capitalização de actualização a utilizar no Método do Rendimento constitui uma das partes mais difíceis na utilização do método.

A forma mais comum de estabelecer essas taxas é através da análise das transações relativas a imóveis comparáveis arrendados ou a análise face a operações efectivas conhecidas.

A taxa utilizada deve incluir tanto a recuperação do capital original investido como as expectativas de valorização do capital, o que permite ao investidor superar o risco relativo ao valor temporal do dinheiro.

Uma das formas teóricas mais utilizadas para estimativa da taxa é a técnica conhecida por CAPM– Capital Asset Pricing Model, que contempla a taxa de juro sem risco, o risco de mercado e o beta do sector do imobiliário – development.

O beta mede como um determinado sector se posiciona em termos de risco contra o mercado. Por exemplo, um β de 1 indica que o sector ou a empresa está em linha com o mercado. Se for superior a 1 indica um risco superior ao mercado. Se for inferior a 1 indica um risco inferior ao mercado. Sendo um indicador de sector, mede apenas o risco sistemático, em relação ao mercado, risco este que é um risco diversificável. O Risco específico não é considerado neste indicador, o que prejudica a análise da taxa por este factor, uma vez que o risco individual é bastante importante no investimento imobiliário. Para pequenos investidores, que não possuem capacidade de

diversificação do seu investimentos, esta componente adquire ainda uma importância mais acentuada.

Utilizamos um Unleverage Beta, partindo do princípio que não existe alavanca financeira, para estimar a taxa de desconto.

A fonte de informação do Unleverage Beta é o site da Aswath Damodaran que compila dados da Bloomberg, Morningstar, Capital IQ e Compustat para vários sectores como os indicados na tabela infra:

Estes dados foram actualizados em Janeiro de 2023 e agregam informações de empresas específicas da Europa Ocidental, e é na nossa opinião, a fonte de dados mais precisa do mercado.

Para o objectivo desta avaliação, e para efeitos do estabelecimento de uma taxa de referência, utilizamos o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) que mostra o retorno que um investidor aceitaria para investir numa empresa. Trata de uma maneira de estimar uma taxa de retorno exigido que leva em conta o risco sistemático (não diversificável ou risco de mercado), por meio do coeficiente Beta. O modelo inclui a estimativa do custo do capital próprio de acordo com o beta do investimento e a taxa teórica livre de risco do mercado em que o activo se insere. A fórmula que permite estimar a taxa é a seguinte:

$$E(R_i) = R_f + \beta_i [E(R_m) - R_f],$$

sendo que:

CAPM (Capital Asset Pricing Model)		
$E(R_i) = R_f + \beta_i [E(R_m) - R_f]$		
Rf - Risk Free (*)		3,20%
β_i - Investment Beta		0,80
$E(R_m)$ - Market Expected Return		9,12%
Risco de Liquidez		1,00%
Risco de Negócio		1,50%
Eri - Investment Expected Return		9,94%

Taxa remuneração promoção imobiliária

As taxas de actualização utilizadas reflectem o comportamento do mercado para investimento imobiliário em Portugal, quando analisada a rentabilidade de projectos de investimento de médio/longo prazo. Pela análise das taxas de actualização médias do mercado imobiliário em Portugal e pela análise empírica de projectos transaccionados, assim como a situação de incerteza dos mercados actualmente, concluímos que o valor 10% e, reflecte o valor do rendimento esperado por um investidor no mercado local, para imóveis de investimento.

8. Conceitos de Valor Utilizados

8.1. Valor de Mercado

De acordo com os *Critérios* da DGTF:

1.1 Valor de Mercado

1.1..1- Define-se, genericamente, o “valor de mercado” como sendo o valor pelo qual um imóvel pode ser transaccionado à data da avaliação, após exposição num mercado livre e concorrencial, em termos de condições de oferta e procura, durante um período temporal considerado razoável tendo por referência a transacção de um outro bem de natureza idêntica no mercado em que se insere, e em que todos os actores agem de forma livre e ponderada, pressupondo-se que têm acesso a toda a informação relevante, quer para a formação de valor do imóvel, quer para a tomada de decisão sobre a sua eventual transacção, e não possuem qualquer interesse particular que norteie a sua acção.

1.1.2- A estimativa do “valor de mercado” deve ser enquadrada no objectivo da obtenção do “máximo e melhor uso” para o imóvel, o qual pode ser definido como sendo aquele que conduz ao seu valor mais elevado, desde que o uso em causa seja legalmente admissível, fisicamente possível e adequado, normalmente requerido pelo mercado e financeiramente viável.

9. Pressupostos da avaliação

De acordo com o solicitado pelo Cliente a avaliação foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual do imóvel. Foi prestada devida atenção ao estado aparente de conservação e manutenção do imóvel. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica, nem inspeccionadas as estruturas em ferro ou outras partes da estrutura que se encontrem cobertas, não expostas ou inacessíveis. Não se pode, assim, afirmar que o imóvel é estruturalmente sólido ou que não tem defeitos. Assumiu-se o Pressuposto de que o imóvel reúne todas as condições físicas e de salubridade para a sua normal utilização.

A avaliação foi efectuada no pressuposto de não existirem sobre o imóvel quaisquer ónus e encargos.

Para efeitos de cálculo foi utilizado o valor da média da amostra de propriedades similares, obtido a partir da prospecção realizada, tendo sido ajustada às características do imóvel em avaliação.

Na estimativa das áreas do imóvel consideraram-se como correctas as áreas que constam dos elementos fornecidos pelo cliente, nomeadamente as plantas de arquitectura.

Foi efectuada uma análise considerando os valores potenciais de venda estimados a partir da prospecção anexa.

Para efeitos de estimativa do valor de venda das construções potenciais foi estimada uma capacidade construtiva que contempla a construção de um projecto de uso industrial com o índice de construção permitido, que traduz a melhor utilização que este poderá ter num aproveitamento económico normal.

A avaliação foi efectuada no pressuposto de este se encontrar livre e disponível.

10. Contrato de Arrendamento

O imóvel encontra-se devoluto.

11. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações ao valor estimado.

12. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Manuel dos Santos Reis, Perito Avaliador registado na CMVM sob o nº PAI/2009/049/1 e Perito da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que:

1. A presente avaliação foi efectuada de acordo com as exigências da Lei 153/2015, assim como o Manual de Boas Práticas de Avaliação Imobiliária da Câmara Municipal de Lisboa;
2. possui apólice de seguro obrigatório de responsabilidade civil efectuada na Companhia TRANQUILIDADE, válido até 30-08-2024;
3. O Perito Avaliador não tem uma relação de trabalho subordinado com qualquer entidade relacionada com o CLIENTE;
4. O Avaliador não possui qualquer incompatibilidade que possa afectar a sua isenção e imparcialidade e que impeçam a realização deste trabalho.

Lisboa, 31 de Outubro de 2023

13. Quadros de Valorização

13.1. Método Comparativo

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo		
Rua Max Grundig - Lomar	Após Realização de Infraestruturas	Braga

Artigo	Piso	Afectação	Área de Terreno (m2)	Área Bruta (m2)	Área Bruta Privativa (m2)	Valor de Mercado		
						Construções Novas		
						Valor Ab/ m2	Valor At/ m2	V.Potencial
		Terreno Industrial	4 209,61	1 242,36		80 €	24 €	99 389,08 €
Total			4 209,61	1 242,36	-	80,00 €	23,61 €	99 389,08 €

13.2. Método do Valor Residual – No Estado Actual

Construção Potencial	ÁREA Terreno	Área de Construção Total	Área de Construção Caves	Área de Construção Armazéns
	4 209,61	1 242,36		1 242,36
Totais	4 209,61			
QUADRO CUSTOS	ÁREA	CUSTO /m2	% Realizada	CUSTOS EM FALTA
Infraestruturas	4 209,61	10 €	0,0%	42 096 €
Construção Armazéns	1 242,36	500 €	0,0%	621 182 €
Totais				663 278 €

Habitação	Área Construção (Ab)	Área Privativa (AP)	Valor € /m2 AP	TOTAL
Acima do Solo	1 242,36	-	822,46 €	1 021 800 €
Totais	1 242,36			1 021 800 €

		Momento 0		Sem 1		Sem 2		Sem 3		Sem 4		Sem 5		TOTAL	
FASEAMENTO/CUSTOS	VAL	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	
Custos de Construção															
Infraestruturas	VAL	40 091,52	100%	42 096,10	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	100%	42 096,10	
Construção Armazéns	VAL	550 669,93	25%	155 295,44	25%	155 295,44	25%	155 295,44	25%	155 295,44	0%	0,00	100%	621 181,75	
Custos Totais	VAL	590 761,46	30%	197 391,54	23%	155 295,44	23%	155 295,44	23%	155 295,44	0%	0,00	100%	663 277,85	
Custos Indirectos															
Taxas e Licenças	VAL	29 580,08	100%	31 059,09	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	100%	31 059,09	
Projectos (3% Custos Construção)	VAL	18 860,55	90%	17 908,50	10%	1 989,83	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	100%	19 898,34	
Fiscalização (2% Custos Construção)	VAL	11 759,75	25%	3 316,39	25%	3 316,39	25%	3 316,39	25%	3 316,39	0%	0,00	100%	13 265,56	
Administrativos (2% Custos Construção)	VAL	11 759,75	25%	3 316,39	25%	3 316,39	25%	3 316,39	25%	3 316,39	0%	0,00	100%	13 265,56	
Imprevistos (0,5% Custos Construção)	VAL	3 017,73	35%	1 160,74	35%	1 160,74	30%	994,92	0%	0,00	0%	0,00	100%	3 316,39	
Custos Totais	VAL	74 977,87		56 761,10	12%	9 783,35	9%	7 627,70	8%	6 632,78	0%	0,00	100%	80 804,93	
INVESTIMENTO TOTAL	VAL	665 739,33		254 152,64		165 078,79		162 923,13		161 928,22		0,00	100%	744 082,78	

FASEAMENTO/ VENDAS	VAL	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€
Vendas da Construção	VAL	804 710,15	0%	0,00		0,00	5%	51 090,00		0,00	95%	970 710,00
Vendas Totais	VAL	804 710,15		0,00		0,00		51 090,00		0,00		970 710,00
Custos de Comercialização (6,15%)	VAL	(49 489,67)	6,15%	0,00	6,15%	0,00	6,15%	(3 142,04)	6,15%	0,00	6,15%	(59 638,67)
Custos de promoção e gestão (1%)	VAL	(9 228,31)	20%	(2 043,60)	50%	(5 109,00)	30%	(3 065,40)	0%	0,00	0%	10 218,00
Vendas Líquidas	VAL	745 992,17	0%	2 043,60	-1%	5 109,00	5%	44 882,57	0%	0,00	94%	911 011,34

FLUXOS DE CAIXA DO PROJECTO	VAL	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€
Fluxos de Caixa	VAL	80 252,84		(256 196,24)		(170 187,79)		(118 040,57)		(161 928,22)		225 094,52
Juros sobre saldo Negativo (% Sem.)	VAL	(13 627,88)		0,00	2,25%	(5 764,42)	2,25%	(9 723,34)	2,25%	721 840,57 €	2,25%	15 487,76
Divida no Final do Período				256 196,24 €		432 148,44 €		559 912,35 €				
Saldo Bruto				(256 196,24)		(175 952,20)		(127 763,91)		(161 928,22)		209 606,77
Custo Bruto do Terreno		66 624,95										
IMT e Registos 7.5%		(4 624,95)										
VALOR ACTUAL LÍQUIDO DO IMÓVEL		62 000,00		VALOR /m2 Ab		49,98						
TAXA DE ACTUALIZAÇÃO SEMESTRAL		5%										

[illegible]

FACTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Estado Conservação	Diferencial em termos de estado de conservação e de idades entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
B - Localização	Mais ou menos valia da localização dos imóveis face ao imóvel em avaliação
C - Qualidade da Construção	Diferencial em termos qualitativos entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
D - Piso/andar	Mais ou menos valia do piso dos imóveis face ao imóvel em avaliação
E - Área de Construção	Correcção pelo diferencial de áreas entre os imóveis da prospecção e o imóvel em avaliação
F - Margem de Negociação	Indicação da Margem de negociação possível para o imóveis da prospecção

Resultados Homogeneizados			
	Yield	m2 A1	m2 A6
<i>Media</i>		71.04 €	80.23 €
<i>Mediana</i>		74.01 €	86.44 €
<i>Desvio Padrão</i>		34.34 €	22.50 €
<i>Valor Máximo</i>		101.30 €	98.43 €
<i>Valor Mínimo</i>		34.82 €	48.60 €
<i>Percentil 5</i>		36.89 €	53.38 €
<i>Percentil 25</i>		45.16 €	72.48 €
<i>Percentil 50</i>		74.01 €	86.44 €
<i>Percentil 75</i>		99.90 €	94.19 €
<i>Percentil 95</i>		101.02 €	84.64 €



Tipo	Observações	Ano Construção	Zona	Contacto		Área Bruta m2	Preço: €	Renda € /mês	Preço: €/m2	Renda €/m2 mês	Factores de Homogeneização - Venda						Valor de Venda Homogeneizado €/m2	Valor de Renda €/m2
				Ref*	Imobiliária						A	B	C	D	E	F		
Armazém		2023	ZI Pitancinhos	ZMPT556808	ZOME Grupo Business	400	449 900,00		1 124,75		-5%	5%	0%	0%	0%	-5%	1 065,84 €	
Armazém		Usado	Merelim	ZMPT561518	Zome Maia	430	270 000,00		627,91		5%	10%	5%	0%	0%	-5%	723,42 €	
Armazém		Construção	Celeiros		Merito-Invest, Mediação Imobiliária	800	650 000,00		812,50		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	771,88 €	
Armazém	Arrendado		Real - Dame	MDS2721	Habit 3 - Mediação Imobiliária, Lda.	1041	1 200 000,00		1 152,74		0%	-10%	0%	0%	0%	-5%	985,59 €	
Armazém			7 Fontes	013-3957	Maquininho - Mediação Imobiliária, Lda.	686	469 000,00		683,67		0%	0%	0%	0%	0%	-5%	649,49 €	
Armazém	Arrendado		Real - Dame	MDS2721	Habit 3 - Mediação Imobiliária, Lda.	1041		3 100,00		2,98	0%	0%	0%	0%	0%	-5%		2,83 €
Armazém			Parque Industrial de Nogueira	378230108	RA Braga Tribunal 3CIN Lda	1149		4 000,00		3,48	5%	0%	0%	0%	5%	-5%		3,63 €
Armazém			Celeiros	ST3505/22	BragAttitude Unipessoal, Lda	2347		9 000,00		3,83	15%	0%	5%	0%	-3%	-5%		4,27 €
Avaliação - Estabelecimento Comercial																		

Classificação: 1- Com características muito inferiores às do mercado; 3- Com características similares às do mercado; 5 - Com características muito superiores às do mercado;

FACTORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Estado Conservação	Diferencial em termos de estado de conservação e de idades entre os imóveis da prospeção e o imóvel em avaliação
B - Localização	Mais ou menos valia da localização dos imóveis face ao imóvel em avaliação
C - Qualidade de Construção	Diferencial em termos qualitativos entre os imóveis da prospeção e o imóvel em avaliação
D - Piso/andar	Mais ou menos valia do piso dos imóveis face ao imóvel em avaliação
E - Área de Construção	Correcção pelo diferencial de áreas entre os imóveis da prospeção e o imóvel em avaliação
F - Margem de Negociação	Indicação da Margem de negociação possível para o imóveis da prospeção

✓
✓
✓

Resultados Homogeneizados			
	Yield	Venda	Renda
Média	5,11%	839,24 €	3,57 €
Mediana	5,64%	771,88 €	3,63 €
Desvio Padrão		177,99 €	0,72 €
Valor Máximo	4,80%	1 065,84 €	4,27 €
Valor Mínimo	5,23%	649,49 €	2,83 €
Percentil 5	5,26%	664,26 €	2,91 €
Percentil 25	5,36%	723,42 €	3,23 €
Percentil 50	5,64%	771,88 €	3,63 €
Percentil 75	4,81%	985,59 €	3,95 €
Percentil 95	4,80%	1 049,79 €	4,20 €

14.1. Localização e fotos

