

9. Hasta pública dos lotes 7, 11 e 12 – Sobreposta.

Submete-se, à consideração do Executivo Municipal, proposta de alienação em hasta pública dos lotes 7, 11 e 12 no Parque Municipal de Sobreposta, 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, na sua versão atual, tudo de acordo com os documentos que fazem parte do processo.

PROPOSTA PARA REUNIÃO DE CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

N.º Informação: 7761

Data: 25/01/2024

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 Lotes 7, 11 e 12 - Sobreposta

PROPOSTA: Propõe-se que a Câmara Municipal aprove alienar em Hasta Pública os lotes 7, 11 e 12 no Parque Municipal de Sobreposta, 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.

Considerando que:

- A Hasta Pública relativa aos lotes sitos no Parque Industrial de Sobreposta realizada no dia 6 de Dezembro de 2023, através de Edital n.º ED/631/2023, ficou deserta;
- Os lotes supra mencionados foram objeto de nova avaliação, face aos argumentos apresentados pelos interessados nos lotes quanto à sua orografia e à confirmação do avaliador de que incluiu uma depreciação por esse mesmo facto.

Propõe-se que a Câmara Municipal aprove alienar em Hasta Pública os lotes 7, 11 e 12 no Parque Municipal de Sobreposta, 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

Artigo 1º

Objeto

- 1 – O presente procedimento tem por objeto a alienação, em hasta pública, de três imóveis, melhor identificados no artigo 3º.
- 2 – Os imóveis referidos são transmitidos sem qualquer ónus e no estado em que se encontram à data de celebração da respetiva escritura.
- 3 – O preço final de aquisição dos imóveis é o definido em hasta pública.

Artigo 2º

Entidade adjudicante

A entidade adjudicante é Município de Braga, NIPC 512 012 814, com sede na Praça do Município, 4700-435 Braga, e com os números de telefone 253 203 150 (geral) e endereço eletrónico: municipe@cm-braga.pt.

Artigo 3º

Identificação e localização dos imóveis

A presente hasta pública tem por objeto a alienação dos seguintes imóveis:

Lote 7

Localização – Lugar Regueiro, Freguesia de Sobreposta, Concelho de Braga.

Área – 7.500,00.0 m2.

Matriz – artigo P856, da Freguesia de Sobreposta.

Registo Predial – descrição 1082 da Freguesia de Sobreposta.

Confrontações: Norte – arruamento; Sul – zona verde pública; Nascente – lote 6C; Poente – lote 6C.

Lote 11

Localização - Lugar Regueiro, Freguesia de Sobreposta, Concelho de Braga.

Área – 1.500,00 m2.

Matriz – artigo P860, da Freguesia de Sobreposta.

Registo Predial – descrição 1086 da Freguesia de Sobreposta.

Confrontações: Norte – lote 12; Sul – lote 10; Nascente – arruamento; Poente – zona verde pública.

Lote 12

Localização – Lugar Regueiro, Freguesia de Sobreposta, Concelho de Braga.

Área – 1.500,00 m2.

Matriz – artigo P861, Freguesia de Sobreposta.

Registo Predial – descrição 1087 da Freguesia de Sobreposta.

Confrontações: Norte – lote 13; Sul – lote 11; Nascente – arruamento; Poente – Zona verde pública.

Artigo 4º

Condicionantes

Os imóveis objeto da presente Hasta Pública reverterão 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

1 - O valor base de licitação de cada prédio é o seguinte:

Lote 7 – €71.500,00 (setenta e um mil e quinhentos euros) não sendo admitidas propostas de valor igual ou inferior;

Lote 11 – €88.500,00 (oitenta e oito mil e quinhentos euros) não sendo admitidas propostas de valor igual ou inferior;

Lote 12 – €88.500,00 (oitenta e oito mil e quinhentos euros) não sendo admitidas propostas de valor igual ou inferior.

2 - O valor mínimo de cada lanço é de €1.000,00 (mil euros).

Artigo 6º

Data e hora para examinar imóveis

- 1 – Os imóveis objeto da presente hasta pública podem ser examinados por qualquer interessado até ao último dia da data fixada para o envio das propostas, 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 na Loja do Município, sita 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 para cada imóvel.

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 “PROPOSTA – Lote 7” e/ou “PROPOSTA – Lote 11” e/ou “PROPOSTA – Lote 12”.

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 décimo quinto (15) dia, contado, sem interrupção, após a publicação do presente procedimento, 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 9º;
- b) a apresentação de um valor de arrematação inferior ou igual ao valor base previsto no artigo 4º;
- 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 da praça

1 – A praça terá lugar no dia útil seguinte ao termo do prazo para entrega de propostas fixado no artigo 11º, pelas 10 horas, no Salão Nobre do edifício dos Paços do Concelho, sito na Praça do Município.

2 – A praça é única, mas realizar-se-á em separado para cada um dos imóveis identificados no artigo 3º.

3 – Os interessados que apresentem proposta devem comparecer ou fazerem-se representar na praça de hasta pública, nos termos seguintes, sob pena de as respetivas propostas não serem consideradas:

a) no caso de intervenção de particular ou titular de empresa em nome individual, só podem intervir no ato público os concorrentes devidamente legitimados por bilhete de identidade ou cartão do cidadão;

b) no caso de intervenção dos representantes de empresa em nome individual, sociedade ou agrupamentos complementares de empresas, só podem intervir no ato público os representantes devidamente legitimados por bilhete de identidade ou cartão do cidadão e credencial passada pela empresa em nome individual, sociedade ou agrupamento, da qual conste o nome e o número do bilhete de identidade ou cartão de cidadão dos representantes, entendendo-se por credencial o documento emitido pela empresa representada da qual constem, além dos poderes conferidos, a(s) assinatura(s) do(s) seu(s) gerente(s), administrador(es) ou mandatário(s) com poderes bastantes, invocando a qualidade em que o fazem.

c) no caso de intervenção de representante de particular, só podem intervir no ato público os representantes munidos de comprovativo de concessão de poderes para o ato.

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 13º.

9 – Retomada a sessão do ato público, procede-se à licitação a partir do valor da proposta mais elevada ou, se não existirem propostas ou não existirem propostas válidas, a partir do valor base de licitação anunciado.

10 – O valor do lance mínimo de cada imóvel é o indicado no artigo 4º.

11 – A licitação termina quando o Presidente da Comissão tiver anunciado por três vezes o lance mais elevado e este não for coberto.

12 – Em seguida, há lugar ao exercício de eventuais direitos de preferência e, apresentando-se a preferir mais de uma pessoa com igual direito, reabre-se nova licitação entre elas, nos termos do número anterior.

Artigo 18º

Adjudicação provisória

1 – Terminada a licitação 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.

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 da praça, 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 à Assembleia Municipal, ao abrigo da alínea i), do n.º 1, do artigo 25º, 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 4º;
- 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 17º;
- 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 lanço 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 praça da 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 lanço 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 2023

Assinatura

(Nome)

Relatório de Avaliação Imobiliária



Cliente: Câmara Municipal e Braga
Processo: VOV-AI-1672
Tipo de Imóvel: 4 Lotes Industriais denominados com os n.ºs. 7,11,12 e 13
Localização: Parque Industrial de Sobreposta - Braga
Data: Agosto de 2023

Índice

Índice	2
1. Quadro Resumo	4
2. Objectivo da Avaliação	4
3. Objecto de Avaliação	4
3.1. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais	4
4. Características	5
4.1. Dos Imóveis	5
4.2. Do Local	6
5. Análise do Mercado Local	6
6. Métodos de Avaliação Utilizados	6
6.1. Método de comparação ou comparativo de mercado	6
6.2. Método do Valor Residual (ou “Método Involutivo”)	7
6.3. Justificação das Taxas Utilizadas	8
7. Conceitos de Valor Utilizados	9
7.1. Valor de Mercado	9
8. Pressupostos da avaliação	9
9. Contrato de Arrendamento	10
10. Limitações ao valor estimado	10
11. Declaração do Perito Avaliador	10
12. Quadros de Valorização	12
12.1. Método Comparativo – Após Conclusão	12
12.2. Método do Valor Residual – No Estado Actual	13
13. Prospeção	17
13.1. Edifícios	17
14. Localização e fotos	18

Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	VER O VERSO CONSULTORIA LDA Rua Andrade Corvo 50 6º Esqº 1050 009 LISBOA
IMÓVEL:	4 Lotes Industriais denominados com os nºs. 7,11,12 e 13, sitos no Parque Industrial de Sobreposta, Freguesia de Sobreposta, concelho e distrito de Braga.
CLIENTE:	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:	17 de Janeiro de 2024
Data da última avaliação:	18 de Agosto de 2023
Metodologia Utilizada:	Método Comparativo e Método Residual
Valor de Mercado Global:	860 400 € (oitocentos e sessenta mil e quatrocentos euros)

O Avaliador

1. Quadro Resumo

Identificação	área		Valor de Mercado no estado actual
	área Terreno m2	área bruta m2	
Rua Edgardo Sá Malheiro	5547		441 400 €
7	2 250,00	2 250,00	71 500,00 €
11	2 000,00	2 000,00	88 500,00 €
12	2 000,00	2 000,00	88 500,00 €
13	3 310,00	3 310,00	192 900,00 €

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 Janeiro de 2024.

A avaliação tem por objectivo estimar o Valor de Mercado de 4 lotes industriais 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. Trata-se de uma correcção á avaliação anterior, considerando o impacto no Valor de Mercado dos imóveis dos custos necessários incorrer para construção de muros de suporte e movimentação de terras para nivelamento dos terrenos, que pela sua topografia apresentam uma depreciação funcional face ao normal no 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 4 terrenos para construção, sitos na Rua Edgardo Sá Malheiro, Freguesia de Ferreiros, concelho e distrito de Braga.

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

- Mapa de Lotes
- Quadro sinótico e planta da Alteração Nº 4 á Operação de Loteamento Nº21-2007 - Sobreposta
- Alteração Nº 4 à Operação de Lotº Nº21-2007 – Sobreposta Memória Descritiva e Justificativa

3.1. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais

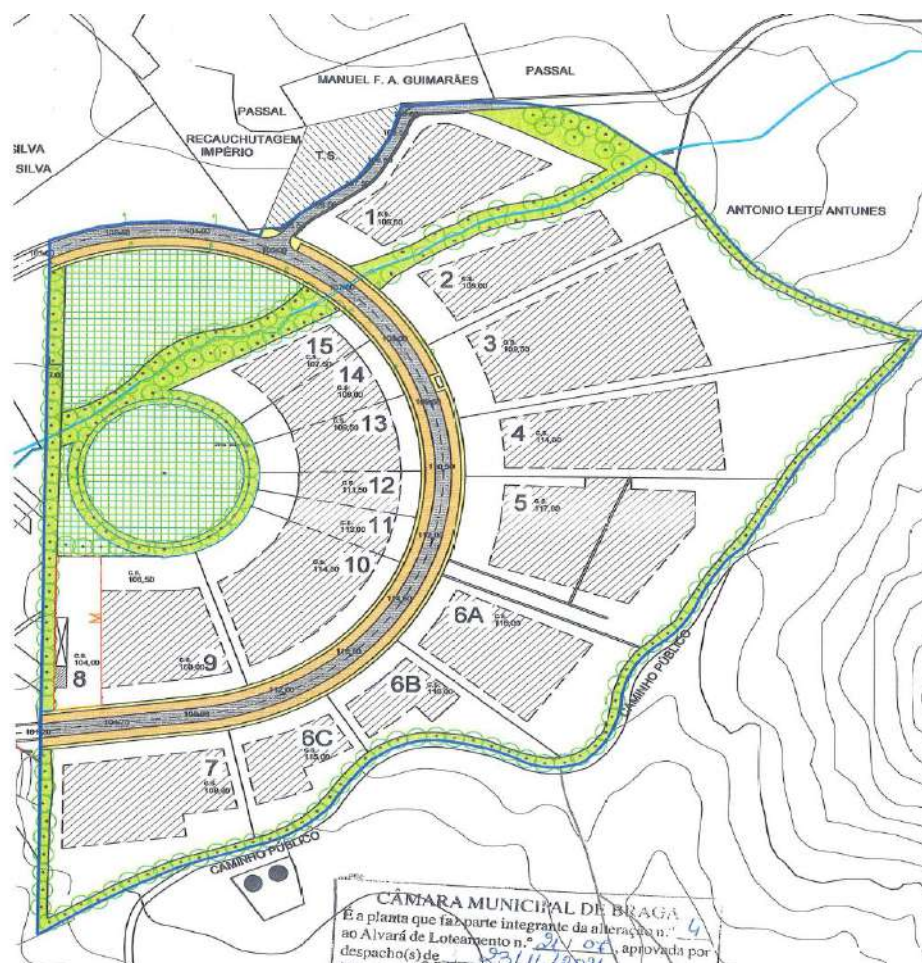
Não foram fornecidos elementos

4. Características

4.1. Dos Imóveis

Os imóveis objecto de avaliação são 4 lotes industriais, sendo o Lote 7 constituído por terreno com capacidade para edificação de um armazém de 1 pisos e os Lotes 11, 12 e 13 constituídos por terreno com capacidade para construir um armazém de 2 pisos, com as seguintes áreas:

Quadro de Áreas		
Lote	Terreno	Área Bruta
	(m ²)	(m ²)
7	7 500,00	2 250,00
11	1 500,00	2 000,00
12	1 500,00	2 000,00
13	2 500,00	3 310,00
Total	13 000,00	9 560,00



Estes lotes resultam da OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO N. 21/2007 — PROCESSO Nº 1/2006/146/0 — E/28293/2022.

Trata-se de terrenos de formato trapezoidal e orografia com uma pendente elevada, actualmente ocupados por vegetação espontânea.

4.2. Do Local

O Parque Industrial de Sobreposta é uma zona industrial localizada na freguesia de Sobreposta, no município de Braga, Portugal.

O parque industrial alberga várias empresas de diferentes sectores, tendo uma importância estratégica para o desenvolvimento económico e social do concelho, sendo considerado um dos grandes motores de captação de novos projectos .

Em 2015, o parque industrial beneficiou de uma obra de requalificação do seu acesso que melhorou as condições de circulação e segurança.

Os acessos são fáceis, efectuando-se o acesso próximo pela N309, que liga Braga a Póvoa de Lanhoso.

5. Análise do Mercado Local

O imóvel situa-se numa zona em que não existe oferta activa de imóveis para indústria e distribuição, pelo que foi efectuada uma procura de imóveis similares pela área, e tipologia prevista, de imóveis já concluídos, dentro do concelho de Braga.

De acordo com a prospecção efectuada, verificou-se que terrenos na mesma zona industrial se encontram à venda por valore próximos dos 90 €/m2 de construção permitida.

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.

6.3. 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 beta 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 Unleveraged Beta, partindo do princípio que não existe alavanca financeira, para estimar a taxa de desconto.

A fonte de informação do Unleveraged 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 Julho 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:

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

sendo que:

CAPM (Capital Asset Pricing Model)		
$ER_i = R_f + \beta_i (ER_m - R_f)$		
Rf - Risk Free (*)		3,20%
β_i - Investment Beta		0,80
Er _m - Market Expected Return		9,12%
Risco de Liquidez		1,00%
Risco de Negócio		1,50%
Er_i - 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.

7. Conceitos de Valor Utilizados

7.1. 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.

8. Pressupostos da avaliação

De acordo com o solicitado pelo Cliente a avaliação foi efectuada tendo em conta o estado e uso actual dos imóveis. No entanto, não foi efectuada qualquer peritagem técnica. Não se pode, assim, afirmar que

os imóveis são estruturalmente sólidos. Assumiu-se o Pressuposto de que o imóvel virá a reunir 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 a Memória Descritiva

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 utilizada a capacidade construtiva que contempla a construção de um projecto de uso habitacional, 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.

9. Contrato de Arrendamento

Os imóveis encontram-se devolutos.

10. Limitações ao valor estimado

Não existem limitações ao valor estimado.

11. 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 30-08-2023;
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, 17 de Janeiro de 2024

12. Quadros de Valorização

12.1. Método Comparativo – Após Conclusão

Quadro de Avaliação Baseado no Método Comparativo

Zona Industrial Sobreposta

Sobreposta - Braga

Lote	Afectação	Área de Terreno (m2)	Área Bruta (m2)	Área Bruta Privativa (m2)	Valor de Mercado	
					Construções Novas	
					Valor Ab/ m2	V.Potencial
7	Armazém	7 500,00	2 250,00	2 250,00	730 €	1 642 500,00 €
11	Armazém	1 500,00	2 000,00	2 000,00	730 €	1 460 000,00 €
12	Armazém	1 500,00	2 000,00	2 000,00	730 €	1 460 000,00 €
13	Armazém	2 500,00	3 310,00	3 310,00	730 €	2 416 300,00 €
Total		13 000,00	9 560,00	9 560,00	730 €	6 978 800,00 €

12.2. Método do Valor Residual – No Estado Actual

12.2.1. Método do Valor Residual – Lote 7

Construção Potencial	ÁREA Terreno	Área de Construção Total		Área de Construção
	7 500,00	2 250,00		2 250,00
Totais	7 500,00			
QUADRO CUSTOS	ÁREA	CUSTO /m2	% Realizada	CUSTOS EM FALTA
Obras com Terraplanagens e Muros	7 500,00	20 €	0,0%	150 000 €
Construção Armazém	2 250,00	500 €	0,0%	1 125 000 €
Totais				1 275 000 €

Construção	Área Construção (Ab)	Área Privativa (AP)	Valor € /m2 AP	TOTAL
Acima do Solo	2 250,00	2 250,00	730,00 €	1 642 500 €
Totais	2 250,00			1 642 500 €

		Momento 0		Trim 1		Trim 2		Trim 3		Trim 4		Trim 5		TOTAL
FASEAMENTO/CUSTOS	VAL	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€
Custos de Construção														
Obras com Terraplanagens e Muros	VAL	141 031,04	0%	0,00	50%	75 000,00	50%	75 000,00	0%	0,00	0%	0,00	100%	150 000,00
Construção Armazém	VAL	1 057 732,77	0%	0,00	50%	562 500,00	50%	562 500,00	0%	0,00	0%	0,00	100%	1 125 000,00
Custos Totais	VAL	1 198 763,80	0%	0,00	50%	637 500,00	50%	637 500,00	0%	0,00	0%	0,00	100%	1 275 000,00
Custos Indirectos														
Taxas e Licenças	VAL	21 391,00	5%	1 125,00	90%	20 250,00	0%	0,00	5%	1 125,00	0%	0,00	100%	22 500,00
Projectos (3% Custos Construção)	VAL	37 050,63	90%	34 425,00	0%	0,00	0%	0,00	10%	3 825,00	0%	0,00	100%	38 250,00
Fiscalização (1,5% Custos Construção)	VAL	17 784,91	0%	0,00	35%	6 693,75	35%	6 693,75	30%	5 737,50	0%	0,00	100%	19 125,00
Administrativos (1,5% Custos Construção)	VAL	17 986,94	25%	4 781,25	25%	4 781,25	25%	4 781,25	25%	4 781,25	0%	0,00	100%	19 125,00
Imprevistos (0,5% Custos Construção)	VAL	5 913,68	0%	0,00	30%	1 912,50	35%	2 231,25	35%	2 231,25	0%	0,00	100%	6 375,00
Custos Totais	VAL	100 127,16		40 331,25	32%	33 637,50	13%	13 706,25	17%	17 700,00		0,00	100%	105 375,00
INVESTIMENTO TOTAL	VAL	1 298 890,96		40 331,25		671 137,50		651 206,25		17 700,00		0,00	100%	1 380 375,00

FASEAMENTO/VENDAS	VAL	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€
Vendas da Construção	VAL	1 489 883,96	0%	0,00	0%	0,00	5%	82 125,00	95%	1 560 375,00	0%	0,00	100%	1 642 500,00
Vendas Totais	VAL	1 489 883,96		0,00		0,00		82 125,00		1 560 375,00		0,00		1 642 500,00
Custos de Comercialização (6,15%)	VAL	(91 627,88)	6,15%	0,00	6,15%	0,00	6,15%	(5 050,69)	6,15%	(95 963,06)	6,15%	0,00	100%	(101 013,75)
Custos de promoção e gestão (1%)	VAL	(15 442,90)	0%	0,00	50%	(8 212,50)	50%	(8 212,50)	0%	0,00	0%	0,00	100%	(16 425,00)
Vendas Líquidas	VAL	1 382 813,20	0%	0,00	-1%	8 212,50	5%	68 861,81	96%	1 464 411,94	0%	0,00	100%	1 525 061,25

FLUXOS DE CAIXA DO PROJECTO	VAL	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€
Fluxos de Caixa	VAL	83 922,24		(40 331,25)		(679 350,00)		(582 344,44)		1 446 711,94		0,00		144 686,25
Juros sobre saldo Negativo (% Sem.)	VAL	(7 070,58)		0,00	1,00%	(403,31)	1,00%	(7 200,85)	1,00%		1,00%			7 604,16
Dívida no Final do Período				40 331,25 €		720 084,56 €		1 309 629,85 €		137 082,09 €				
Saldo Bruto				(40 331,25)		(679 753,31)		(589 545,28)		1 446 711,94		0,00		137 082,09
Custo Bruto do Terreno		76 851,66												
IMT e Registos 7.5%		(5 351,66)												
VALOR ACTUAL LÍQUIDO DO IMÓVEL		71 500,00		VALOR /m2 Ab		31,78		VALOR /m2 At				9,53		
TAXA DE ATUALIZAÇÃO TRIMESTRAL		2.5%												

12.2.2. Método do Valor Residual – Lote 11

Construção Potencial	ÁREA Terreno	Área de Construção Total		Área de Construção
	1 500,00	2 000,00		2 000,00
Totais	1 500,00			
QUADRO CUSTOS	ÁREA	CUSTO /m2	% Realizada	CUSTOS EM FALTA
Obras com Terraplanagens e Muros	1 500,00	70 €	0,0%	105 000 €
Construção Armazém	2 000,00	500 €	0,0%	1 000 000 €
Totais				1 105 000 €

Construção	Área Construção (Ab)	Área Privativa (AP)	Valor €/m2 AP	TOTAL
Acima do Solo	2 000,00	2 000,00	730,00 €	1 460 000 €
Totais	2 000,00			1 460 000 €

	Momento 0		Trim 1		Trim 2		Trim 3		Trim 4		Trim 5		TOTAL
FASEAMENTO/CUSTOS	VAL	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	€
<u>Custos de Construção</u>													
Obras com Terraplanagens e Muros	VAL	99 940,51	0%	0,00	100%	105 000,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	105 000,00
Construção Armazém		940 206,90	0%	0,00	50%	500 000,00	50%	500 000,00	0%	0,00	0%	0,00	1 000 000,00
Custos Totais	VAL	1 040 147,42	0%	0,00	55%	605 000,00	45%	500 000,00	0%	0,00	0%	0,00	1 105 000,00
<u>Custos Indirectos</u>													
Taxas e Licenças	VAL	19 014,22	5%	1 000,00	90%	18 000,00	0%	0,00	5%	1 000,00	0%	0,00	20 000,00
Projectos (3% Custos Construção)	VAL	32 110,54	90%	29 835,00	0%	0,00	0%	0,00	10%	3 315,00	0%	0,00	33 150,00
Fiscalização (1,5% Custos Construção)	VAL	15 413,59	0%	0,00	35%	5 801,25	35%	5 801,25	30%	4 972,50	0%	0,00	16 575,00
Administrativos (1,5% Custos Construção)	VAL	15 588,68	25%	4 143,75	25%	4 143,75	25%	4 143,75	25%	4 143,75	0%	0,00	16 575,00
Imprevistos (0,5% Custos Construção)	VAL	5 125,19	0%	0,00	30%	1 657,50	35%	1 933,75	35%	1 933,75	0%	0,00	5 525,00
Custos Totais	VAL	87 252,23		34 978,75	32%	29 602,50	13%	11 878,75	17%	15 365,00	0%	0,00	91 825,00
INVESTIMENTO TOTAL	VAL	1 127 399,64		34 978,75		634 602,50		511 878,75		15 365,00		0,00	1 196 825,00

FASEAMENTO/VENDAS	VAL	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€
Vendas da Construção	VAL	1 324 341,30	0%	0,00	0%	0,00	5%	73 000,00	95%	1 387 000,00	0%	0,00	100%	1 460 000,00
Vendas Totais	VAL	1 324 341,30		0,00		0,00		73 000,00		1 387 000,00		0,00		1 460 000,00
Custos de Comercialização (6,15%)	VAL	(81 446,99)	6,15%	0,00	6,15%	0,00	6,15%	(4 489,50)	6,15%	(85 300,50)	6,15%	0,00	100%	(89 790,00)
Custos de promoção e gestão (1%)	VAL	(13 727,02)	0%	0,00	50%	(7 300,00)	50%	(7 300,00)	0%	0,00	0%	0,00	100%	(14 600,00)
Vendas Líquidas	VAL	1 229 167,29	0%	0,00	-1%	7 300,00	5%	61 210,50	96%	1 301 699,50	0%	0,00	100%	1 355 610,00

FLUXOS DE CAIXA DO PROJECTO	VAL	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€
Fluxos de Caixa	VAL	101 767,65		(34 978,75)		(641 902,50)		(450 668,25)		1 286 334,50		0,00		158 785,00
Juros sobre saldo Negativo (% Sem.)	VAL	(6 621,70)		0,00	1,00%	(349,79)	1,00%	(6 772,31)	1,00%	151 662,90 €	1,00%	0,00		7 122,10
Dívida no Final do Período				34 978,75 €		677 231,04 €		1 134 671,60 €		151 662,90 €		0,00		
Saldo Bruto				(34 978,75)		(642 252,29)		(457 440,56)		1 286 334,50		0,00		151 662,90
Custo Bruto do Terreno		95 145,95												
IMT e Registos 7.5%		(6 645,95)												
VALOR ACTUAL LÍQUIDO DO IMÓVEL		88 500,00		VALOR /m2 Ab		44,25		VALOR /m2 At		59,00				
TAXA DE ACTUALIZAÇÃO TRIMESTRAL		2,5%												

12.2.3. Método do Valor Residual – Lote 12

Construção Potencial	ÁREA Terreno	Área de Construção Total		Área de Construção
	1 500,00	2 000,00		2 000,00
Totais	1 500,00			
QUADRO CUSTOS	ÁREA	CUSTO /m2	% Realizada	CUSTOS EM FALTA
Obras com Terraplanagens e Muros	1 500,00	70 €	0,0%	105 000 €
Construção Armazém	2 000,00	500 €	0,0%	1 000 000 €
Totais				1 105 000 €

Construção	Área Construção (Ab)	Área Privativa (AP)	Valor € /m2 AP	TOTAL
Acima do Solo	2 000,00	2 000,00	730,00 €	1 460 000 €
Totais	2 000,00			1 460 000 €

	Momento 0		Trim 1		Trim 2		Trim 3		Trim 4		Trim 5		TOTAL
FASEAMENTO/CUSTOS	VAL	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	€
<u>Custos de Construção</u>													
Obras com Terraplanagens e Muros		99 940,51	0%	0,00	100%	105 000,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	105 000,00
Construção Armazém	VAL	940 206,90	0%	0,00	50%	500 000,00	50%	500 000,00	0%	0,00	0%	0,00	1 000 000,00
Custos Totais	VAL	1 040 147,42	0%	0,00	55%	605 000,00	45%	500 000,00	0%	0,00	0%	0,00	1 105 000,00
<u>Custos Indirectos</u>													
Taxas e Licenças	VAL	19 014,22	5%	1 000,00	90%	18 000,00	0%	0,00	5%	1 000,00	0%	0,00	20 000,00
Projectos (3% Custos Construção)	VAL	32 110,54	90%	29 835,00	0%	0,00	0%	0,00	10%	3 315,00	0%	0,00	33 150,00
Fiscalização (1,5% Custos Construção)	VAL	15 413,59	0%	0,00	35%	5 801,25	35%	5 801,25	30%	4 972,50	0%	0,00	16 575,00
Administrativos (1,5% Custos Construção)	VAL	15 588,68	25%	4 143,75	25%	4 143,75	25%	4 143,75	25%	4 143,75	0%	0,00	16 575,00
Imprevistos (0,5% Custos Construção)	VAL	5 125,19	0%	0,00	30%	1 657,50	35%	1 933,75	35%	1 933,75	0%	0,00	5 525,00
Custos Totais	VAL	87 252,23		34 978,75	32%	29 602,50	13%	11 878,75	17%	15 365,00		0,00	91 825,00
INVESTIMENTO TOTAL	VAL	1 127 399,64		34 978,75		634 602,50		511 878,75		15 365,00		0,00	1 196 825,00

FASEAMENTO/VENDAS	VAL	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€
Vendas da Construção	VAL	1 324 341,30	0%	0,00	0%	0,00	5%	73 000,00	95%	1 387 000,00	0%	1 460 000,00
Vendas Totais	VAL	1 324 341,30		0,00		0,00		73 000,00		1 387 000,00		1 460 000,00
Custos de Comercialização (6,15%)	VAL	(81 446,99)	6,15%	0,00	6,15%	0,00	6,15%	(4 489,50)	6,15%	(85 300,50)	6,15%	(89 790,00)
Custos de promoção e gestão (1%)	VAL	(13 727,02)	0%	0,00	50%	(7 300,00)	50%	(7 300,00)	0%	0,00	0%	(14 600,00)
Vendas Líquidas	VAL	1 229 167,29	0%	0,00	-1%	7 300,00	5%	61 210,50	96%	1 301 699,50	0%	1 355 610,00

FLUXOS DE CAIXA DO PROJECTO	VAL	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€
Fluxos de Caixa	VAL	101 767,65		(34 978,75)		(641 902,50)		(450 668,25)		1 286 334,50	0,00	158 785,00
Juros sobre saldo Negativo (% Sem.)	VAL	(6 621,70)		0,00	1,00%	(349,79)	1,00%	(6 772,31)	1,00%			7 122,10
Dívida no Final do Período				34 978,75 €		677 231,04 €		1 134 671,60 €		151 662,90 €		
Saldo Bruto				(34 978,75)		(642 252,29)		(457 440,56)		1 286 334,50	0,00	151 662,90
Custo Bruto do Terreno		95 145,95										
IMT e Registos 7.5%		(6 645,95)										
VALOR ACTUAL LÍQUIDO DO IMÓVEL		88 500,00					44,25				59,00	
TAXA DE ACTUALIZAÇÃO TRIMESTRAL		2,5%										

12.2.4. Método do Valor Residual – Lote 13

Construção Potencial	ÁREA Terreno	Área de Construção Total		Área de Construção
	2 500,00	3 310,00		3 310,00
Totais	2 500,00			
QUADRO CUSTOS	ÁREA	CUSTO /m2	% Realizada	CUSTOS EM FALTA
Obras com Terraplanagens e Muros	2 500,00	50 €	0,0%	125 000 €
Construção Armazém	3 310,00	500 €	0,0%	1 655 000 €
Totais				1 780 000 €

Construção	Área Construção (Ab)	Área Privativa (AP)	Valor €/m2 AP	TOTAL
Acima do Solo	3 310,00	3 310,00	730,00 €	2 416 300 €
Totais	3 310,00			2 416 300 €

		Momento 0		Trim 1		Trim 2		Trim 3		Trim 4		Trim 5		TOTAL
FASEAMENTO/CUSTOS	VAL	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€
Custos de Construção														
Obras com Terraplanagens e Muros	VAL	118 976,80	0%	0,00	100%	125 000,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	100%	125 000,00
Construção Armazém		1 556 042,43	0%	0,00	50%	827 500,00	50%	827 500,00	0%	0,00	0%	0,00	100%	1 655 000,00
Custos Totais	VAL	1 675 019,22	0%	0,00	54%	952 500,00	46%	827 500,00	0%	0,00	0%	0,00	100%	1 780 000,00
Custos Indirectos														
Taxas e Licenças	VAL	31 468,53	5%	1 655,00	90%	29 790,00	0%	0,00	5%	1 655,00	0%	0,00	100%	33 100,00
Projectos (3% Custos Construção)	VAL	51 725,58	90%	48 060,00	0%	0,00	0%	0,00	10%	5 340,00	0%	0,00	100%	53 400,00
Fiscalização (1,5% Custos Construção)	VAL	24 829,13	0%	0,00	35%	9 345,00	35%	9 345,00	30%	8 010,00	0%	0,00	100%	26 700,00
Administrativos (1,5% Custos Construção)	VAL	25 111,18	25%	6 675,00	25%	6 675,00	25%	6 675,00	25%	6 675,00	0%	0,00	100%	26 700,00
Imprevistos (0,5% Custos Construção)	VAL	8 255,97	0%	0,00	30%	2 670,00	35%	3 115,00	35%	3 115,00	0%	0,00	100%	8 900,00
Custos Totais	VAL	141 390,39		56 390,00	33%	48 480,00	13%	19 135,00	17%	24 795,00		0,00	100%	148 800,00
INVESTIMENTO TOTAL	VAL	1 816 409,62		56 390,00		1 000 980,00		846 635,00		24 795,00		0,00	100%	1 928 800,00

FASEAMENTO/VENDAS	VAL	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€
Vendas da Construção	VAL	2 191 784,85	0%	0,00	0%	0,00	5%	120 815,00	95%	2 295 485,00	0%	0,00	100%	2 416 300,00
Vendas Totais	VAL	2 191 784,85		0,00		0,00		120 815,00		2 295 485,00		0,00		2 416 300,00
Custos de Comercialização (6,15%)	VAL	(134 794,77)	6,15%	0,00	6,15%	0,00	6,15%	(7 430,12)	6,15%	(141 172,33)	6,15%	0,00	100%	(148 602,45)
Custos de promoção e gestão (1%)	VAL	(22 718,22)	0%	0,00	50%	(12 081,50)	50%	(12 081,50)	0%	0,00	0%	0,00	100%	(24 163,00)
Vendas Líquidas	VAL	2 034 271,87	0%	0,00	-1%	12 081,50	5%	101 303,38	96%	2 154 312,67	0%	0,00	100%	2 243 534,55

FLUXOS DE CAIXA DO PROJECTO	VAL	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€
Fluxos de Caixa	VAL	217 862,25		(56 390,00)		(1 013 061,50)		(745 331,62)		2 129 517,67		0,00		314 734,55
Juros sobre saldo Negativo (% Sem.)	VAL	(10 472,88)		0,00	1,00%	(563,90)	1,00%	(10 700,15)	1,00%		1,00%			11 264,05
Dívida no Final do Período				56 390,00 €		1 070 015,40 €		1 826 047,18 €		303 470,50 €		0,00		
Saldo Bruto				(56 390,00)		(1 013 625,40)		(756 031,78)		2 129 517,67		0,00		303 470,50
Custo Bruto do Terreno		207 389,36												
IMT e Registos 7.5%		(14 489,36)												
VALOR ACTUAL LÍQUIDO DO IMÓVEL		192 900,00		VALOR /m2 Ab		58,28		VALOR /m2 At		77,16				
TAXA DE ACTUALIZAÇÃO TRIMESTRAL		2,5%												

13. Prospeção

13.1. Edifícios

Tipo	Observações	Ano Construção	Zona	Contacto Ref*	Área Bruta m ²	Preço: €	Renda € /mês	Preço: €/m ²	Renda €/m ² mês	Factores de Homogeneização - Venda						Valor de Venda Homogeneizado €/m ²	Valor de Renda €/m ²
										A	B	C	D	E	F		
Industrial	Bom estado	2009	Cabreiros	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/pavilhao-industrial-em-cabreiros-ID17D2n.html#bc1a925e3	3000	1 200 000,00		400,00		10%	0%	0%	0%	5%	-5%	438,90 €	
Armazém	Bom estado		Sete Fontes	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/pavilhao-industrial-em-cabreiros-ID17D2n.html#bc1a925e3	1247	1 620 000,00		1 299,12		5%	-10%	0%	0%	0%	-5%	1 166,28 €	
2	Bom estado		Squeira	https://casa.sapo.pt/comprar-pavilhao-braga-sequeira-dcd4db74-1b46-11ee-adb9-060000000054.html	2678	1 650 000,00		616,13		0%	-5%	0%	0%	0%	-5%	556,06 €	
3	Bom estado		Adaúfe	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/pavilhao-industrial-c-1400m2-construcao-em-adaufe-braga-ID1aLJK.html#4bc3ec393	1400	1 100 000,00		785,71		0%	-5%	0%	0%	0%	-5%	709,11 €	
3	Bom estado		Fraião	https://casa.sapo.pt/comprar-armazen-braga-nogueira-fraiao-e-lamacas-variante-sul-49aea2bc-f23f-11ec-adb9-060000000054.html	3000	2 700 000,00		900,00		0%	-10%	0%	0%	0%	-5%	769,50 €	
Avaliação - Terreno																	

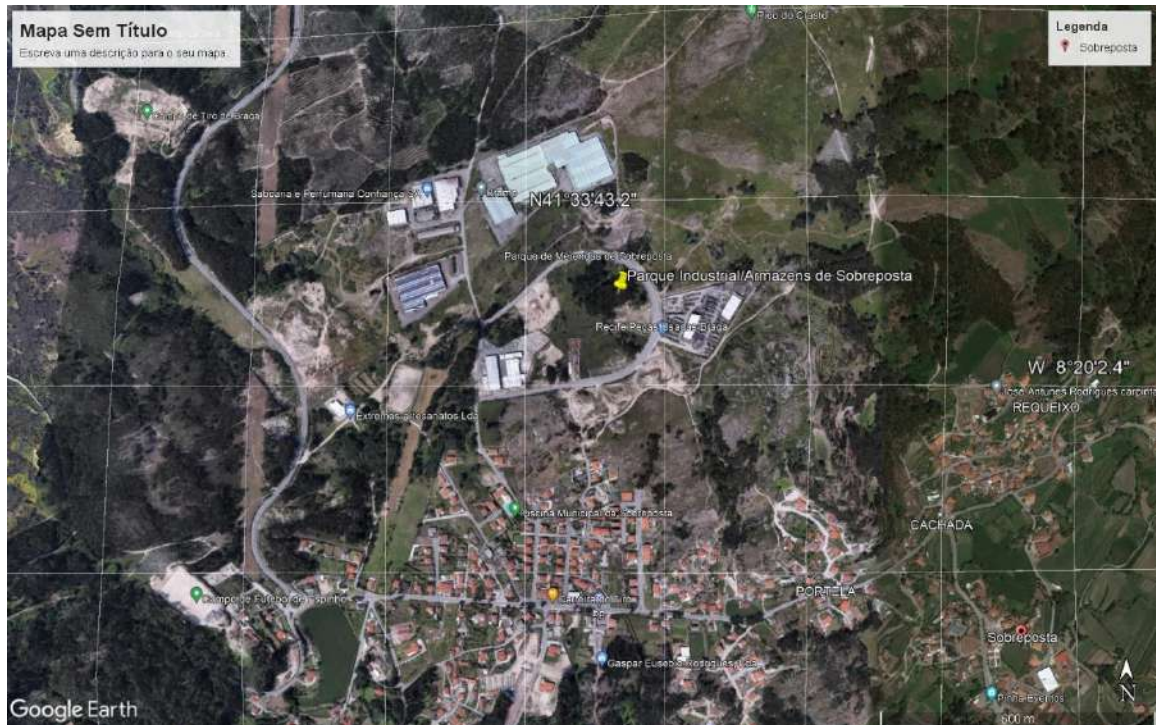
Classificação: 1- Com características muito inferiores às do mercado; 3- Com características similares às do mercado; 5 - Com características muito superiores às do mercado;

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 imóvel da prospeção

Resultados Homogeneizados			
	Yield	Venda	Renda
Média		727,97 €	
Mediana		709,11 €	
Desvio Padrão		277,18 €	
Valor Máximo		1 166,28 €	
Valor Mínimo		438,90 €	
Percentil 5		462,33 €	
Percentil 25		556,06 €	
Percentil 50		709,11 €	
Percentil 75		769,50 €	
Percentil 95		1 086,93 €	

Valor de Mercado assumido:	730,00 €	O Valor de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor médio da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação são similares aos imóveis encontrados em comercialização.
Renda de Mercado Assumida:	- €	O Valor de Mercado, após homogeneização, corresponde ao valor médio da amostra, pois as características globais do imóvel em avaliação, nomeadamente de localização estado de conservação são similares aos imóveis encontrados em comercialização.

14. Localização e fotos



Localização GPS (41°33'37.37"N 8°20'43.03"O)



