S. João da Madeira
Câmara Municipal

CADERNO DE ENCARGOS

1. OBJETO

1.1. A presente hasta pública tem por objeto a constituição do direito de superfície sobre um prédio inscrito na matriz predial urbana da freguesia e concelho de São João da Madeira sob o artigo 4280., com a área de 4040 m2, descrito na Conservatória do registo Predial de São João da Madeira sob o número 1221, sito à avenida Dr. Renato Araújo, identificada na Planta n.º 2348, pelo prazo de 30 anos, improrrogáveis.

1.2. O prédio confronta a Norte, com a Santa Casa da Misericórdia de São João da Madeira, a Sul com a IMPACTMELODY, S.A., a Nascente com a avenida Dr. Renato Araújo e a Poente com arruamento público.

1.3. Na superfície da parcela de terreno a ceder, encontra-se construído, em funcionamento e utilização um posto de abastecimento de combustíveis líquidos.

2. CARACTERÍSTICAS E LOCALIZAÇÃO

As características gerais e localização do posto de abastecimento de combustíveis líquidos são as indicadas no Relatório de avaliação, que se junta em anexo, e constam de:

a) Posto de abastecimento de combustíveis líquidos com três ilhas, a que correspondem seis bombas de abastecimento de combustíveis líquidos duplas;
b) Ilha com bomba de abastecimento de GPL;
c) Loja de conveniência;
d) Túnel de lavagem automática;
e) Oficina auto;
f) Duas ilhas com equipamento de aspiração.

3. FINALIDADE

3.1. Para efeitos do presente Caderno de Encargos, o direito de superfície destina-se à construção e funcionamento de um posto de abastecimento de combustíveis líquidos que poderá comportar serviços complementares tais como os atualmente existentes.

3.2. Caso o superficiário pretenda alterar as características do posto existente, deverá requerer e instruir os respetivos pedidos de licenciamento.

3.3. A aprovação, em sede de licenciamento, do aumento do número de bombas de abastecimento relativamente às atualmente existentes dará lugar ao cálculo de uma compensação a pagar pelo superficiário ao Município de São João da Madeira, calculada nos seguintes termos:

a) Valor da Arrematação/N.º de bombas de abastecimento = Valor por bomba de abastecimento;

b) N.º de Bombas adicionais x Valor por bomba de abastecimento = Compensação devida ao Município de São João da Madeira.

3.4. O valor apurado nos termos do número anterior será atualizado por aplicação do índice de preços no consumidor sem habitação, para o continente.

3.5. Do aumento do número de bombas de abastecimento nunca poderá resultar o aumento da área cedida ou dos limites do direito de superfície.

4. PRAZO

O direito de superfície tem o prazo de duração de 30 anos, improrrogáveis, contados a partir da data da assinatura do contrato de constituição do direito de superfície.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
18 -11- 2019

CÂMARA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária de 03 de Agosto de 2018
Deliberação:

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
18-11-2019

5. VALOR BASE DE LICITAÇÃO

O valor base de licitação estabelecido é de 1.100.000,00 (um milhão e cem mil euros euros).

6. PAGAMENTO

6.1. Com a adjudicação provisória, o adjudicatário deverá proceder ao pagamento do valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor proposto, nos termos previstos no número 17.2. do Programa do Procedimento;

6.2. No prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da receção da notificação referida no ponto 20.1 do Programa do Procedimento, deverá o adjudicatário realizar o pagamento que, somado aos 5% que já pagou na adjudicação provisória, totalize 85% (oitenta e cinco por cento) do valor total arrematado.

6.3. Os restantes 15% (quinze por cento) do preço devido serão pagos em 30 rendas anuais de igual montante, ao longo dos 30 anos de execução do contrato;

6.4. O pagamento da renda anual mencionada na alínea anterior terá lugar até ao dia 31 de dezembro de cada ano civil, havendo lugar ao pagamento da primeira renda até ao dia 31 de dezembro do ano civil em que é celebrado o contrato.

6.5. O montante de cada uma das rendas referidas nos números anteriores será, a contar do pagamento da segunda renda, atualizada n o ano do seu vencimento, sendo essa atualização efetuada por aplicação do confidente que vigorar nesse ano para as rendas comerciais.

7. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

7.1. O Município de São João da Madeira tem a obrigação de entregar ao superficiário a parcela de terreno no estado em que esta se encontra, livre de ónus ou encargos.

7.2. O Município de São João da Madeira compromete-se a designar os técnicos habilitados da Divisão de Obras Particulares para apoiar e acompanhar o superficiário no âmbito do licenciamento das operações urbanísticas, bem como um gestor para a apreciação célere dos respetivos projetos, colaborando ativamente com o superficiário para que, no respeito pela lei e pelos regulamentos aplicáveis, tal aconteça.

7.3. O Município de São João da Madeira compromete-se a aprovar as operações urbanísticas no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data de instrução completa e perfeita dos respetivos processos, incluindo o pagamento das taxas administrativas e da emissão dos pareceres obrigatórios das entidades externas, desde que respeitadas as condições da Hasta Pública e dos Instrumentos de Gestão Territorial aplicáveis.

7.4. O Município de São João da Madeira compromete-se a colaborar com o superficiário para a obtenção do melhor resultado com vista ao cumprimento da finalidade prevista no contrato de direito de superfície.

7.5. O exercício pelo Município de São João da Madeira das prerrogativas e poderes conferidos por normas legais ou regulamentares não constitui obstáculo ao cumprimento das obrigações do superficiário.

8. URBANIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO

8.1. O superficiário é responsável pela execução das obras de urbanização que se vierem a revelar necessários caso venham a ser alteradas as características do posto de abastecimento de combustíveis líquidos existente no local.

8.2. O superficiário obriga-se a entregar todos os elementos necessários à aprovação do licenciamento das obras de urbanização no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da celebração do contrato de constituição do direito de superfície.

Sessão: Extraordinária
Deliberação:
CÂMARA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
03 de dezembro de 2019

8.3. O superficiário obriga-se a entregar todos os elementos necessários à aprovação do licenciamento da construção do posto de abastecimento de combustíveis líquidos e respetivos acessos, no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data da aprovação do licenciamento das obras de urbanização.

8.4. O superficiário fica obrigado a desenvolver o seu projeto e a construção do posto de abastecimento de combustíveis líquidos, nos exatos termos do disposto no caderno de encargos e respetivos anexos, o que constituirá condição de licenciamento por parte do Município de São João da Madeira.

8.5. A obra de construção deverá iniciar-se no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do deferimento do pedido de licenciamento da construção do posto de abastecimento de combustíveis líquidos.

8.6. A conclusão da obra deverá obedecer escrupulosamente o prazo determinado no licenciamento e constante do alvará de construção, sem prejuízo de prorrogações, nos termos legais.

8.7. O superficiário obriga-se a executar os arranjos necessários à superfície decorrentes da construção do posto de abastecimento de combustíveis líquidos e respetivos acessos pedonais e rodoviários.

9. OBRIGAÇÕES DO SUPERFICIÁRIO

9.1. O superficiário assumirá todas as despesas as relativas à celebração do contrato, incluindo o pagamento de emolumentos, taxas e impostos.

9.2. O superficiário obriga-se ainda, durante a vigência do contrato, designadamente, a:

a) Elaborar, a expensas suas, todos os estudos, projetos ou quaisquer documentos que sejam necessários para o licenciamento da construção do posto de abastecimento de combustíveis líquidos e respetivos acessos e o exercício da atividade prevista no objeto do contrato;

b) Cumprir as suas obrigações fiscais e perante a Segurança Social, bem como pagar todas as taxas, contribuições e impostos legalmente exigidos, bem como autorizar o Município de São João da Madeira a consultar, por via eletrónica, a sua situação contributiva perante as finanças e a segurança social;

c) Dotar o posto de abastecimento de combustíveis líquidos de lugares reservados para viaturas elétricas e postos de carregamento rápido e semirrápido, em termos e condições a acordar com o Município;

d) Entregar, para efeitos de aprovação pela Câmara Municipal, as Normas Internas do posto de abastecimento de combustíveis líquidos, previamente ao início de exploração do parque, bem como de quaisquer alterações;

e) Manter todas as instalações e serviços que integram a área cedida em bom estado de conservação e em condições que garantam a normalidade da circulação rodoviária e pedonal no interior do posto de abastecimento de combustíveis líquidos e nos respetivos acessos pedonais e rodoviários à superfície;

f) Garantir que as instalações, equipamentos e serviços da área cedida dão adequada satisfação sob os aspetos de estética, higiene, qualidade e salubridade e proporcionam serviços cómodos, seguros, rápidos e eficientes aos utilizadores;

g) Garantir a qualidade do acesso de pessoas com deficiência e mobilidade reduzida ao Posto de abastecimento de combustíveis líquidos;

18-11-2019
MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária de 03 de dezembro de 2019
Deliberação:

h) Em caso de destruição, reconstruir o posto de abastecimento de combustíveis líquidos e os respetivos acessos pedonais e rodoviários no prazo máximo de 3 anos a contar da data da sua destruição, ou em caso de destruição parcial, no prazo razoável fixado pelo Município de São João da Madeira, mas que não poderá nunca exceder ao anteriormente referido;

l) Obter atempadamente junto das entidades competentes, bem como manter permanentemente atualizados todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações, exigidas por lei ou regulamento para a construção, instalação e manutenção de equipamentos e o desenvolvimento da atividade;

j) Cumprir todas as obrigações e suportar os custos e encargos relativos ao cumprimento de normas de natureza ambiental;

k) Praticar uma política preventiva de acidentes, de trabalho ou outros, disponibilizando e divulgando a informação necessária, em locais que sejam facilmente acessíveis a colaboradores e utentes;

l) Contratar e manter em vigor os seguros necessários ao exercício da atividade e os relativos à execução das obras na parcela cedida;

m) Colaborar com todas as entidades que tenham competência de fiscalização ou inspeção relativamente à atividade desenvolvida na parcela cedida, acatando prontamente as suas ordens e instruções;

n) Colaborar com as autoridades policiais em tudo o que lhe seja solicitado na área cedida e nas zonas de acesso à mesma;

o) Dar conhecimento imediato ao Município de São João da Madeira de todo e qualquer evento que possa vir a prejudicar o cumprimento pontual de qualquer das obrigações emergentes do contrato;

p) Entregar, no termo do direito de superfície, a parcela municipal com todas as edificações nela construídas, sem que haja lugar ao pagamento de qualquer indemnização;

q) Cumprir todas as demais obrigações resultantes do presente Caderno de Encargos, de lei ou regulamento municipal em vigor.

10. LIMPEZA E SEGURANÇA

10.1.O superficiário deve manter em perfeito estado de conservação e limpeza todas as zonas, instalações e equipamentos que integram a área cedida e os respetivos acessos, nomeadamente as edificações, pavimentos, bem como as infraestruturas.

10.2. As instalações sanitárias devem ter a assistência necessária a garantir um constante estado de asseio e a existência dos utensílios de higiene necessários.

10.3. O superficiário garantirá a existência durante vinte e quatro horas por dia de meios de prevenção e deteção, com a função de assegurar a vigilância permanente de todas as instalações existentes na área cedida e respetivos acessos.

10.4. O superficiário equipará a área cedida de um sistema de filmagem constante com gravação de imagens, e com comunicação direta às autoridades policiais, devendo cumprir a legislação em vigor em matéria de tratamento de dados pessoais.

10.5. Todos os encargos com a segurança da área cedida e respetivos acessos, bem como a sua atualização ou a correção de deficiências nesta matéria, são da responsabilidade do superficiário.

11. MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
18 - 11 - 2019
CÂMARA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: extraordinária de 03 de dezembro de 2019
Deliberação:

11.1. O superficiário deve manter e conservar o pavimento e as construções edificadas na área cedida, durante todo o período da vigência do contrato, de modo a que no termo do prazo do direito de superfície estejam em plenas condições de funcionamento.
11.2. Todos os equipamentos instalados na área cedida, destinados a prestar ou a criar as condições adequadas para a prestação dos serviços de apoio aos utentes, terão de estar sempre em bom estado de conservação e utilização e ser imediatamente substituídos ou atualizados quando não cumpram a sua função, ou revelarem falta de capacidade ou operacionalidade.
11.3. As revisões e reparações dos equipamentos, quando necessárias, serão efetuadas, a expensas do superficiário, no mais curto espaço de tempo possível, de forma a minimizar os impactos sobre o normal funcionamento e acesso ao posto de abastecimento de combustíveis líquidos.

12. ENCARGOS GERAIS DE FUNCIONAMENTO

12.1.São da responsabilidade do superficiário todos os encargos relativos ao licenciamento da construção do posto de abastecimento de combustíveis líquidos, equipamentos, atividade e exploração do mesmo, incluindo a conservação e manutenção da área cedida, nomeadamente os que dizem respeito ao fornecimento e, ou, abastecimento de energia elétrica, comunicações e telecomunicações, e tudo o que seja necessário a uma operação de qualidade.
12.2. O superficiário deve privilegiar o recurso a fontes energéticas não poluentes e renováveis, e aplicar as melhores práticas ambientais.

13. HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

13.1. Se outro horário não for acordado entre as partes, o posto de abastecimento de combustíveis líquidos deve funcionar entre as 0h às 23 h59m, todos os dias do ano.
13.2. A alteração do horário fixado no número anterior carece de prévia autorização do Município de São João da Madeira.

14. SINALIZAÇÃO

14.1. Cabe ao superficiário a aquisição, instalação, montagem e manutenção de toda a sinalização indispensável à identificação no exterior de posto de abastecimento de combustíveis líquidos, bem como à circulação automóvel e de peões no interior do posto de abastecimento de combustíveis líquidos e respetivos acessos.
14.2. Sempre que se verifiquem situações que provoquem alteração das condições de circulação de veículos e de pessoas dentro da área cedida e respetivos acessos, o superficiário deverá instalar um sistema de sinalização temporária, retirando-o quando tal deixe de ser necessário.

15. EXCLUSÃO DE RESPONSABILIDADE

15.1. O superficiário não terá qualquer direito de reclamação ou indemnização, seja a que título for, em consequência de alterações de tráfego na via de acesso ao posto de abastecimento de combustíveis líquidos resultante de obras de beneficiação, reparação, alargamento ou outra, realizadas na via pública, medidas de carácter policial, acidentes ou encerramento temporário.
15.2. O Município de São João da Madeira deverá avisar o superficiário, com antecedência adequada, da necessidade de realização de obras na estrada, que tenham influência determinante no acesso ao posto de abastecimento de combustíveis líquidos, salvo se se tratar de intervenções de natureza urgente.

16. RESPONSABILIDADEEXTRA-CONTRATUAL

O superficiário é responsável por todos os danos causados ao Município de São João da Madeira ou a terceiros, em resultado da sua ação ou omissão, durante a vigência do direito de superfície.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
18-11-2019

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: 8ª extraordinária de 03 de dezembro de 2019
Deliberação: _____

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
18-11-2019

17. SEGUROS E RESPONSABILIDADE CIVIL

17.1. O superficiário celebrará e manterá em vigor os seguros que a seguir se descriminam, e cuja vigência deverá assegurar durante a vigência do direito de superfície:

a) Seguro de cobertura de perdas e danos acidentais causados à infraestrutura construída ou na via pública existente à superfície, que garanta o valor de reconstrução;

b) Seguro de responsabilidade civil de exploração, que garanta a responsabilidade civil extracontratual do superficiário derivada dos riscos da atividade que exerce;

c) Seguros de acidentes de trabalhos, nos termos da lei.

17.2. Previamente à realização das obras de construção do posto de abastecimento de combustíveis líquidos e respetivos acessos, o superficiário contratará seguro de responsabilidade civil adequado que garanta o pagamento de indemnizações que possam vir a ser devidas.

18. CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

18.1. O direito de superfície não poderá ser transmitido, total ou parcialmente, sem autorização expressa e prévia do Município de São João da Madeira, estando igualmente vedado ao superficiário a celebração de quaisquer contratos que, mesmo sem essa denominação, pretendam objetivamente obter resultado semelhante ou idêntico, total ou parcial.

18.2. Para efeitos da autorização prevista no número anterior, deve o superficiário e cedente remeter, quanto ao cessionário, ao Município de São João da Madeira toda a documentação que lhe foi exigida no âmbito da hasta pública.

18.3. É permitida a cessão da posição contratual por parte do Município de São João da Madeira, bastando para o efeito que este comunique tal ato ou facto ao superficiário, para a produção de todos os efeitos legais e contratuais.

18.4. Também carecerá de autorização do Município de São João da Madeira a contratação que o superficiário venha a pretender fazer com terceiros para a gestão e exploração do posto de abastecimento de combustíveis líquidos, incluindo ou não a infraestrutura de apoio à logística, sendo certo que em circunstância alguma daí poderá decorrer uma diminuição das garantias do Município.

18.5. Fica igualmente dependente de autorização do Município de São João da Madeira a constituição de quaisquer direitos ou garantias reais sobre a parcela cedida, mesmo que de natureza temporária, devendo o superficiário garantir que tais direitos reais não perdurem para lá da extinção do contrato de direito de superfície, independentemente da causa, assim se respeitando o estabelecido na alínea a) do n.º 7 do artigo 49º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro (RFALEI).

18.6. Quaisquer atos praticados, ou contratos celebrados, em desrespeito pelo disposto no presente caderno de encargos, conferem o direito ao Município de São João da Madeira de rescindir o contrato de constituição do direito de superfície, revertendo para o Município de São João da Madeira a parcela e a construção nela existente.

19. FISCALIZAÇÃO

19.1. O Município de São João da Madeira tem o direito de fiscalizar o cumprimento da finalidade do contrato de constituição do direito de superfície, de modo a verificar se o mesmo está a ser devidamente cumprido e se estão a ser respeitadas todas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

PARECER DO CONCELHO DE MADEIRA
Sessão: Extraordinária 03 dezembro de 2019
Deliberação:

19.2. O superficiário obriga-se a facultar o acesso a toda a área cedida ao Município de São João da Madeira, seus trabalhadores ou entidades externas incumbidas por este de proceder à fiscalização.

20. RESCISÃO

Para além das situações previstas noutras disposições do presente Caderno de Encargos, o Município de São João da Madeira poderá rescindir o direito de superfície nos seguintes casos:

a) Apresentação do superficiário à insolvência ou a processo especial de recuperação de empresas;

b) Incumprimento dos prazos e das obrigações previstos no ponto 8 do Caderno de Encargos;

c) Exercício de atividades e prestação de serviços não autorizados ou não previstos no Caderno de Encargos e no contrato de constituição do direito de superfície;

d) Cessão ou prática de atos que visem a cessão da posição contratual, no todo ou em parte, sem a prévia autorização do Município de São João da Madeira;

e) Deficiências graves na organização e regular funcionamento da área cedida e respetivos acessos, bem como omissões geradoras de situações de insegurança para pessoas e bens;

f) Oposição ao exercício de poderes de fiscalização do Município de São João da Madeira ou desobediência às suas instruções;

g) Incumprimento de decisões judiciais ou administrativas;

h) Em caso de sinistro, incumprimento ou atraso por mais de cento e oitenta dias da obrigação de reconstrução das infraestruturas e reposição de serviços afetados;

i) Deficiente cumprimento das normas e procedimentos legal ou regularmente obrigatórios;

j) Não celebração ou não manutenção em vigor dos contratos de seguro que esteja obrigado a celebrar nos termos do presente Caderno de Encargos ou de lei e regulamento.

21. PROCEDIMENTO PARA RESCISÃO

21.1 Verificando-se um dos casos de incumprimento que, nos termos do número anterior, possa motivar a rescisão do contrato de constituição do direito de superfície, o Município de São João da Madeira notificará o superficiário para que, no prazo que razoavelmente lhe seja fixado em atenção à situação em causa, sejam integralmente cumpridas as suas obrigações e corrigidas ou reparadas as consequências, quando possível.

21.2. Em caso de incumprimento do disposto no número anterior, o Município de São João da Madeira poderá rescindir, de imediato, o respetivo contrato, mediante comunicação enviada ao superficiário, por correio registado com aviso de receção.

22. INCUMPRIMENTO

As partes são responsáveis, nos termos gerais, pelo ressarcimento dos danos causados pelo incumprimento contratual.

23. REVERSÃO

Operada a extinção do direito de superfície, por qualquer causa, a parcela de terreno com todas as construções e instalações existentes, reverterá para o Município de São João da Madeira, não tendo o superficiário direito a qualquer indemnização.

24. FORO PARA RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do tribunal administrativo e fiscal do círculo de Aveiro, com expressa renúncia a qualquer outro.

25. REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
18-11-2019

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária 03 de dezembro de 2019
Deliberação:

As divergências que existam entre os documentos relativos à hasta pública e o contrato de constituição do direito de superfície devem ser dirimidas da seguinte forma:

a) Em primeiro lugar, aplicam-se as normas imperativas da lei e do Caderno de Encargos;

b) Em segundo lugar, aplicam-se as disposições do contrato de constituição do direito de superfície, que não colidam com as disposições imperativas da lei e do Caderno de Encargos.

MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: extraordinária de 03 de dezembro de 2019
Deliberação:

S. João da Madeira
Câmara Municipal

D. P. O. A.
Câmara Municipal de S. João da Madeira
Avenida da Liberdade
3701-956 S. João da Madeira
256 200 200 | dpo@cm-sjm.pt | www.cm-sjm.pt

Requerente: MUNICIPIO DE SÃO JOÃO DA MADEIRA

Morada: AVENIDA DA LIBERDADE

3701-956 SÃO JOÃO DA MADEIRA

Válida pelo prazo de um ano

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO - ORTOFOTOMAPAS

Escala 1:5000

Local: Avenida Dr. Renato Araújo

Data: 09-10-2019

Guia N.º

Planta N.º 2348

Planta de Localização

O fornecimento desta planta não implica qualquer compromisso quanto ao deferimento do pedido que vier a ser requerido ou à concessão da respectiva licença.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
18 -11- 2019

S. João da Madeira
Câmara Municipal

D. P. O. A.
Câmara Municipal de S. João da Madeira
Avenida da Liberdade
3701-956 S. João da Madeira
256 200 200 | dpo@cm-sjm.pt | www.cm-sjm.pt

Requerente: MUNICIPIO DE SÃO JOÃO DA MADEIRA

Morada: AVENIDA DA LIBERDADE

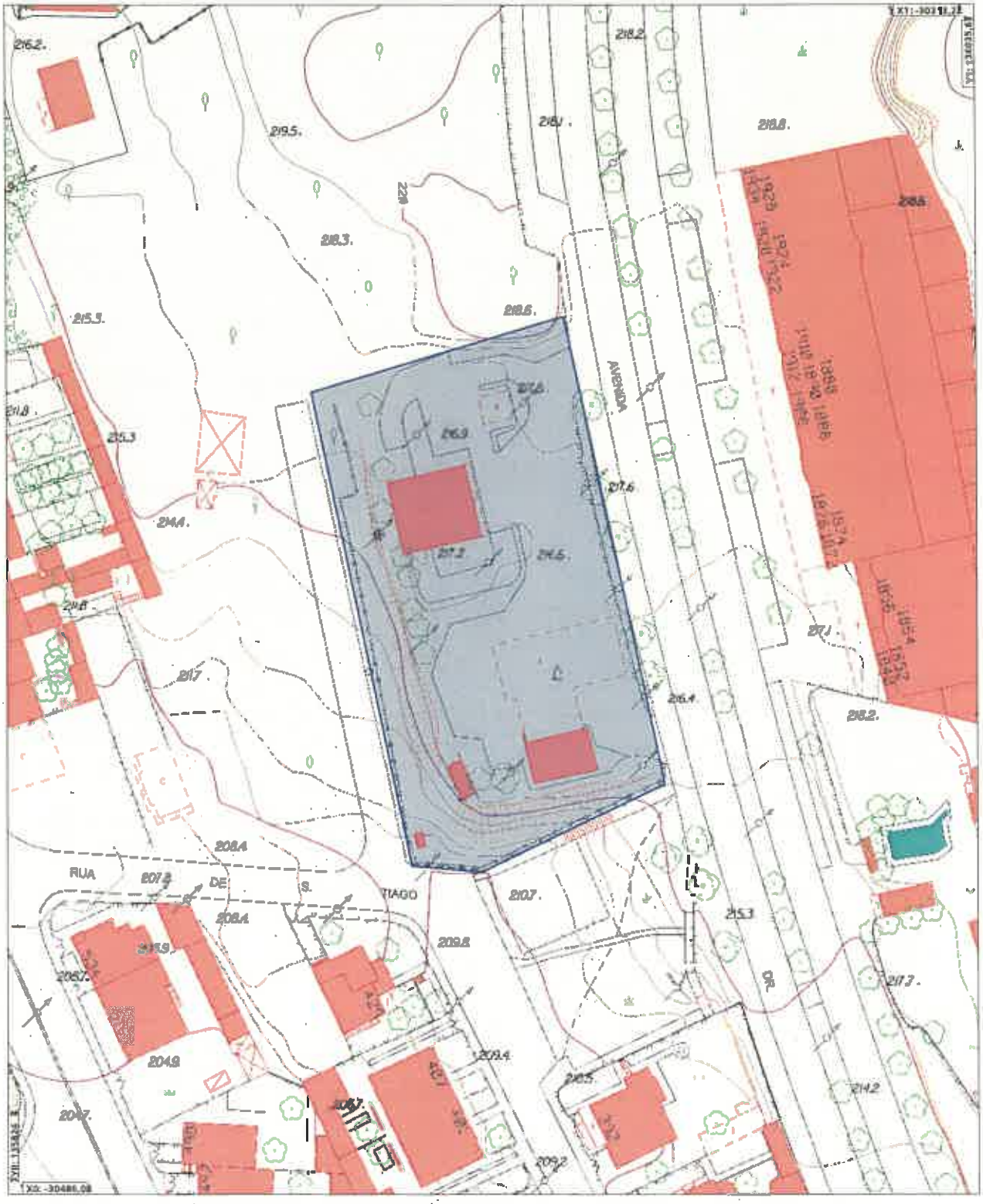
3701-956 SÃO JOÃO DA MADEIRA

Válida pelo prazo de um ano

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO - CARTOGRAFIA

Escala 1:1000

Local: Avenida Dr. Renato Araújo	**Guia N.º**	**ARU:** Área de	Planta de Localização
Data: 09-10-2019	**Planta N.º** 2348	Reabilitação Urbana	+-+-+- Limite de Concelho



O fornecimento desta planta não implica qualquer compromisso quanto ao deferimento do pedido que vier a ser requerido ou à concessão da respectiva licença.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
DATA DE 18-11-2019
ASSUNTO: CÂMARA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Assunto: Informação
Deliberação:

S. João da Madeira
Câmara Municipal

D. P. O. A.
Câmara Municipal de S. João da Madeira
Avenida da Liberdade
3701-956 S. João da Madeira
256 200 200 | dpo@cm-sjm.pt | www.cm-sjm.pt

Requerente: MUNICIPIO DE SÃO JOÃO DA MADEIRA

Morada: AVENIDA DA LIBERDADE

3701-956 SÃO JOÃO DA MADEIRA

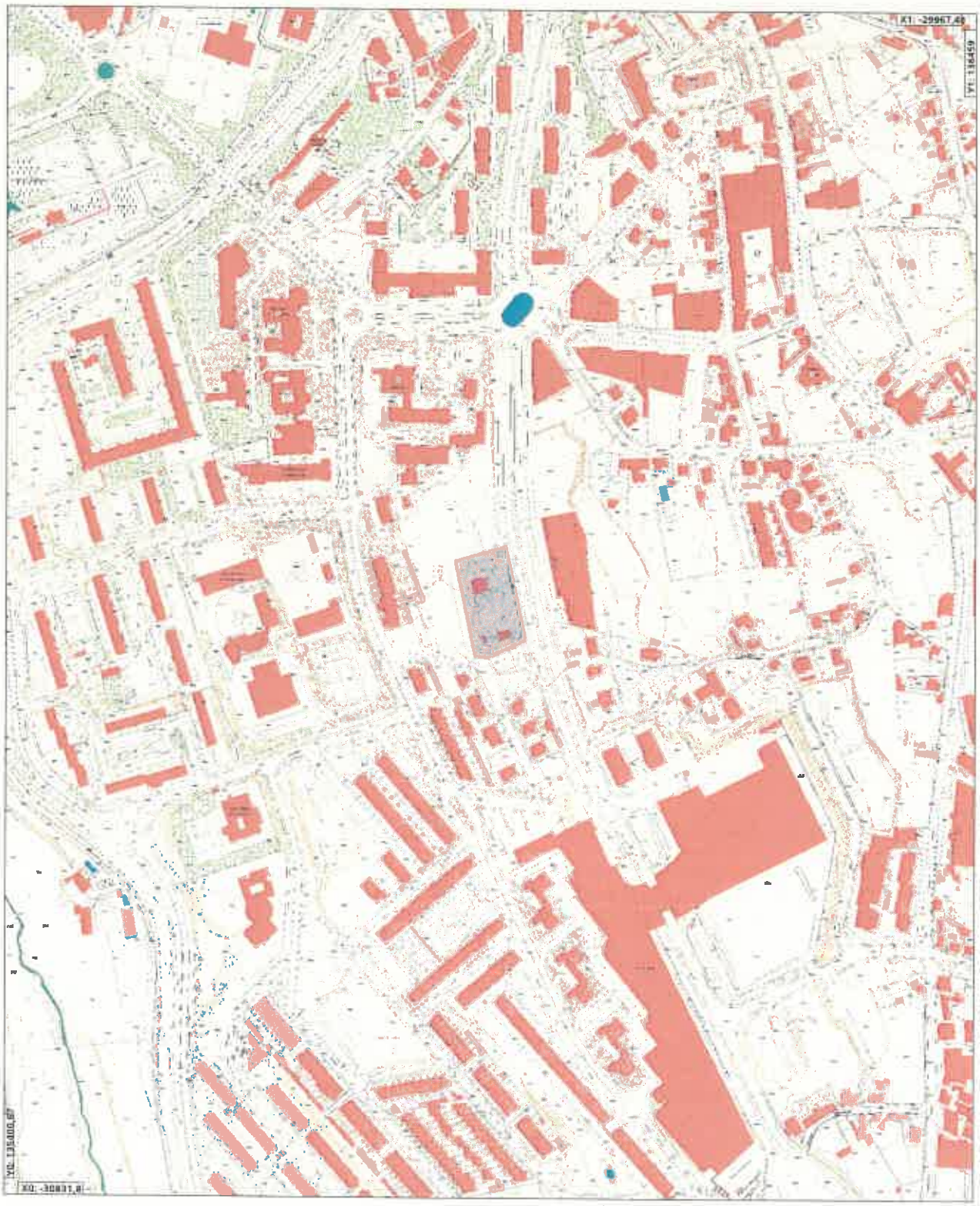
Válida pelo prazo de um ano

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO - CARTOGRAFIA

Escala 1:5000

Local: Avenida Dr. Renato Araújo | **Guia N.º** | **ARU- Área de Reabilitação Urbana** | **Planta de Localização**

Data: 09-10-2019 | **Planta N.º 2348** | ———— **Limite de Concelho**



O fornecimento desta planta não implica qualquer compromisso quanto ao deferimento do pedido que vier a ser requerido ou à concessão da respectiva licença.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
18 - 11 - 2019

S. João da Madeira
Câmara Municipal

D. P. O. A.
Câmara Municipal de S. João da Madeira
Avenida da Liberdade
3701-956 S. João da Madeira
256 200 200 | dpo@cm-sjm.pt | www.cm-sjm.pt

Requerente: MUNICIPIO DE SÃO JOÃO DA MADEIRA

Morada: AVENIDA DA LIBERDADE

3701-956 SÃO JOÃO DA MADEIRA

Válida pelo prazo de um ano

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO - ORTOFOTOMAPAS

Escala 1:1000

Local: Avenida Dr. Renato Araújo

Guia N.º

Planta de Localização

Data: 09-10-2019

Planta N.º 2348

O fornecimento desta planta não implica qualquer compromisso quanto ao deferimento do pedido que vier a ser requerido ou à concessão da respectiva licença.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
A Câmara Municipal de S. João da Madeira

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária de 02 de Dezembro de 2019
Deliberação:

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO

CBRE

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Terreno Urbano
S. João da Madeira

Câmara Municipal de S. João da Madeira

26 de março de 2019

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
18 -11- 2019
Sessão: Extraordinária de 03 de dezembro de 2019

ÍNDICE

PARTE I SUMÁRIO EXECUTIVO

PARTE II CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO

PARTE III RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

A PROPRIEDADE
COMENTÁRIO DE MERCADO
CONSIDERAÇÕES DA AVALIAÇÃO
OPINIÃO DE VALOR

ANEXOS

A. PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO
B. FOTOGRAFIAS

AVISO LEGAL

Este relatório de avaliação (o "Relatório") foi preparado pela CBRE Consultoria e Avaliação de Imóveis, Lda. ("CBRE") exclusivamente para a Câmara Municipal de S. João da Madeira (o "Cliente") de acordo com a proposta aceite pelo cliente em 1 de março de 2019 ("a Instrução"). O Relatório é confidencial para o Cliente e quaisquer outros Destinatários aqui mencionados e o Cliente e os Destinatários não podem divulgar o Relatório, a menos que sejam expressamente autorizados a fazê-lo pela CBRE.

Se a CBRE tiver expressamente acordado, através de carta escrita para o efeito, que outras pessoas que não o Cliente ou os Destinatários possam utilizar e basear-se no Relatório (uma "Parte Confiante"), a CBRE não terá maior responsabilidade perante qualquer Parte Confiante do que teria se essa parte tivesse sido nomeada como um cliente conjunto sob a Instrução em causa.
A responsabilidade agregada máxima da CBRE para com o Cliente, Destinatários e quaisquer Partes Confiantes de qualquer forma resultante, em conexão com ou por este Relatório e / ou a Instrução em conjunto, seja em contrato, ato ilícito, negligência ou de outra forma, não deve exceder:

a) € 50 000 (cinquenta mil Euros)

Sujeito aos termos da Instrução, a CBRE não será responsável por qualquer perda ou dano indireto, especial ou consequente, seja ele causado, seja em contrato, ato ilícito, negligência ou de outra forma, decorrente ou relacionado a este Relatório. Nada neste Relatório excluirá a responsabilidade que não possa ser excluída por lei.
Se o leitor não é o cliente, o destinatário, ou uma terceira parte com permissão para utilizar o relatório, então está a vizualizar este relatório de forma não formal e apenas para fins informativos sem poder basear-se nele para qualquer finalidade. A CBRE não será responsável por qualquer perda ou dano que o leitor possa sofrer (seja direto, indireto ou consequente) como resultado do uso não autorizado ou confiança neste Relatório. A CBRE não se compromete a fornecer qualquer informação adicional ou corrigir quaisquer imprecisões no Relatório.
Se outra entidade legal do grupo CBRE contribuir para a elaboração do Relatório, poderá assinar o mesmo somente para confirmar o seu contributo. O Cliente, Destinatários e quaisquer Partes Confiantes reconhecem que nenhum dever de assistência, relativo à Instrução ou ao Relatório, se estenderá a tal entidade e renunciam a qualquer direito ou recurso contra essa entidade do Grupo CBRE, quer seja decorrente de contrato, ato ilícito, negligência ou outro. A CBRE permanecerá exclusivamente responsável perante o cliente, de acordo com os termos da Instrução.

As informações disponibilizadas no presente relatório constituem o parecer da CBRE. A CBRE não assume responsabilidade por qualquer tipo de transação.
Se não entender esta informação, recomendamos que procure aconselhamento jurídico independente.

DRAFT

SUMÁRIO EXECUTIVO

Terreno Urbano
Posto de Abastecimento REPSOL - 4040 m² de terreno
S. João da Madeira - Aveiro
Coordenadas: 40.891827, -8.493844

A PROPRIEDADE

A propriedade corresponde ao artigo urbano n.º 4280 da freguesia e concelho de S. João da Madeira. É proprietário o Município de S. João da Madeira.

Legenda: 0 (Pouca / Pior) a 5 (Muita / Melhor)

MERCADO

Segmento de Mercado: Desenvolvimento
Condição do Mercado: Crescimento

Contrato(s)
Foi constituido direito de superfície por 30 anos, em 12 de março de 1990 (término em em 12 de março de 2020). É superficiária a Repsol Portuguesa, SA.

VALOR DE MERCADO

€ 940 000
(novecentos e quarenta mil Euros)

Pressupostos Especiais de Avaliação
Não existem.

Tipo de Inspeção
Drive-by

18-11-2019
ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária de 03 de dezembro de 2018
Deliberação:

CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO

Data do Relatório	26 de março de 2019
Destinatário	Câmara Municipal de S. João da Madeira
A Propriedade	Terreno Urbano
Localização	S. João da Madeira
Morada	Av. Dr. Renato Araújo S. João da Madeira - Aveiro
Uso	Posto de Abastecimento REPSOL
Propósito do Imóvel	Constituição de Direito de Superfície
Instrução	Determinar o Valor de Mercado da propriedade, à data de avaliação, de acordo com a proposta aceite pelo cliente ("a Instrução").
Data de Avaliação	26 de março de 2019
Data da Instrução	1 de março de 2019
Avaliação Anterior	1ª avaliação
Condição do Avaliador	Avaliador independente, conforme definido no RICS Valuation – Global Standards 2017.
Propósito da Avaliação	Determinação de valor para novo direito de superfície.
Valor de Mercado	**940 000 €** **(novecentos e quarenta mil Euros)** A nossa opinião de Valor de Mercado está de acordo com a instrução e pressupostos da presente avaliação e derivou principalmente da análise de recentes e comparáveis transações de mercado.
Pressupostos Especiais	Não existem.
Apólice de Seguro	Seguro de responsabilidade civil com apólice n.º RC63807723, na companhia de seguros Fidelidade Mundial S.A., com validade até 19/08/2020.
Cumprimento dos Critérios de Avaliação	Esta avaliação foi elaborada de acordo com as recomendações do Royal Institution of Chartered Surveyors, nomeadamente o documento "RICS Valuation – Global Standards 2017" (Red Book). Confirmamos que temos conhecimento do mercado a nível nacional e local, nomeadamente no que diz respeito à localização de cada propriedade em avaliação, e possuímos as habilitações necessárias para desenvolver o trabalho de forma competente. A avaliação é uma opinião profissional de valor, não constituindo garantia do mesmo. Outros avaliadores podem chegar a conclusões diferentes quanto ao valor da propriedade avaliada.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
18-11-2019
ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária de 22 de dezembro de 2019
Deliberação:

Pressupostos Gerais

A caracterização da propriedade objeto da presente avaliação é apresentada neste Relatório. Assumimos vários pressupostos em relação ao título de propriedade, arrendamentos e planeamento municipal e também quanto às condições e ao estado de conservação de edifícios e terrenos, incluindo contaminação no solo e no subsolo. Estes pressupostos encontram-se aqui descritos.
Se estas informações ou pressupostos se revelarem incorretos, o valor da avaliação pode também estar incorreto e deve ser reconsiderado.

Variações aos Pressupostos Gerais

Não aplicável.

Avaliador

A propriedade foi inspecionada e avaliada por avaliador qualificado para o propósito da avaliação e em cumprimento dos requisitos do Red Book.

Conflito de Interesses

A CBRE declara não existir nenhum conflito de interesses relacionado com a elaboração do presente relatório.

Limitação

O presente relatório é apenas para uso exclusivo do seu destinatário, e para o propósito que aqui foi especificado. Não nos responsabilizamos pelo uso indevido do seu conteúdo da parte de terceiros.

Publicação

Quer a totalidade, quer parte deste relatório ou referências ao mesmo não podem ser incluídas em qualquer tipo de publicação, circular ou declaração nem publicada de maneira alguma sem a nossa autorização por escrito da forma e do contexto em que a mesma deverá figurar.
Essa publicação ou referência a este relatório não será permitida a menos que contenha uma referência às renuncias estabelecidas no Red Book ou a incorporação dos pressupostos especiais aqui referidos.

Atentamente,

Atentamente,

Frederico Borges de Castro, MRICS
Senior Director
RICS Registered Valuer
CMVM: PAI/2016/0323
E: frederico.castro@cbre.com

Helder Louro, MRICS
Senior Consultant
RICS Registered Valuer
CMVM: PAI/2015/0228
E: helder.louro@cbre.com

Em nome de:
CBRE – Consultoria e Avaliação de Imóveis, Lda.
CMVM: PAI/2006/0001
T: +351 21 311 44 00
W: www.cbre.pt

Ref. Projeto: VAL 3150/2019

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária nº 03 de Segunda de 2019
Deliberação:
18-11-2019

FONTES DE INFORMAÇÃO E ÂMBITO DA INVESTIGAÇÃO

Fontes de Informação

Desenvolvemos o nosso trabalho com base na informação fornecida pelo Cliente, a qual consideramos correta e completa, nomeadamente:
- Documentação legal (CPU)
- Planta de Localização e de aptidão do solo face ao PDM
- Escritura de Constituição de Direito de Superfície de 12/03/1990.

Visita

A propriedade foi visitada pelo exterior (conforme solicitado pelo cliente) por Sérgio Albano, MRICS em 15 de março de 2019.

Áreas

Não medimos a propriedade. As áreas consideradas na avaliação foram obtidas na documentação legal e por medições nas plantas. Foi usada a:
Área Bruta (Ab): superfície medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos divisórios do edifício. Podem existir ligeiras diferenças para a realidade.

Questões Ambientais

Não levámos a cabo, nem é do nosso conhecimento, qualquer inspeção ou investigação ambiental ou pesquisa dos solos, na propriedade ou confinantes, que possa levantar a suspeita de contaminação ou dessa eventualidade, assumindo que esta não existe.

Serviços e Infraestruturas

Assumimos que todas as infraestruturas, incluindo água, saneamento, eletricidade e telecomunicações estão disponíveis para a propriedade. Nenhum dos serviços foi testado por nós.

Estado de Conservação

Não procedemos a nenhuma inspeção técnica ao edifício, não verificámos os serviços, não fizemos investigações independentes, não inspecionámos o estado das madeiras, não expusemos parte da estrutura que se encontra coberta, descoberta ou inacessível, nem propusemos que fosse feita qualquer investigação que determinasse o uso de qualquer técnica ou matéria nociva ou perigosa ou se estas se encontram em qualquer parte da edificação. Tendo em vista o acima descrito, não garantimos que não existem defeitos na propriedade.

Planeamento Municipal

Foi feita uma consulta informal aos instrumentos de gestão territorial disponíveis no site do Município e DGT. Não podemos aceitar a responsabilidade por informações incorretas ou por omissões nas informações que nos são fornecidas.

Registos da Propriedade e Arrendamentos

Especificações dos registos da propriedade e arrendamentos a que a mesma está sujeita estão conforme a informação que nos foi fornecida. Em geral, não examinámos nem tivemos acesso a todas as escrituras, contratos de arrendamento ou outros documentos relacionados. Sempre que qualquer informação referente à documentação legal estiver mencionada no nosso relatório, esta representa a que consideramos relevante para efeitos de avaliação. Devemos, no entanto, salientar que a análise dos documentos relativos ao imóvel (incluindo escrituras, contratos e licenças emitidas por autoridades municipais ou outras) compete aos vossos representantes legais.
Não levámos a cabo nenhuma investigação no referente à condição financeira de qualquer dos arrendatários. Considerámos, no entanto, no nosso parecer, os efeitos prováveis que a perceção geral sobre a condição financeira do arrendatário pode ter no comprador.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
RECEBIDO EM 18/11/2019
ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: 03 de dezembro de 2019
Deliberação:

PRESSUPOSTOS GERAIS DA AVALIAÇÃO

Base de Valor

Esta avaliação foi preparada com base no "Valor de Mercado", que é definido como:

"Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador, em que ambos, de livre vontade, atuaram de forma esclarecida, prudente, e não coagidos."
A avaliação representa o montante que iria constar num hipotético contrato de compra e venda na data de avaliação.
Não foram considerados custos ou impostos que possam surgir no caso de venda do imóvel.
Não foram considerados quaisquer arrendamentos ou acordos entre empresas do mesmo grupo, hipotecas, ou outros encargos sobre o imóvel.
Não foram considerados quaisquer subsídios estatais ou comunitários.

Valores de Arrendamento

Os valores de arrendamento apresentados na avaliação são os que consideramos adequados para a determinação do valor do imóvel. Poderão não corresponder à "Renda de Mercado", que é definida como:
"Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, o direito real de uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser arrendado de livre vontade entre um senhorio e um arrendatário, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida, prudente, e não coagidos."

A Propriedade

No caso de se tratarem de edifícios os equipamentos tais como elevadores, escadas rolantes, aquecimento central e outras habituais instalações de serviço, foram consideradas como fazendo parte integral do edifício e encontram-se abrangidas nesta avaliação.
Maquinaria e equipamento especial foram excluídos desta avaliação.
Todas as medidas, áreas e períodos indicados nesta avaliação são aproximadas.

Questões Ambientais

Na ausência de informação em contrário, assumimos que:
[a] A propriedade não está contaminada e que não se encontra abrangida por uma lei ambiental já existente ou proposta.
[b] Todos os processos levados a cabo na propriedade regulados por legislação ambiental encontram-se devidamente licenciados pelas autoridades competentes.
[c] A propriedade possui Certificado Energético (se aplicável), conforme legislação em vigor.
[d] A propriedade não está sujeita a risco de inundação ou, se for o caso, que existem defesas de inundação suficientes e que o seguro de construção apropriado pode ser obtido por um custo que não afeta o valor.
Na eventual existência de equipamento de fornecimento elétrico de alta tensão dentro ou próximo da propriedade, a perceção pública pode afetar a comercialização e o valor futuro da propriedade. A presente avaliação reflete nossa compreensão atual do mercado e não fizemos desconto para refletir a presença desse equipamento.

Condições da Propriedade

Na ausência de qualquer informação em contrário, assumimos que:
[a] Não existe nenhuma irregularidade a nível dos terrenos nem vestígios arqueológicos que possam afetar a ocupação presente ou futura, desenvolvimento ou valor da propriedade.
[b] A propriedade está isenta de poluentes, infestação, defeitos ocultos ou de estrutura.
[c] Não é do conhecimento terem sido utilizados materiais tóxicos ou nocivos ou que foram utilizadas técnicas suspeitas na sua construção, ou em alterações subsequentes ou adições à propriedade.
[d] Os serviços e quaisquer controles ou softwares associados estão em funcionamento e sem defeito.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
18-11-2019
ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: ... de ... de 2019
Deliberação: ...

Levámos também em conta a idade e o aparente estado geral da propriedade, mas qualquer comentário elaborado sobre a propriedade não revela uma consideração ou parecer sobre uma área não inspecionada.

Títulos, Licenças, Planeamento, Taxas e Contratos de Arrendamento

Na ausência de qualquer informação em contrário, assumimos que:
[a] A propriedade é comercializável e encontra-se livre de quaisquer ónus ou encargos.
[b] Todos os edifícios foram construídos de acordo com as licenças de construção emitidas pelas autoridades competentes ou foram construídos anteriormente à existência deste tipo de licenças e possuem licença de utilização.
[c] A propriedade não se encontra negativamente afetada por qualquer plano municipal, proposta de expropriação ou de servidão.
[d] Todos os edifícios encontram-se em conformidade com os estatutos previstos na lei, incluindo regulamentos de edifícios, incêndio e de saúde e segurança.
[e] Se necessária a adaptação de parte da propriedade para o cumprimento da legislação relativa à acessibilidade (nomeadamente por deficientes motores), não haverá custos significativos, capazes de afetar o valor.
[f] Não haverá melhorias da parte do inquilino que afetem o valor da renda aquando da sua revisão ou renovação.
[g] Os inquilinos cumprirão todas as suas obrigações contratuais, nomeadamente no que respeita ao pagamento das rendas e despesas de condomínio ou outros serviços, seguros ou impostos.
[h] Não existem cláusulas restritivas no contrato de arrendamento que possam afetar negativamente o valor da propriedade.
[i] O proprietário não se irá opor aos cenários de futuro arrendamento considerados na presente avaliação.
[j] Todas as áreas não ocupadas ou arrendadas, encontram-se disponíveis para arrendamento.
[k] Os impostos decorrentes do contrato de compra e venda ou de arrendamento serão aplicados à taxa em vigor à data da avaliação.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
18 -11- 2019
CÂMARA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: extraordinária de 03 de dezembro de 2019
Deliberação:

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

A PROPRIEDADE

Terreno Urbano
Posto de Abastecimento REPSOL
Av. Dr. Renato Araújo
S. João da Madeira - Aveiro

LOCALIZAÇÃO E ENVOLVENTE

O imóvel avaliado situa-se no centro de São João da Madeira, uma cidade integrada na Área Metropolitana do Porto. A cidade é reconhecida pela sua tradição na área industrial, particularmente em relação ao fabrico de chapéus e calçado. O imóvel margina a Avenida Dr. Renato Araújo, uma das artérias principais da cidade, entre o Hospital e o "Oitava Avenida", o maior centro comercial da região com 133 lojas distribuídas por 2 pisos, 21 restaurantes, 5 salas de cinema e 1 hipermercado.
Em frente ao imóvel situam-se edifícios de habitação multifamiliar, de 6 pisos acima do solo, com uso terciário ao nível do r/c.

DESCRIÇÃO

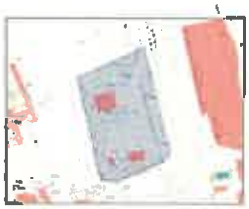
Terreno urbano de topografoia plana e configuração aproximadamente retangular, atualmente ocupado com posto de abastecimento de combustíveis de 3 ilhas e edificações de apoio, explorado pela REPSOL.

ÁREAS

Descrição	Área	Tipo
Área total	4 040	m² de terreno
Construção permitida (acima solo)	5 373	m² de área bruta

PLANEAMENTO URBANO

De acordo com a carta de ordenamento do PDM de São João da Madeira em Vigor, o Imóvel está inserido em "Solo Urbanizado - Espaço Residencial".
De acordo com o artigo 12.º do Regulamento do PDM, o espaço residencial caracteriza-se por uma área em transformação, com um elevado nível de infraestruturação e com uma ocupação funcional mista: habitação, comércio, turrismo e atividades terciárias. O índice de utilização permitido é de 1,33, com uma cércea máxima de 6 pisos (r/c + 5).



ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE SÃO JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária de 03 de Agosto de 2018
Deliberação:

CONSIDERAÇÕES LEGAIS

Títulos da Propriedade

A propriedade corresponde ao artigo urbano n.º 4280 da freguesia e concelho de S. João da Madeira. É proprietário o Município de S. João da Madeira.

Contrato(s)

Foi constituído direito de superfície por 30 anos, em 12 de março de 1990 (término em em 12 de março de 2020). É superficiária a Repsol Portuguesa, SA.

O valor do direito de superfície foi estipulado em 912.800 €, com 80% pagos na celebração do contrato e o remanescente pago em 30 rendas anuais, atualizadas anualmente por coeficiente legal. A renda correspondente a 2019 é de 14.856 €.

No final de 2019, o montante total pago ascende a cerca de 1 078 000 €, representando uma renda média anual de 36.000 €.

COMENTÁRIO DE MERCADO

CONTEXTO MACRO-ECONÓMICO

Em 2019, a economia Portuguesa deverá manter a trajetória ascendente, com um aumento moderado de 1,7% do PIB, em linha com a Zona Euro, embora se confirme o ritmo de desaceleração já observado em 2018 (2,1% vs. 2,8% em 2017). A taxa de desemprego caiu substancialmente ao longo dos últimos seis anos, reduzindo de 16,4% em 2013 para 7,1% em 2018. As previsões apontam para a continuação desta tendência com o desemprego a fixar-se em 6,7% em 2019. O investimento deverá continuar robusto, com um crescimento de 3,7%, em parte derivado da dinâmica do setor da construção.

A inflação deverá manter um crescimento moderado de 1,1% após um aumento de 1% em 2018, inferior ao inicialmente previsto.

MERCADO LOCAL

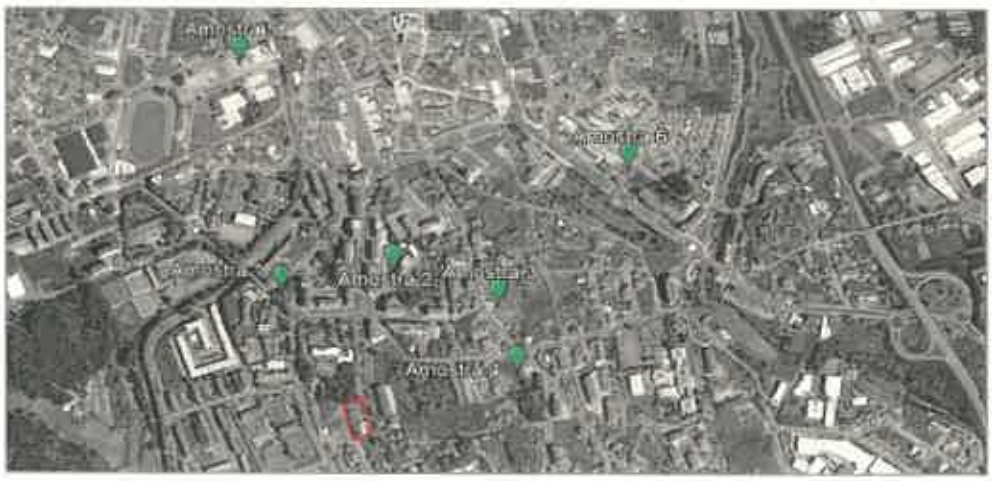
De acordo com os últimos dados disponíveis, S. João da Madeira possui cerca de 21.700 habitantes, divididos em aproximdamente 8.300 famílias (+/- 3 pessoas / família). Foi atribuído um índice de poder de compra de 136 (Portugal = 100).

O mercado regular de fogos (habitável e de 1ª habitação) é de cerca de 8.800, revelando uma baixa taxa de sobreoferta (5,6%). O n.º total de fogos em projeto (entre 2016 e 2018) foi de 59.

O valor médio de transação para fogos novos ascendeu a cerca de 1.400 €/m².

EVIDÊNCIAS DE MERCADO

Foi feita uma análise a terrenos atualmente em comercialização no centro da cidade:



ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: 8ª ordinária de 23 de dezembro de 2019
Deliberação:
18 -11- 2019

Amostra 1

Lote com 260 m² e projeto aprovado para edifício com 15 fogos e 2 lojas. Área Bruta de Construção prevista acima do solo: 1800 m².

ABC: 1 800 Valor: 300 000 €/m² ABC: 167

Amostra 2

Lote de 765 m² para edificio de habitação e comércio com 6 pisos acima do solo, prevendo-se 20 fogos. Área Bruta de Construção prevista acima do solo: 2 000 m².

ABC: 2 000 Valor: 300 000 €/m² ABC: 150

Amostra 3

Lote com 480 m² em "Espaço Residencial", com projeto para edifício de habitação multifamiliar. Área Bruta de Construção prevista acima do solo: 638 m².

ABC: 638 Valor: 105 300 €/m² ABC: 165

Amostra 4

Terreno com 5.452m² com frente para três ruas e projeto para edifícios com para área bruta de construção, de 9.884m² (rés-do-chão + cinco pisos).

ABC: 9 884 Valor: 1 320 000 €/m² ABC: 134

Amostra 5

Terreno com 1.350m² em "Espaço Residencial", junto do mercado municipal, piscinas e centro de formação desportiva. Permite edifício com R/C + 5 pisos. Área Bruta de Construção prevista acima do solo: 1.796 m².

ABC: 1 796 Valor: 399 000 €/m² ABC: 222

Amostra 6

Lote com projeto Aprovado para edifício de habitação multifamiliar de R/C + 5 pisos. Área Bruta de Construção prevista acima do solo: 898 m².

ABC: 898 Valor: 130 000 €/m² ABC: 145

Opinião de Valor e Facilidade de Comercialização

Considerando a oferta existente, com previsiveis valores de venda a partir de 130 € / m² de área bruta de construção acima do solo, e com o valor mais alto a ascender a 210 € / m² (deduzindo a margem de negociação), mas também a área superior e a melhor localização do terreno avaliado, não se prevê uma transação com um valor superior a 175 €/m². Trata-se de um terreno situado em zona prime, pelo que se não se prevê uma comercialização demorada.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: 8ª Sessão Ordinária de 03 de Dezembro de 2019
Deliberação:
CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
18-11-2019

CONSIDERAÇÕES DE AVALIAÇÃO

FATORES DE AVALIAÇÃO

Pontos Fortes e Oportunidades

- Localização em avenida principal, junto ao hospital e 8ª avenida.
- Boa conjuntura económica e do mercado imobiliário.
- Instalação Posto de Abastecimento (permitindo renegociação do Direito de Superfície).

Pontos Fracos e Ameaças

- Concorrência de terrenos para desenvolvimento residencial já com projeto.
- Custos inerentes à remoção do Posto, no caso de desenvolimento residencial.

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Método Comparativo

Consiste na avaliação do imóvel por comparação, ou seja, em função de transações e/ou propostas efetivas para propriedades possuam idênticas características, localização e inserção no mercado.
A utilização deste método requer a existência de uma amostra representativa e credível, que não se encontre desfasada relativamente ao momento de avaliação.
Na ausência de valores de transação poderão ser usados valores de oferta, desde que devidamente ajustados tendo em conta as margens de negociação praticadas no mercado.

Tendo em conta as evidências de mercado apresentadas em comparação com o imóvel avaliado, aplicámos o valor de 175 €/ m² abc permitida acima do solo.

De acordo com o artigo 12.º do regulamento do PDM, aplicando um índice de utilização de 1,33, considera-se possivel um desenvolvimento residencial com 5 373 m² de área bruta de construção acima do solo, o que permitirá cerca de 45 fogos.

Descrição	Área	V. Unitário	Valor Mercado
ABC permitida acima do solo	5 373	175	940 000
TOTAL	5 373	175	940 000

Com base no cálculo acima, considera-se como valor de mercado do terreno (na condição de livre e disponível) o valor de 940 000 €.

Posto de Abastecimento / Direito de Superfície

Não tivemos acesso a qualquer dado de exploração do Posto de Abastecimento (PA) existente, pelo que, caso esses dados fiquem disponíveis, a avaliação poderá ter de ser revista.
No entanto, de acordo com as caracteristicas do Posto, marca, localização e conhecimento que a CBRE tem da rentabilidade de outros PA's, simulou uma estimativa de um EBIT (Resultado Operacional antes de gastos de financiamento e impostos) mínimo de 50 000 € /ano.

No caso de renovação do Direito de Superfície por igual periodo (30 anos), é nosso entendimento que o mesmo será por um montante superior ao contratado em 1990, não só pelo ajuste da inflação, como pelo fato de à data atual já possuir infraestruturas instaladas.
Assim sendo, uma vez que o contrato atual resultou numa média anual atualizada de 36.000 €, considera-se ajustado, uma renovação do direito de superfície por um valor de cerca de 40 000 € / ano (cuja distribuição do pagamento no tempo dependerá inteiramente de contrato entre as partes.

Mesmo considerando uma renda anual constante, conforme o quadro seguinte exemplifica (ao invés de um montante incial à data da contratação), verifica-se um Valor Atualizado Líquido (@ 4%) do Direito de Superfície superior ao valor calculado para desenvolvimento residencial (981 600 € vs 940 000 €).

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
DE 18-11-2019
Sessão: Extraordinária de 03 de dezembro de 2019
Deliberação:
ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA

Ano	Renda Anual	Valor Final	V. atualizado @4%
1	40 000		38 500
2	40 000		37 000
3	40 000		35 600
4	40 000		34 200
5	40 000		32 900
6	40 000		31 600
7	40 000		30 400
8	40 000		29 200
9	40 000		28 100
10	40 000		27 000
11	40 000		26 000
12	40 000		25 000
13	40 000		24 000
14	40 000		23 100
15	40 000		22 200
16	40 000		21 400
17	40 000		20 500
18	40 000		19 700
19	40 000		19 000
20	40 000		18 300
21	40 000		17 600
22	40 000		16 900
23	40 000		16 200
24	40 000		15 600
25	40 000		15 000
26	40 000		14 400
27	40 000		13 900
28	40 000		13 300
29	40 000		12 800
30	40 000	940 000	302 200
Valor Atualizado Líquido (VAL) do Direito Superfície:			981 600

A decisão da venda ou renovação do direito de superfície é uma decisão do proprietário que terá que ter em consideração outros pressupostos, como eventual averssão ao risco, necessidade de liquidez, etc.

Cálculo conforme o Código das Expropriações

Foi também solicitado pelo cliente um ensaio de cálculo do valor do solo no âmbito do Código das Expropriações (conforme Lei n.º 56/2008 de 4 de Setembro, que altera o Código das Expropriações (CE), aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro), à data atual, no pressuposto especial que o terreno se encontra livre de qualquer benfeitoria e/ou ocupação.

Para o cálculo do valor do solo apto para a construção, considera-se o disposto no artigo 26º do CE. No nº 2 deste artigo refere que: "O valor do solo apto para construção será o resultante da média aritmética atualizada entre os preços unitários de aquisições, ou avaliações fiscais..."

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: Extraordinária de 03 de Agosto de 2018
Deliberação:
18-11-2019

Como não dispomos destes elementos, que teriam de ser fornecidos pelo serviço de finanças, considera-se o disposto no n.º 4 do artigo 26.º:
"Caso não se revele possível aplicar o critério estabelecido no nº 2 por falta de elementos, o valor do solo apto para a construção calcula-se em função do custo da construção, em condições normais de mercado ...".

O n.º 6 do artigo 26.º do CE, estabelece que:
"Num aproveitamento economicamente normal, o valor do solo apto para a construção deverá corresponder a um máximo de 15% do custo da construção, devidamente fundamentado, variando, nomeadamente, em função da localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona (...)".

O n.º 7 do mesmo artigo acrescenta que:
"A percentagem fixada nos termos do número anterior poderá ser acrescida até ao limite de cada uma das percentagens seguintes e com a variação que se mostrar justificada:
a) Acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente na parcela - 1,5%;
b) Passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão do lado da parcela - 0,5%;
c) Rede de abastecimento domiciliário de água com serviço junto da parcela - 1,0%;
d) Rede de saneamento com colector em serviço junto da parcela - 1,5%;
e) Rede de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão com serviço junto da parcela - 1,0%;
f) Rede de drenagem de águas pluviais com colector em serviço junto da parcela - 0,5%;
g) Estação depuradora em ligação à rede de de saneamento com serviço junto da parcela - 2%;
h) Rede distribuidora de gás junto da parcela - 1,0%;
i) Rede telefónica junto da parcela - 1,0%."

Assim sendo, considerando um custo de construção médio para habitação, de 750 € / m² de ABC acima do solo (sem IVA), conforme correntemente praticado no mercado, obteriamos um custo total de construção de:

5.373 m² x 750 € / m² = 4.029.750 €

O Valor do solo, de acordo com o CE, deverá corresponder a um máximo de 25% do custo de construção, somando todos os parâmetros acima. Considera-se um valor máximo de 23% para o terreno avaliado, pelo que o valor do solo apto para a construção corresponderia a um total de 926.800 €.

Conforme o artigo 23º do CE, é pretensão da lei que este cálculo seja: "correspondente ao valor real e corrente do bem de acordo com o seu destino efectivo ou possível numa utilização económica normal."

OPINIÃO DE VALOR

VALOR DE MERCADO

Somos da opinião que o Valor de Mercado da propriedade tal como se encontra, à data da avaliação, é de:

940 000 €
(novecentos e quarenta mil Euros)

Pressupostos Especiais de Avaliação
Não existem.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
18-11-2019
CÂMARA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: extraordinária de 03 de dezembro de 2019
Deliberação:

ANEXO A

PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
18-11-2019
ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: extraordinária de 03 de dezembro de 2019
Deliberação:

ANEXO B

FOTOGRAFIAS

Posto de Abastecimento

Envolvente

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
18 -11- 2019
CÂMARA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Secção: Urbanismo
Deliberação:

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
18 -11- 2019

Posto de Abastecimento

Posto de Abastecimento

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO CONCELHO DE S. JOÃO DA MADEIRA
Sessão: extraordinária de 03.09.2019
Deliberação: