

ANTÓNIO AUGUSTO NOGUEIRA NARCISO
Engenheiro Técnico Civil / Perito Avaliador Judicial
(Lista Oficial do Ministério da Justiça) e PAI – Perito
Avaliador de Imóveis, registo n.º 2016/0510 (CMVM)
Pós - Graduado em Avaliações de Engenharia -
- Propriedades, Patrimónios e Empreendimentos
Imobiliários, pela Faculdade de Engenharia da
Universidade Católica Portuguesa - (FEUCP)
Av.ª Marquês de Pombal – Lote 4 – 3.º Dt.º
2410 – 152 LEIRIA
Telemóvel: 967 032 330
NARCISO2004@sapo.pt

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE ANSIÃO

AMPLIAÇÃO DO PARQUE EMPRESARIAL DO CAMPORÊS – NORTE DO IC8



ANTÓNIO AUGUSTO NOGUEIRA NARCISO, Engenheiro Técnico Civil, Perito Avaliador Judicial da Lista Oficial do Ministério da Justiça e PAI – Perito Avaliador de Imóveis, registo n.º PAI/2016/0510 na CMVM, titular da apólice de seguro profissional - RC64237029 (FIDELIDADE/SEGUROS), válida até 2026-07-08, contribuinte fiscal n.º 134991664, morador na Av.ª Marquês de Pombal – Lote 4 – 3.º Andar Direito, na cidade de Leiria, vem na

qualidade de Interveniente Acidental como Perito Independente, apresentar parecer técnico, no seguimento do que lhe foi solicitado pela Câmara Municipal de Ansião, com vista à fixação de um valor unitário, a ser cobrado pela utilização ou venda das infraestruturas, correspondente ao preço de mercado, praticado na zona de implementação do projeto de **“AMPLIAÇÃO DO PARQUE EMPRESARIAL DO CAMPORÊS – NORTE DO IC8”**.

Entende-se que o método de avaliação, que melhor se enquadra, na presente situação, será o **“MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO”**, que tem por referência os valores de transação de imóveis semelhantes e comparáveis ao imóvel objeto de análise, obtidos através de prospeção de mercado realizada na mesma localização, antecedida da recolha da informação que sustentará a estimativa de valor, apoiada numa classificação da mesma de acordo com os itens (localização, acessibilidades, níveis de infraestruturção, áreas verdes, de repouso e de estacionamento, entre outras), que se coadunam com o tipo de propriedade a avaliar.

Como a área de Ampliação do Parque Empresarial do Camporês – Norte do IC8 é de cerca de 188.900 m², na qual se projeta, de acordo com o respetivo estudo urbanístico, a implementação de 27 novos lotes industriais, cujas áreas projetadas variam entre 14.512 m² e 880 m², num total de áreas de lotes de 93.765 m², o método comparativo de mercado, não poderá ficar restringido a prospeções locais (na área concelhia), que as não há, tendo sido necessário ampliar tal zona de consulta ao nível dos concelhos situados na envolvente, tendo-se consultado valores unitários de venda em três zonas industriais, a saber: “Zona Industrial de Rego da Murta (Alvaiázere)”, “Zona Industrial de Penela” e “Área de Acolhimento Empresarial de Freixianda”.

Da prospeção dos valores de venda que estão presentemente a ser praticados, em cada uma das zonas industriais e de acolhimento empresarial, anteriormente identificadas, obtivemos os seguintes dados:

- Zona Industrial de Rego da Murta (Alvaiázere) – Valores de venda atualmente praticados – 7,00 €/m²;
- Zona Industrial de Penela – Valores de atualmente praticados 4,00 €/m²;
- Área de Acolhimento Empresarial de Freixianda – Valores atualmente praticados – 7,50 €/m².

Tendo presente que a Zona Industrial de Rego da Murta, no concelho de Alvaiázere, quer em termos de localização e acessibilidades, quer mesmo em termos do nível técnico e comercial, quer das indústrias quer das empresas de distribuição, que ao longo dos anos, se têm vindo a fixar, não servem de termo de comparação com as atividades e acessibilidades existentes no Parque Empresarial do Camporês.

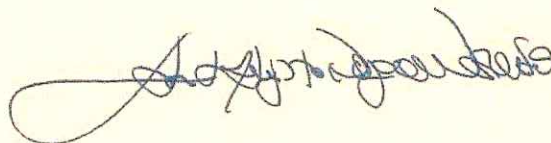
Quanto à Zona Industrial de Penela, trata-se de uma pequena zona industrial, com um número reduzido de empresas instaladas, razão pela qual o valor unitário de venda dos lotes atualmente praticado, ainda não serve como referencial, para o presente estudo.

Na Área de Acolhimento Empresarial de Freixianda, presentemente ainda em fase de instalação, os valores unitários previstos praticar, tendo presente, que a localização da mesma, obriga em termos de acessibilidades a maiores dispêndios, quer em termos de tempo, quer de combustíveis e outros desgastes, tais valores unitários não poderão com todo o rigor, servir de referencial ao presente estudo de mercado.

Face ao que antecede, sou de parecer que na venda dos futuros 27 lotes, resultantes da operação urbanística de Ampliação do Parque Empresarial do Camporês – Norte do IC8, o preço médio que venha a ser estabelecido, pela utilização ou venda das infraestruturas, se fixe em **10,00 €/m² (dez euros por metro quadrado)**, valor unitário este, perfeitamente enquadrado e sustentado, no mercado deste tipo de transações de imóveis, inseridos quer em zonas industriais, quer em áreas de acolhimento empresarial.

ANSIÃO, 20 de abril de 2026

O PERITO AVALIADOR



ANTÓNIO AUGUSTO NOGUEIRA NARCISO

(Membro da Associação Portuguesa de Peritos Avaliadores de Engenharia, - APAE - n.º 178)