

Os terrenos da antiga Feira Popular e as bases de valor.

No próximo dia 20 de outubro vai ter lugar a hasta pública da alienação dos terrenos da antiga Feira Popular de Lisboa.

Não se discutirá, neste artigo, o que está mais que discutido, ou seja, o imbróglio jurídico que afetou a sua alienação. Pretende-se, somente, dar a conhecer algumas particularidades que serão relevantes para a análise dos relatórios de avaliação encomendados pela Câmara Municipal de Lisboa para sustentar o valor base pedido.

Um pouco como ponto prévio, convém lembrar que os potenciais compradores dos terrenos serão investidores privados, por exemplo, fundos de investimento ou grandes empresas internacionais.

Este tipo de entidades procuram, essencialmente, rendimento. A sua estrutura acionista, por intermédio dos seus conselhos de administração definem a *yield* que pretendem obter.

Será oportuno, agora, relembrar duas das bases de avaliação referidas nas *International Valuation Standards*:

**Investment value** — the value of an asset to the owner or a prospective owner for individual investment or operational objectives.

**Market value** — the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

É bastante provável que os potenciais compradores atuarão com a base de valor *Investment value* (*valor de investimento*) e não com a base de valor *Market value* (*valor de mercado*).

Ora, a Câmara Municipal de Lisboa encomendou a cinco empresas de avaliação imobiliária estudos de avaliação do terreno tendo como base o *Market value* (*valor de mercado*) como suporte para o valor base. À luz do que atrás se defende, parece inadequado.

Juntando a este facto a escolha da hasta pública como método para a venda dos terrenos, encontrou-se uma solução que não potenciará os ganhos da alienação.

Permite aos potenciais interessados escolher uma de duas hipóteses, no caso do *Market value* (*valor de mercado*) ser diferente do *Investment value* (*valor de investimento*): não aparecer à hasta pública porque se pede um valor que é substancialmente superior ao que pretendem pagar, ou então “esfregar as mãos de contente” porque vão adquirir os terrenos por um valor muito inferior ao que estariam dispostos a oferecer.

Isto para descartar uma terceira hipótese, quase pecado, de alguns investidores “cartelizarem” a hasta pública!

Compreende-se que a opção tem como objetivo trazer transparência ao ato. Só que tem o efeito inverso.

O processo de venda deveria ter seguido outra via.

Em primeiro lugar deveriam escolher empresas de avaliação imobiliária internacionais, com conhecimento profundo do mercado de investimento imobiliário mundial, para estimar o valor que os investidores estariam, em tese, disponíveis para oferecer pelos terrenos.

Em seguida pediriam aos serviços técnicos da Câmara Municipal de Lisboa para avalizarem os valores obtidos, comparando-os com a base de valor do *Market value* (valor de mercado). Sabemos da existência técnicos de excelência na instituição, que trabalhariam com a independência e rigor necessários.

Em face destes estudos estariam em condições de abrir um concurso para a venda por ajuste direto, podendo negociar diretamente com as melhores propostas.

Existem ainda alguns detalhes na *Justificação de valor* para a hasta pública, apresentada pela Câmara Municipal de Lisboa, que prejudicam a imagem de um concurso realizado de forma competente.

Não será normal que a Câmara Municipal de Lisboa aceite como possível uma discrepância de cerca de cinquenta e seis milhões de euros entre o valor mais baixo e o valor mais alto estimados pelas empresas de avaliação escolhidas ou que aceite como inevitável que a razão entre o valor de mercado atribuído aos terrenos e o valor dos empreendimentos a implantar possa variar entre 21% e 35%.

A título de informação, fornecemos os valores de mercado estimados pelas cinco empresas:

Prime Yield	103.976.168€
UON	117.405.000€
Garen	160.000.000€
Engivalor	129.600.000€
Colliers	105.254.141€

Quanto ao valor base fixado, de acordo com um documento oficial:

*“Contemplando os vários critérios possíveis para fixação do valor base da hasta, optou-se por um critério que contribua para maximizar o encaixe financeiro da alienação, mas que em simultâneo, potencie a concorrência e o surgimento de vários interessados que possam eventualmente licitar. Neste contexto, estimou-se a média aritmética das três avaliações externas que apresentam o maior valor atual de mercado, e procedeu-se ao*

*arredondamento às centenas de milhares de euros, obtendo-se o valor base para hasta de €135.700.000,00”.*

Um valor que 80% das empresas de avaliação escolhidas acham demasiado!

Enfim, um critério!

“Vida Imobiliária” de 12 de Outubro de 2015 / Os terrenos da Feira Popular e as Bases de Valor

<http://www.vidaimobiliaria.com/opiniao/os-terrenos-da-antiga-feira-popular-e-bases-de-valor>