

**LinDEEA**

Operations, investment  
& development

# Valorizar parcialmente o potencial de um imóvel operacional técnico, comercial, administrativa ou clínico

## ■ VALORIZAÇÃO PARCIAL: a parte não utilizada ou subutilizada da instalação

pode ser valorizada independentemente da atividade? É necessário visar a reutilização dos locais desocupados tal como se encontram, com reestruturação leve/pesada? Vender ou alugar?

## ■ CONTINUIDADE E PRESERVAÇÃO DA OPERAÇÃO: com vista à máxima economia

do projeto de valorização e ao melhor funcionamento da instalação a prazo, que ações de autonomização: contenção, desmutualização, reorganização da propriedade, acordos de serviços?

## ■ VALORIZAÇÃO-RECONVERSÃO: a parte subutilizada do local beneficia se for

readaptada para habitação, lojas, escritórios, etc.? Quais as consequências para a parte das instalações mantidas a operação? Qual é o balanço de ganhos e perdas em investimentos e custos operacionais?

## ■ CONDICIONANTES TÉCNICAS E REGULAMENTARES: à implementação do projeto e

à coexistência entre a operação e a parte reconvertida do local? Como apresentar o projeto às autoridades locais e tutelares relevantes?

## ■ RESPOSTA A UM POTENCIAL COMPRADOR E COMERCIALIZAÇÃO: As propostas

recebidas valorizam ao máximo o potencial do local? São compatíveis com as necessidades de operação? Quais são os canais de comercialização mais eficazes? Que utilizadores-alvo e investidores solicitar diretamente?

### A LINDEA

■ presta assistência há doze anos a grupos industriais, cooperativos e de serviços, bem como a autarquias

■ realiza todos os anos cerca de 40 missões, entre as quais 10 a 15 de valorização imobiliária e fundiária, em França e na Europa ocidental

■ é independente, designadamente em relação aos operadores e comercializadores imobiliários, bem como aos diretores de obra técnicos e projetistas

### A Lindea presta assistência a proprietários e operadores públicos e privados em modalidades personalizadas:

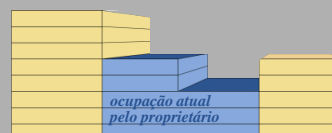
- desocupação e reconversão-valorização parciais ou totais de instalações operacionais
- estudo rápido: cenários prioritários de valorização total ou parcial (2 a 6 semanas)
- comercialização, negociação, contratualização e assistência, até à transferência do ativo

**Cenários imobiliários e funcionais:** com ou sem mudança de finalidade, balanços de receitas/despesas, apoio à decisão, faseamento das operações (desocupação, obras, transferência, etc.)

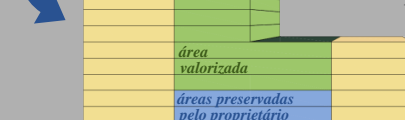
**Avaliações imobiliárias, técnicas e administrativas:** reconfigurações prévias e continuidade da atividade, licenças e autorizações, dossier ambiental, planos de gestão de despoluição → pareceres sobre o valor objetivo e operacional

**Otimização do benefício do vendedor ou locador:** a abordagem ao promotor-urbanizador e ao investidor ao serviço do proprietário-operador. Consulta direcionada a compradores e utilizadores, otimização das propostas e contratualização

**Coordenação com as tutelas:** diálogo com as autarquias, adaptação POS/PLU, dossier ambiental, medidas de assistência regulamentares e económicas, contributos do projeto

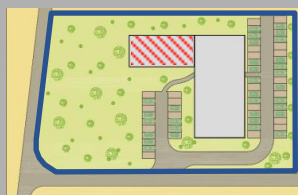


Maximização das áreas comercializadas a terceiros, com desocupação parcial e sobrelevação parcial

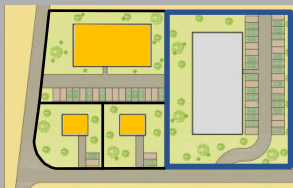


### Alguns exemplos de realização em zonas urbanas, periurbanas, rurais, turísticas ou de atividades

- Realizar a cessão-reconversão parcial de uma instalação logística inativa
- Financiar a modernização e concentração de uma instalação industrial através da cessão de uma parte do terreno e da locação de edifícios autonomizados
- Tomar um locatário num centro de investigação utilizado de forma sustentável, com um mínimo de reestruturações e individualizações
- Identificar o potencial de áreas valorizáveis dentro e fora dos volumes edificados existentes de uma concessão automóvel
- Preservar infraestruturas técnicas ativas e valorizar ao máximo as restantes instalações



Valorização parcial com demolição de um edifício e parcelamento fundiário com continuidade da operação



### CONTACTO

Arnaud Kiner  
Diretor Adjunto  
arnaud.kiner@lindea.com

**LINDEA ■ 04 74 67 54 27**

878, rue Nationale  
69400 Villefranche  
www.lindea.com

### Encontre-se connosco!

Temos o maior prazer em realizar uma reunião e uma avaliação preliminar sem qualquer custo (reunião de trabalho, visita aos locais) a fim de avaliar em conjunto o interesse e as modalidades da nossa assistência