

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

1. Introdução:

Diz respeito o presente relatório à avaliação de um terreno, propriedade da Câmara Municipal de Angra do Heroísmo, onde está a ser construída a nova Escola da Ribeirinha, tendo o signatário recorrido na sua elaboração, para além dos seus conhecimentos e experiência profissional, como Perito Avaliador, da legislação que regula a aquisição de bens, do PDM do concelho de Angra do Heroísmo, para efeitos de classificação do solo, da sua capacidade construtiva e consequente determinação do seu valor.

2. Identificação do terreno:

Terreno com a área de 10 689,00 m², que constitui o prédio, sito a Santo Amaro, Freguesia da Ribeirinha, Concelho de Angra do Heroísmo, inscrito na matriz predial sob o artigo nº 2003 – Urbano, descrito na Conservatória do registo Predial de Angra do Heroísmo com o nº 2318/20090813, confrontando a Norte com Francisco Luís Toste Parreira, a Sul com Francisco Machado de Castro e outro, a Nascente com João Naldir Rodrigues Rocha, a Poente com Canada de Servidão e pertencente ao Município de Angra do Heroísmo.

3. Descrição do terreno:

O prédio está bem situado em relação ao centro da freguesia, que é periférica da cidade de Angra do Heroísmo, confronta a Poente com os logradouros das moradias da Rua da Igreja, tem configuração sensivelmente rectangular e um ligeiro declive no sentido Norte/Sul.

4. Infra-estruturas:

O prédio é interior, não confrontando directamente com qualquer via pública, mas com possibilidade de facilmente ter acesso a redes públicas de distribuição de água, energia eléctrica e telefones.



5. Metodologia de avaliação:

Legislação Aplicável

Para efeitos de cálculo do valor do prédio teve-se em atenção a legislação seguinte:

Decreto Lei 794/76 – Lei dos Solos

Este diploma estabelece que os solos, conforme disponham de todas as infra-estruturas urbanas indispensáveis à sua utilização para construção, de algumas infra-estruturas, ou de nenhuma infra-estruturas, deverão ser classificados em 3 categorias:

- a) Solos situados dentro do aglomerado urbano;
- b) Solos situados em zona diferenciada do aglomerado urbano;
- c) Solos situados fora dos aglomerados urbanos.

Lei N.º 168/99 – Código das Expropriações

O seu artigo 25º dispõe, para efeito de indemnização, que o solo seja classificado em:

Solo Apto para a Construção

a) O que dispõe de acesso rodoviário e de rede de abastecimento de água, de energia eléctrica e de saneamento, com características adequadas para servir as edificações nele existentes ou a construir;

b) O que apenas dispõe de parte das infra-estruturas referidas na alínea anterior, mas se integra em núcleo urbano existente;

c) O que está destinado, de acordo com instrumento de gestão territorial, a adquirir as características descritas na alínea a);

d) O que, não estando abrangido pelo disposto nas alíneas anteriores, possui, todavia, alvará de loteamento ou licença de construção em vigor no momento da declaração de utilidade pública, desde que o processo respectivo se tenha iniciado antes da data da notificação a que se refere o n.º 5 do artigo 10.

Solo para Outros Fins

Aquele que não se encontra em qualquer das situações previstas no ponto 6.1.2.1.

P.D.M. de Angra do Heroísmo

Da análise da Planta de Ordenamento do PDM de Angra do Heroísmo, constatou-se que o prédio se situa em "Espaço Urbanizável" e conforme o Ponto 4, do Art.º 14.º, que disciplina as operações urbanísticas em espaços urbanizáveis exteriores à cidade de Angra do Heroísmo, o terreno que constitui o prédio admite os seguintes índices construtivos: Número máximo de pisos – 2, mais cave e aproveitamento de sótão; Cércea máxima – 7 m; Lote mínimo – moradia isolada – 500 m², geminada – 400 m², em banda – 300 m²; Índice de implantação (Ii) – moradia isolada – 0,25, geminada – 0,4, em banda – 0,6.

6. Critérios seguidos na avaliação:

a) De acordo com o nº 2, alínea c) do artigo 25º do Código das Expropriações o referido terreno, para efeitos do cálculo de valor, classifica-se como **"Solo apto para construção"**;

b) Na avaliação foram tomadas em consideração as características do terreno e da sua envolvente, designadamente a sua natureza, condições de acesso e localização.

c) Para o cálculo do valor do terreno, na impossibilidade de utilização do critério valorativo a que se refere o nº 2 do artigo 26º do Código das Expropriações, por não terem sido fornecidas, pelos serviços de Finanças, a lista das transacções e das avaliações fiscais, atendeu-se, ao estipulado nos n.ºs 4, 5, 6 e 7, do artigo 26º do mesmo diploma.

d) Considerou-se que a melhor rentabilização do terreno seria, após a cedência da área para arruamentos e infra-estruturas públicas, que se estimou em 20% da área total do prédio, a sua divisão em 17 lotes, com áreas de 500 m², para construção de moradias unifamiliares de dois pisos, com cave e aproveitamento de sótão;

7. Indicadores de apoio à avaliação:

Valores de m² de construção:

Habitação 1.º e 2.º andares = 700,00 €/m²

Cave = 350,00 €/m²

Sótão = 200,00 €/m²



Número de Lotes:

17 Lotes com Área de Lote (Al) = 500 m²

Custo de moradia:

1.º e 2.º Andares = Al x li x 700 €/m² = 500 m² x 0,25 x 700 €/m² x 2 = 175 000 €

Cave = Al x li x 350 €/m² = 500 m² x 0,25 x 350 € = 43 750 €

Sótão = área do sótão x 200 €/m² = 30 m² x 200 €/m² = 6 000 €

Custo da Moradia (Cm) = 224 750 €

Índice Fundiário (If):

Na impossibilidade de utilizar como critério valorativo o disposto no n.º 2 do artigo 26.º da Lei n.º 168/99, atendeu-se ao estipulado nos n.ºs 6 e 7, que refere que o valor do solo apto para construção deverá corresponder a um máximo de 15% do valor da construção. No caso presente, tendo em conta a boa localização, qualidade ambiental e equipamentos existentes na zona, fixou-se o Índice Fundiário (If), em 13%.

Índice de Construção (Ic):

No Regulamento do PDM para os “Espaços Urbanizáveis”, no local onde o prédio se situa, são:

- Índice máximo de implantação para moradias isoladas - 0,25;
- Número máximo de pisos, mais cave, mais sótão - 2;

Encargo a suportar (En):

De acordo com os artigos 42.º e 43.º do Decreto-lei n.º 400/84, 31 de Dezembro, o proprietário tem de suportar, entre outras, as despesas com infra-estruturas, execução do projecto, taxas de urbanização, licenças camarárias, que se estimam em 15% do custo da construção.

Factor Correctivo (Fc):

Conforme disposto no n.º 10 do artigo 26.º do Código de Expropriações, considerou-se uma dedução no valor de 10%, do custo da construção, pela inexistência de risco e esforço inerente à actividade construtiva.

8. Avaliação:**Custo da construção (Cc):**

$$17 \text{ moradias} \times C_m = 17 \times 224\,750 \text{ €} = 3\,820\,750 \text{ €}$$

Valor do Terreno (Vt):

$$V_t = C_c \times I_f \times E_n \times F_c$$

$$V_t = 3\,820\,750 \text{ €} \times 0,13 \times 0,85 \times 0,90$$

$$\text{Valor do Terreno} = 379\,973,59 \text{ €}$$

9. Conclusão:

O signatário entende que o valor, arredondado por excesso, de 380 000,00 € (trezentos e oitenta mil euros), determinado segundo os critérios acima descritos, corresponde ao valor real e corrente do prédio.

Angra do Heroísmo, 18 de Agosto de 2010

O Perito Avaliador

António Rui de Mendonça Andrade
Eng. Civil – OE 16713