

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Câmara Municipal de Carregal do Sal

Titular – António dos Santos Rodrigues

Artigo Matricial Urbano – 255

Localização – Rua Miguel Bombarda – 3430-001 Carregal do Sal

1. INTRODUÇÃO

Vem o Perito da Lista de Peritos Avaliadores da Direção Geral da Administração da Justiça – Distrito Judicial de Coimbra, Carlos Alberto das Neves Gonçalves, e a pedido da Câmara Municipal de Carregal do Sal, apresentar o Relatório de Avaliação relativo ao prédio em causa.

O presente relatório de avaliação tem por base, a documentação enviada, a inspeção e visita ao local, o Código das Expropriações aprovado pela Lei N.º 168/99, de 18 de setembro, alterado e republicado em anexo pela Lei N.º 56/2008, de 4 de setembro, adiante designado por CE, por ser a legislação que permite a fixação de uma indemnização justa, na base do valor real e corrente do bem, o Plano Diretor Municipal de Carregal do Sal, publicado em Diário da República – I Série B, n.º 294, pela Resolução do Conselho de Ministros, n.º 171/2001, de 21 de dezembro, adiante designado por PDM e demais legislação aplicável.

O terreno foi avaliado nas seguintes condições: consideraram-se as áreas constantes da Caderneta Predial Urbana, cedida pelo Município, as confrontações aí também discriminadas, acessos e respetiva localização. Optou-se, também, por considerar para efeitos do valor m² de terreno, área total de construção que é possível realizar no terreno alvo de avaliação. Em visita ao local percecionou-se que não existe no terreno qualquer imóvel contruído conforme consta, não só, da caderneta predial, como também, do respetivo registo da conservatória, existindo unicamente um terreno apto para construção.

2. DESCRIÇÃO DO TERRENO – LOCALIZAÇÃO

Trata-se de um prédio urbano, localizado na Rua Miguel Bombarda, Carregal do Sal, Concelho de Carregal do Sal, Distrito de Viseu, com as seguintes confrontações: Norte, Germano Lopes de Figueiredo; Sul, Ernesto Pereira Marreca; Nascente, Germano Lopes de Figueiredo; Poente, Ramiro Pais Esteves. As áreas que constam da Caderneta Predial Urbana são as seguintes: área total do terreno – 1.501,50 m², área de implantação do edifício – 184,00 m², área bruta de construção – 184,00 m², área bruta Dependente – 00,00 m² e área bruta privativa – 184,00 m². Inscrito na matriz em 1957, com a matriz predial sob o Artigo n.º 255, registado na Conservatória do Registo Predial de Carregal do Sal com o n.º 301/19881229. O valor patrimonial atual e atribuído de 4.800,95 €, determinado no ano de 2021. A descrição no Registo da Conservatória, difere do constante da Caderneta Predial, no que respeita à área total do terreno, onde nesse caso, é: 2.251,50 m². Se procedermos à medição da área do prédio, com o auxílio da plataforma Google Earth Pro, o valor medido é praticamente idêntico à área constante da Caderneta Predial.

Localização: Coordenadas – Latitude: 40°26'04.38" N e Longitude: 8°00'02.16" W



3. AVALIAÇÃO DA PARCELA

3.1 Princípios da Avaliação

A elaboração da presente avaliação foi antecedida de uma visita detalhada ao terreno, no intuito de verificar as suas características e da sua envolvente, assim como verificar a conformidade das informações existentes, essencialmente documentais. Na avaliação, teve-se em consideração todos os fatores identificados como relevantes para encontrar o valor tido como justo para a sua aquisição.

3.2 Classificação do Solo

Nesta data, o Plano Diretor Municipal de Carregal do Sal, era o único instrumento urbanístico plenamente eficaz aplicável á área onde os terrenos e o imóvel se integram.

A parcela insere-se em “Espaços Urbanos”, nos termos da Planta de Ordenamento do PDM de Carregal do Sal, na Vila do Carregal do Sal, em que as condições de edificabilidade são as constantes do artigo 13.º do Regulamento do PDM, cujos índices de utilização máximos, para o caso de Loteamentos que obriguem a obras de urbanização, são os seguintes:

COS (Coeficiente de Ocupação do Solo) — 0,6;

CAS (Coeficiente de Afetação do Solo) — 0,4;

Número máximo de pisos — quatro;

Cércea — 12 m, medidos a partir da cota de soleira da entrada principal das edificações nos arruamentos existentes.

No caso presente as edificações adjacentes não têm mais que dois pisos. Existe a necessidade de se proceder à realização de infraestruturas urbanísticas.

4. METODOLOGIA DE CÁLCULO

Quando se pretende avaliar um determinado imóvel num determinado momento, usa-se como base ou principal referência o tipo de valor conhecido por “Valor de Mercado”. De acordo com o TIAVSC (The International Valuation Standards Committee) entende-se por Valor de Mercado o montante pelo qual se estima que uma propriedade adequadamente publicitada seja transacionada à data da avaliação entre um comprador e um vendedor interessados cada um dos quais atuando independentemente um do outro, com prudência, sem coação e com pleno conhecimento do mercado. (Figueiredo, Ruy – 2007 – Manual de Avaliação Imobiliária – 3.^a Edição).

“Um comprador interessado significa aquele que está motivado a comprar sem ser forçado a tal. Assume-se também que nem está ansioso por comprar nem deseja comprar por qualquer preço. Pressupõe também que o comprador atuará de acordo com as realidades do mercado e que não pagará um preço superior ao do que o mercado exige.

Um vendedor interessado significa aquele que está motivado a vender sem ser forçado a tal, sem estar ansioso por fazê-lo e que não deseja vender por qualquer preço.

A independência entre as partes, comprador e vendedor, significa que não existem relações particulares ou especiais entre as mesmas (familiares, senhorio-arrendatário, outra) que possam estabelecer um nível de preço não característico do mercado.” (Figueiredo, Ruy – 2007 – Manual de Avaliação Imobiliária – 3.^a Edição).

O critério de avaliação adotado, tem em vista a fixação de um valor justo, na base do valor real e corrente do bem, ou seja, o preço que um comprador prudente estaria disposto a pagar, sem que existissem quaisquer fatores ou conveniências especiais para o adquirir, tendo em atenção a respetiva capacidade de uso e as leis e regulamentos em vigor.

Na avaliação foram tomadas em consideração as características do terreno e da sua envolvente, designadamente a sua natureza, configuração, condições de acesso e localização, de acordo com um aproveitamento normal à data da avaliação.

Em face do exposto entendeu-se valorizar o terreno, em função da construção que nele seria possível realizar, tendo-se considerado neste caso, a área bruta de

construção (Abc), por aplicação do $\text{COS} = 0,60$, sobre a área total do terreno, e que será:

$$\text{Abc} = 1.501,50 \text{ m}^2 \times 0,60 = 900,90 \text{ m}^2$$

Junto ao terreno já se encontram construídas infraestruturas urbanísticas, nomeadamente, os arruamentos, passeios, estacionamento, a rede de abastecimento de água, rede de águas residuais, as redes de telecomunicações e as redes de distribuição de energia elétrica em baixa tensão e a rede de gás.

4.1 VALOR DO TERRENO

4.1.1 Custo da construção por metro quadrado

O imóvel foi avaliado nas seguintes condições:

1. Foram consideradas, como corretas, as áreas constantes da descrição da respetiva Caderneta Predial Urbana;
2. Para efeitos do cálculo do valor de mercado do imóvel, considerou-se a área potencial de construção, Área Bruta de Construção: 900,90 m².
3. Na determinação do custo da construção, atende-se como referencial, aos montantes fixados administrativamente para efeitos de aplicação dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada;
4. O regime de renda condicionada (Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de janeiro e depois Decreto-Lei n.º 329-A/2000 de 22 de dezembro) foi revogado, pela Lei 80/2014, de 19 de dezembro, que estabeleceu o regime de renda condicionada aplicável a contratos de arrendamento para fim habitacional. Este regime previa, no seu artigo 4.º, a publicação anual de preços de construção da habitação por metro quadrado, tendo este referencial sido diversamente utilizado, nomeadamente no âmbito do Código das Expropriações, no mercado de seguros, para argumentação no âmbito judicial, etc. Com a revogação do Decreto-Lei n.º 329-A/2000 deixou de existir esse valor referencial. Nestas circunstâncias e uma vez que não temos este referencial para o ano de 2024, optou-se por considerar o último valor publicado antes da alteração legislativa, e que foi o que vigorou no ano de 2014, com as atualizações que vieram a ser feitas, posteriormente desde esse ano. Essa atualização, para vigorar no ano 2024, do coeficiente, foi publicada no Aviso n.º 20980-A/2023, de 30 de Outubro e cujo valor foi: 1,0694.

5. Assim, o preço de construção da habitação por metro quadrado de área útil, para o ano de 2024 no Concelho de Carregal do Sal (Zona III), fixado pela Portaria nº 353/2013 de 04 de dezembro, com a atualização anterior, é de 741,13 €/m² e inclui o valor do terreno;
6. O Valor da Construção, a considerar, para a Área Bruta Privativa (ABP), será de: 741,13 €;
7. O Valor da Construção, a considerar, para a Área Bruta Dependente (ABD), arrecadações e arrumos, será de: $741,13 \text{ €/m}^2 \times 0,50 = 370,57 \text{ €/m}^2$;
8. Dever-se-á considerar um fator de conversão da área útil / área bruta de 0,85, tendo em conta que se trata de habitação.

4.1.2 Área bruta de construção admissível

Esclarece-se que os parâmetros urbanísticos a aplicar são condicionados pelas características intrínsecas de cada terreno, pela solução urbanística adotada e ainda pelo cumprimento dos restantes parâmetros previstos no plano e na demais legislação aplicável, pelo que em termos correntes, e num aproveitamento economicamente normal, os referidos índices máximos não são normalmente atingidos. No caso presente considerou-se a área total de construção admissível por aplicação dos parâmetros urbanísticos existentes no Regulamento do PDM de Carregal do Sal, ou seja 900,90 m². No entanto, tendo em conta a localização do terreno, com a dificuldade na entrada na Rua Miguel Bombarda, a necessidade de realização de infraestruturas e cedência de área para o domínio público municipal, a área de construção bruta deverá ser reduzida para metade (50 %). Assim, temos:

4.1.3 Custo da construção potencialmente admissível

$$(1) \text{ ABP: } 0,70 \times 900,90 \text{ m}^2 \times 741,13 \text{ €/m}^2 \times 0,85 \times 0,50 = 198.636,00 \text{ €}$$

$$(2) \text{ ABD: } 0,30 \times 900,90 \text{ m}^2 \times 370,57 \text{ €/m}^2 \times 0,85 \times 0,50 = 42.565,43 \text{ €}$$

$$\text{Valor Total da Construção} = (1) + (2) = 241.201,43 \text{ €}$$

4.1.4 Valor da percentagem a considerar nos termos do nº 5 e 6 do Art.º 26 do CE – Cálculo do Índice Fundiário

Nos termos do n.º 5 e n.º 6 do art.º 26º do CE, o cálculo da Incidência do Valor do Terreno, sobre o custo da construção, obtêm-se pelo cálculo de uma percentagem,

tendo em conta as características da parcela, nomeadamente no que diz respeito à sua localização, qualidade ambiental, equipamentos e infraestruturas existentes no local.

Tendo em atenção as percentagens máximas previstas no n.º 7 do art.º 26.º do CE, o cálculo da incidência do valor do terreno no custo da construção é assim determinado:

Descrição	Máximo	Atribuído	Parcial
1) Localização, qualidade ambiental e equipamentos	15,0%	10,0%	10,0%
2) Infra-estruturas:			
a) Acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente junto da parcela	1,5%	1,5%	10,0%
b) Passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão, do lado da parcela	0,5%	0,5%	
c) Rede de abastecimento domiciliário de água, com serviço junto da parcela	1,0%	1,0%	
d) Rede de saneamento, com colector em serviço junto da parcela	1,5%	1,5%	
e) Rede de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão com serviço junto da parcela	1,0%	1,0%	
f) Rede de drenagem de águas pluviais com colector em serviço junto da parcela	0,5%	0,5%	
g) Estação depuradora, em ligação com a rede de colectores de saneamento com serviço junto da parcela	2,0%	2,0%	
h) Rede distribuidora de gás junto da parcela	1,0%	1,0%	
i) Rede telefónica junto da parcela	1,0%	1,0%	
		Total	20,0%

Valor do Solo = 20,00 % (0,20) x 241.201,43 € = 48.240,29 €

4.1.5 Fatores Corretivos

a) Correção face à necessidade de reforço das infraestruturas (Art.º 26.º, n.º 9 do C.E.)

Desvalorização – 15,00 %

48.240,29 € x 0,85 = 41.004,25 €

b) Correção face à inexistência de esforço e risco (Art.º 26.º, n.º 10 do C.E.)

Desvalorização – 15,00 %

41.004,25 € x 0,85 = 34.853,61 €

5. VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Em face dos valores anteriormente calculados, resultaria para o terreno o valor, nesta data, de: 34.854,00 € (**Trinta e Quatro Mil Oitocentos e Cinquenta e Quatro Euros**).

Em Anexo:

1. Portaria n.º 353/2013 de 4 de dezembro;
2. Aviso n.º 20980-A/2023, de 30 de Outubro;
3. Caderneta Predial Urbana;
4. Registo Fotográfico.

Guarda, Setembro de 2024

O Perito

Carlos Alberto da Neves Gonçalves, Eng.º

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL URBANA SERVIÇO DE FINANÇAS: 2518 - CARREGAL DO SAL
---	--

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO
DISTRITO: 18 - VISEU CONCELHO: 02 - CARREGAL DO SAL FREGUESIA: 08 - CARREGAL DO SAL ARTIGO MATRICIAL: 255 NIP:

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS
DISTRITO: 18 - VISEU CONCELHO: 02 - CARREGAL DO SAL FREGUESIA: 03 - CURRELOS (EXTINTA) Tipo: URBANO Artigo: 186

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO
Av./Rua/Praça: Rua Miguel Bombarda Lugar: Carregal do Sal Av./Rua/Praça: Rua Miguel Bombarda Lugar: Carregal do Sal Código Postal: 3430-001 CARREGAL DO SAL

CONFRONTAÇÕES
Norte: Germano Lopes de Figueiredo Sul: Ernesto Pereira Marreca Nascente: Germano Lopes de Figueiredo Poente: Ramiro Pais Esteves

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO
Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente Descrição: Casa de habitação com 2 pavimentos, 3 divisões no 1.º e 7 no 2.º. Tem pátio e quintal. Afectação: Estacionamento não coberto Nº de pisos: 1 Tipologia/Divisões: 1

ÁREAS (em m²)
Área total do terreno: 1.501,5000 m² Área de implantação do edifício: 184,0000 m² Área bruta de construção: 184,0000 m² Área bruta dependente: 0,0000 m² Área bruta privativa: 184,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO																										
Ano de inscrição na matriz: 1957 Valor patrimonial actual (CIMI): €4.800,95 Determinado no ano: 2021 Tipo de coeficiente de localização: Habitação Coordenada X: 211.249,00 Coordenada Y: 385.080,00																										
<table border="1"><tr><td>Vt*</td><td>=</td><td>Vc</td><td>x</td><td>A</td><td>x</td><td>Ca</td><td>x</td><td>Cl</td><td>x</td><td>Cq</td><td>x</td><td>Cv</td></tr><tr><td>4.730,00</td><td>=</td><td>603,00</td><td>x</td><td>197,6475</td><td>x</td><td>0,08</td><td>x</td><td>0,90</td><td>x</td><td>1,000</td><td>x</td><td>0,55</td></tr></table>	Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv	4.730,00	=	603,00	x	197,6475	x	0,08	x	0,90	x	1,000	x	0,55
Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv														
4.730,00	=	603,00	x	197,6475	x	0,08	x	0,90	x	1,000	x	0,55														
Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade o conforto, Cv = coeficiente de valiosidade, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação. Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab. * Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.																										
Mod 1 do IMI nº: 3092017 Entregue em : 2012/03/27 Ficha de avaliação nº: 4354870 Avaliada em : 2012/06/01																										

TITULARES
Identificação fiscal: 173665748 Nome: ANTONIO DOS SANTOS RODRIGUES Morada: R DOUTOR JOSÉ LUÍS 324, FONTAINHAS, 3560-082 MIOMA Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: OUTRO Entidade: DESCONHECIDO

REGISTO FOTOGRÁFICO





















