

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO



Artigo 1464 – Torrão, Marco de Canaveses (Antigo JI Torrão)

<i>Serviço:</i>	Aprovisionamento e Compras	<i>Req. N.º</i>	429 de 10-03-2023
<i>Requerente:</i>	Câmara Municipal de Marco de Canaveses		
<i>Adjudicação:</i>	RI_ 370/2023 de 10-03-2023 - Ajuste Direto Simplificado		

CÂMARA MUNICIPAL DE MARCO DE CANAVESES

Largo Sacadura Cabral

4630-219 Marco de Canaveses

Serviço Requisitante: Aprovisionamento e Compras

Req. Ext. N.º: 370 de 10-03-2023

Ex.ma Sra. Presidente da Câmara Municipal de Marco de Canaveses

O Perito signatário, nomeado para intervir no serviço em epígrafe, apresenta em conformidade com a V/ requisição externa, o compromisso de honra e o relatório de avaliação, incluindo a Nota de Honorários.

COMPROMISSO DE HONRA

Manuel Luis da Rocha e Sousa, Engenheiro Civil / Engenheiro Geólogo, natural de Paredes, residente em Rua da Pena, n.º159, Paredes, declaro que faço parte da lista oficial de peritos do Tribunal da Relação do Porto e me encontro inscrito na CMVM com o n.º PAI/2018/0082, e que o preço do imóvel com art.º1464, “Antigo JI Torrão/Marco de Canaveses”, não excede o valor de mercado e se encontra em conformidade com a legislação nacional.

Declaro ainda que a avaliação que consta do relatório anexo foi efetuada de acordo com as exigências legais a que me encontro legalmente vinculado e que não me encontro em situação suscetível de afetar a isenção da análise efetuada.

Paredes, Maio de 2023

O Perito,

(assinatura digital)

(Manuel Luis da Rocha e Sousa, Eng.º)

Relatório de Avaliação

1. GENERALIDADES

O Perito deslocou-se ao prédio sito no Concelho de Marco de Canaveses, de forma a verificar as condições do prédio, a envolvente do mesmo e as infraestruturas presentes.

Pretende-se com a presente avaliação, determinar o justo valor, a preços correntes e de mercado, do valor do prédio urbano sito no concelho de Marco de Canaveses.

No intuito de obter o valor solicitado, para o prédio em avaliação, a análise terá por base a leitura efetuada dos elementos disponíveis, tais como:

- Visita ao prédio;
- Consulta dos valores de mercado (oferta) para prédios semelhantes no concelho onde se insere, junto de imobiliárias/internet e quando aplicável no INE.

Não foram efetuados ensaios, análises ou outro tipo de investigações que permitissem detetar vícios ocultos ou estruturais, limitando assim o valor do prédio.

Foi comparado o valor da área descrita nos artigos matriciais com a medição em fotografia aérea.

Na avaliação efetuada assume-se que o prédio urbano se encontra devoluto e livre de ónus ou encargos, que possui licenciamento ou é licenciável e que pode ser fruído de acordo com a respetiva licença.

Não foram feitas provisões para impostos resultantes da venda ou desenvolvimento do imóvel.

A avaliação será feita à data deste relatório.

RESUMO

OBJECTO DA AVALIAÇÃO: Avaliação de prédio Urbano

MÉTODOS DE AVALIAÇÃO:

- Método do Custo
- Método do Mercado

VALORES:

- Art. N.º 1464, Antigo JI Torrão/Marco de Canaveses **164.000,00 €**

Este valor está apoiado nos pressupostos referidos no presente relatório, nos elementos de gestão urbanística do concelho onde se insere o prédio em avaliação, bem como do levantamento dos valores do mercado.

Art.º n.º1464 – Antigo JI Torrão/Marco de Canaveses

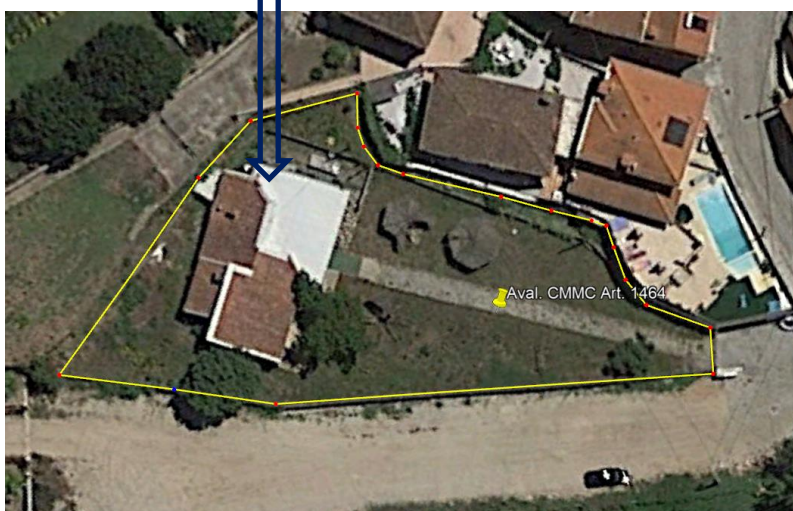
I – DESCRIÇÃO DO PRÉDIO E ENVOLVENTE

A avaliação tem por objeto o prédio urbano inscrito na matriz sob o artigo n.º1464 da freguesia de Alpendurada Várzea e Torrão, que corresponde ao artigo 116 da extinta freguesia de Torrão.

1.1– Localização / Situação:

O referido prédio confronta a Norte com José Luis Simões Abreu, a Poente com arruamento, a Nascente com António de Almeida e José Relvas e a Sul com Estrada Municipal. Pertence à extinta freguesia de Torrão do concelho de Marco de Canaveses.

Estamos perante uma zona de mista, rural/urbana apresentando um grau médio de consolidação, com presença de moradias e edifícios multifamiliares e comerciais na envolvente próxima. Acresce que a localização e a qualidade ambiental são consideradas boas.



Fotografia aérea com localização aproximada do prédio

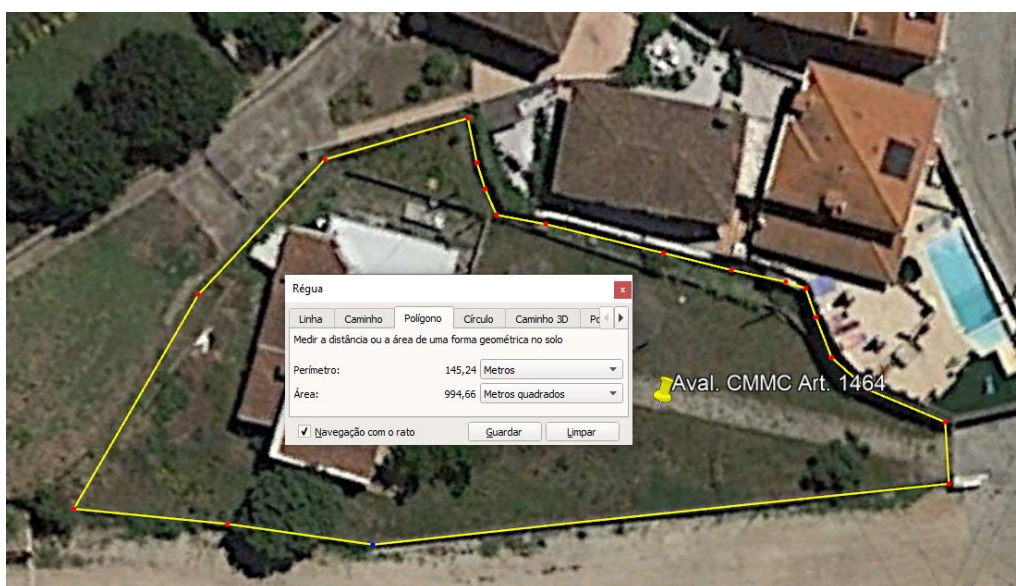
Trata-se de um prédio urbano, onde está construído um equipamento urbano (apoio a Associações / Lazer, outros).

De acordo com a caderneta predial urbana, art.º1464 (ex 116), a área total do terreno do prédio é de 900,0m².

A área de implantação do edifício é de 220,0 m², e área bruta de construção de 220,0 m² (área privativa).

O Perito procedeu à medição em fotografia aérea, e para os limites atuais do prédio, obteve a área de cerca de 995,0 m².

Dado não haver levantamento topográfico, irá ser admitida a área constante no artigo matricial.



Área e configuração aproximada do prédio



Alçado principal



Alçado principal



Alçado posterior



Alçado Lateral e confrontação com caminho



Entrada do prédio



Logradouro

Vista do interior da construção existente no prédio





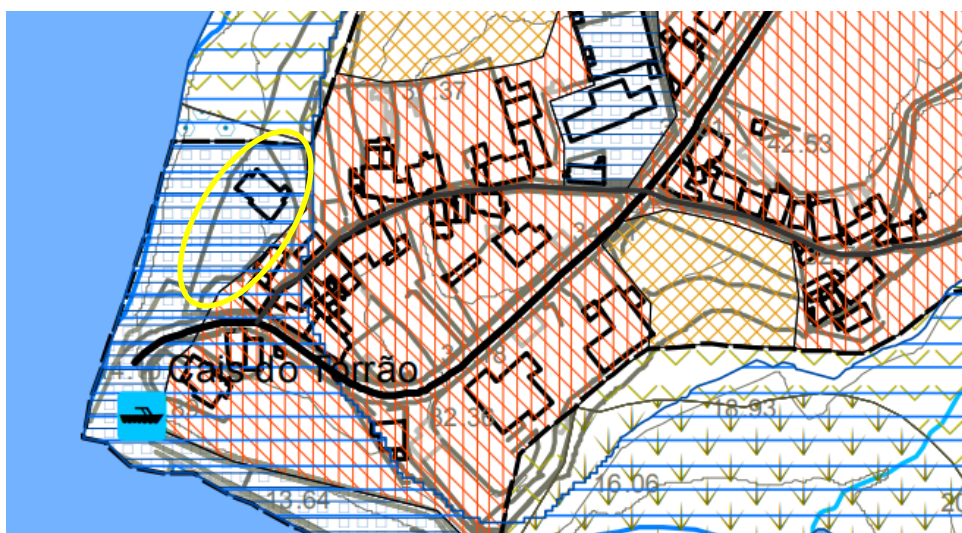
Entrada no edifício

1.2 – Condicionantes da propriedade:

Consultando o Plano Director Municipal da Cidade de Marco de Canaveses (PDM/MC) plenamente eficaz à data da avaliação, verifica-se que o prédio está classificado na planta de Ordenamento como “Espaços Culturais” e “Zonas Inundáveis”.

Na planta de Condicionantes o prédio está classificado como “Área de REN”.

Consta ainda na planta de Condicionantes uma proposta de alteração da REN para a localização onde se insere o prédio com “Exclusão das áreas efetivamente já comprometidas”.



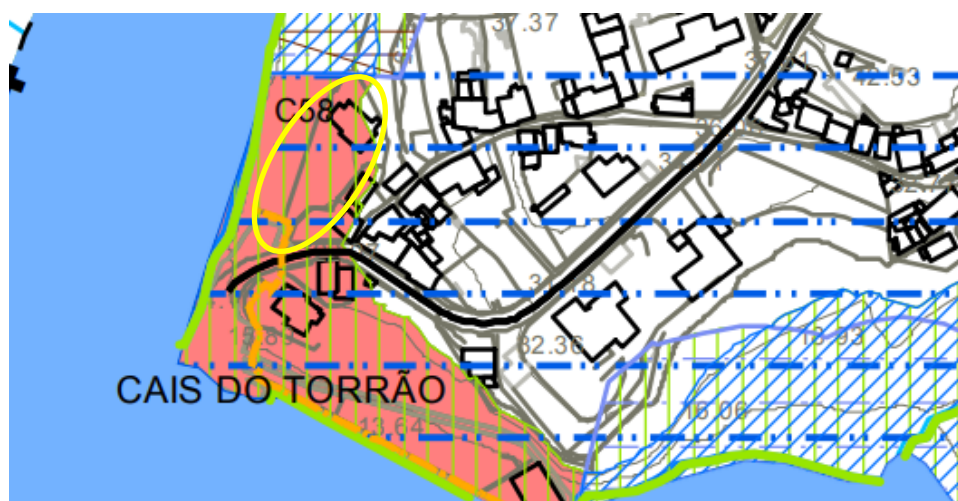
P.D.M. Marco Canaveses – Extrato da Planta de Ordenamento



ESPAÇOS CULTURAIS



ZONAS INUNDÁVEIS



RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL



ÁREAS DE REN



LEITOS QUE INTEGRAM A REN

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA REN



EXCLUSÃO PARA SATISFAÇÃO DE CARÊNCIAS EXISTENTES



EXCLUSÃO DE ÁREAS EFETIVAMENTE JÁ COMPROMETIDAS

Regulamento do P.D.M. Marco de Canaveses

SECÇÃO I

CAPÍTULO VI

Zonas inundáveis

Artigo 26.º

Regime 1

Sem prejuízo do disposto na legislação específica em vigor, a ocupação destas zonas rege -se pelas seguintes disposições:

a) Nas zonas inundáveis integradas em solos urbanizados:
(...)

b) Nas zonas inundáveis integradas em Estrutura Ecológica em Solo Urbano:

- i) São permitidas construções inseridas em áreas verdes de fruição pública desde que destinadas a apoiar atividades de recreio ou lazer, devendo ser estruturas ligeiras preferencialmente amovíveis, e, sempre que possível, a cota de soleira deverá localizar -se acima do alcance da cheia;
- ii) Não é permitida a construção de aterros;

c) Nas zonas inundáveis integradas em solo rural:

i) É proibido qualquer tipo de construção;

ii) São permitidas instalações adstritas a aproveitamentos hidroagrícolas e hidroelétricos, desde que as respetivas funções estejam diretamente ligadas às linhas de água e às margens, para os quais seja demonstrada a inexistência de alternativa.

CAPÍTULO XII

Espaços culturais

Artigo 46.º

Caracterização e regime

1 — Os espaços culturais, identificados na Planta de Ordenamento (Classificação e Qualificação do Solo), correspondem a sítios ou locais, não incluídos em perímetros urbanos, normalmente de uso público, abrangendo, por vezes, elementos edificados de valor patrimonial e cemitérios, onde ocorrem atividades de carácter religioso e cultural.

2 — Nestes espaços admitem -se as obras inerentes à sua manutenção, construções necessárias de apoio ao seu uso e à utilização coletiva das áreas livres desde que não afetem negativamente a área envolvente sob o ponto de vista paisagístico, de salubridade e funcional

Afigura-se que a localização onde se insere o prédio já se encontra comprometida, pelo que a proposta de alteração da REN com “Exclusão das áreas efetivamente já comprometidas” poderá vir a colmatar a classificação e uso atual do prédio.

Atenta a classificação do solo, acima descrita, entende-se que no prédio apenas se admite, construções necessárias de apoio ao seu uso e à utilização coletiva das áreas livres desde que não afetem negativamente a área envolvente sob o ponto de vista paisagístico, de salubridade e funcional, ou seja, tal qual o uso atual.

2 – INFRA-ESTRUTURAS LOCAIS

O prédio é diretamente acessível por veículos ligeiros e pesados, dado confrontar com arruamento público pavimentado a cubos de granito.

Verifica-se a existência rede de abastecimento de água, rede de telefones e de eletricidade em baixa tensão e rede de saneamento.



Vista de infraestruturas presentes no arruamento

3 - CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O valor atribuído à parcela é calculado com referência à data atual.

- Tendo em atenção a Lei nº 168/99, de 18 de setembro que classifica os solos, temos:

- *Para efeitos de avaliação, o solo da parcela classifica-se em:*
 - *Solo apto para construção, porque:*
 - *a) dispõe de acesso rodoviário e de rede de abastecimento de água, de energia elétrica e de saneamento, com características adequadas para servir as edificações nele existentes ou a construir;*
 - *b) dispõe de parte das infraestruturas referidas na alínea anterior, e integra-se em núcleo urbano existente;*
 - *c) está destinado, de acordo com instrumento de gestão territorial, a adquirir as características na alínea a);*
- Para o cálculo do seu valor atendeu-se à construção que nele seria possível efetuar, num aproveitamento económico normal, tendo em consideração a classificação do solo prevista nos instrumentos de gestão territorial plenamente eficazes à data da avaliação.
- No caso de solos classificados como zona verde, de lazer, ou para a instalação de infraestruturas e equipamentos públicos por plano municipal de ordenamento do território, o valor de tais solos deverá ser calculado em função do valor médio das construções existentes ou que seja possível edificar nas parcelas situadas numa área envolvente, cujo perímetro exterior se situe a 300 metros do limite da prédio em estudo.

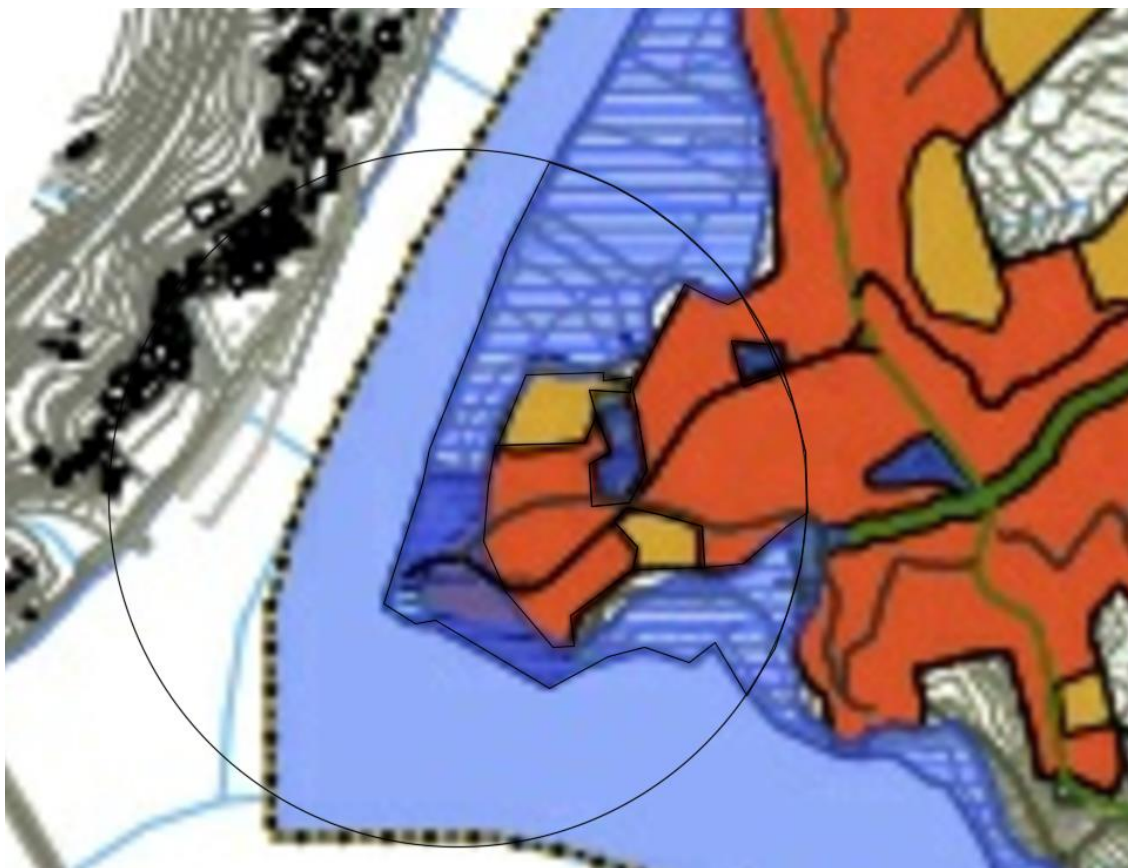
II – AVALIAÇÃO COM BASE NO MÉTODO DO CUSTO:

O objetivo da presente avaliação, visa determinar o justo valor a preços correntes e de mercado do referido prédio. Entende-se que o valor real de um bem é o montante que um eventual comprador estaria disposto a pagar por ele, sem que existissem quaisquer fatores ou conveniências especiais para o adquirir.

Valorização do Solo:

Tendo em conta os elementos de gestão urbanística da Câmara Municipal de Marco de Canaveses, em vigor à data da presente avaliação, o solo é classificado como “Espaços Culturais”. Tendo em consideração que estamos perante um equipamento público, então a determinação do valor do solo deverá adotar o critério do índice de utilização médio do solo (Ic), cujo perímetro exterior se situe a 300 metros do limite do prédio em estudo.

Determinou-se o índice médio das construções existentes ou que seja possível edificar nas parcelas situadas numa área envolvente, cujo perímetro exterior se situe a 300 metros do limite da parcela em estudo.



Área dos 300 metros

Classificação do solo	Índice	Área (m ²)
Espaços Residenciais de Nível II	Ic = 0,8	40.000
Espaços Residenciais de Expansão Nível II	Ic = 0,8	7.480
Espaços de Uso Especial	Ic = 1,0	4.680
Outros	Ic = 0,0	59.200
Área total		111.360
Índice médio		Ic = 0,38

Assim, admite-se um índice de construção de 0,38 m²/m², para o prédio, tendo em consideração as condicionantes definidas pelo regulamento do P.D.M. Marco de Canaveses e o Índice médio calculado para o perímetro dos 300 metros.

A percentagem adotada para a valorização do terreno, tem em atenção as infraestruturas que existem na zona bem como a localização e qualidade ambiental, e assim determinado:

Valor Base (Localização)	12,00%
Infraestruturas	
Acesso rodoviário pavimentado	1,50%
Passeios	0,00%
Rede de abastecimento de energia elétrica em baixa tensão	1,00%
Rede de Telefones	1,00%
Rede de gás	0,00%
Rede de Abastecimento de água	1,00%
Rede saneamento	1,50%
Rede Águas Pluviais	0,00%
Estação depuradora	2,00%
Total	20,00%

A percentagem de 12% atribuída como valor base, resulta da “avaliação” global que se faz para um aproveitamento económico normal do solo apto a construção, com observância na localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona.

Em termos de localização, foi ponderada a inserção do prédio, tendo em conta que dista cerca de 20 km do centro cívico e urbano de Marco de Canaveses, e cerca de 17 km da cidade de Penafiel, bem como a rede viária, que permite a ligação rodoviária aos diversos centros urbanos, designadamente às várias cidades do Norte de Portugal, com particular referência à cidade do Porto que dista cerca de 50 Km do prédio.

Em termos de qualidade ambiental, verifica-se não existir focos de poluição significativos na zona. A percentagem global de 20,00% traduz a realidade local e ambiental do prédio em avaliação, permitindo obter o valor real e corrente do terreno.

Custo da construção/m² de área bruta = 783,27 €/m²

Valor obtido por aplicação da Portaria nº 65/2019, de 19 de Fevereiro, alterada pela Declaração de Rectificação nº 19/2019, de 17 de Abril e pela Portaria nº 281/2021, de 03 de Dezembro.

Custo da Construção = CS x CR x CO x 1,30

- Valor Base CS (2015) = 670,00 €/m²;
- Coeficiente Regional = 1,00 (Continente);
- Coeficiente Operacional = 1,00 + 0,01 (tipo de edifícios – unifamiliar) + 0,005 (Área média das habitações 94-116 m² + 0,06 (Qualidade das Construções) = 1,075;
- Índice de atualização (índice do custo de construção da habitação nova – INE) = 1,0875

Assim, teremos:

- Valor do solo destinado a construção: 783,27 €/m² x 20,0% x 0,38 ≈ 60,00 €/m²

Definido o valor por metro quadrado do solo temos para o prédio:

Tipo de Solo	Área (m ²)	Valor €/m ²	Parcial
Apto à Construção	900,0	60,0	54.000,0 €
Total			54.000 €

Determinação do valor da construção:

O valor unitário da construção existente é determinado em função do seu estado de conservação, idade e características objetivas que influenciam o valor unitário.

Entende-se, contudo, que o valor unitário da construção no caso em apreço deve ser depreciado em virtude da idade, qualidade e estado atual da construção, designadamente pelas patologias de infiltração de água e condensações em tetos e pela vetustez.

Assim, de acordo com a tabela de Ross-Heidecke, e admitindo que o edifício possui pelo menos 20 anos, obtém-se o valor da depreciação de 46,20%.

Tabela de Ross-Heidecke

Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel

CASA DE ALVENARIA

Indicar idade do imóvel (em anos)

20

% de vida útil

30

Seleccionar estado de conservação

F - Entre reparos simples e importantes

Índice de depreciação: 46.2

Definidos os parâmetros que conduzem à valorização da construção, temos para seu valor total:

Art. 1464									
1. Valor do Imóvel Concluído									
1.1. Método do Custo de Reposição									
								Vt / Vi	
1.1 Custo do Solo Apto à construção	900,00	m2	x	60,0	€/m2	=	54 000	€	22,18%
1.2. Custo da Construção									
Área Bruta Privativa	220,00	m2	x	783	€/m2	=	172 260	€	Cc / Vi
Área Bruta dependente	0,00	m2	x		€/m2	=	0	€	Cc / Vi
							Total	172 260	€
									E / Vi
1.3. Custos Indirectos	172 260	€	x	10	%	=	17 226	€	7,07%
1.5. Depreciação Física	172 260	€	x	46,2	%	=	79 584	€	M / Vi
Valor do Imóvel							163 902 €		

– VALOR DO PRÉDIO:

De acordo com tabela anterior, o valor arredondado para o prédio é:

Valor prédio = 164.000,0 €
(Cento e Sessenta e Quatro Mil Euros)

III – AVALIAÇÃO COM BASE NO MÉTODO DO MERCADO:

Após o levantamento do mercado local e perante as características da zona integrante, procurou-se imóveis que mais se aproximavam do em análise.

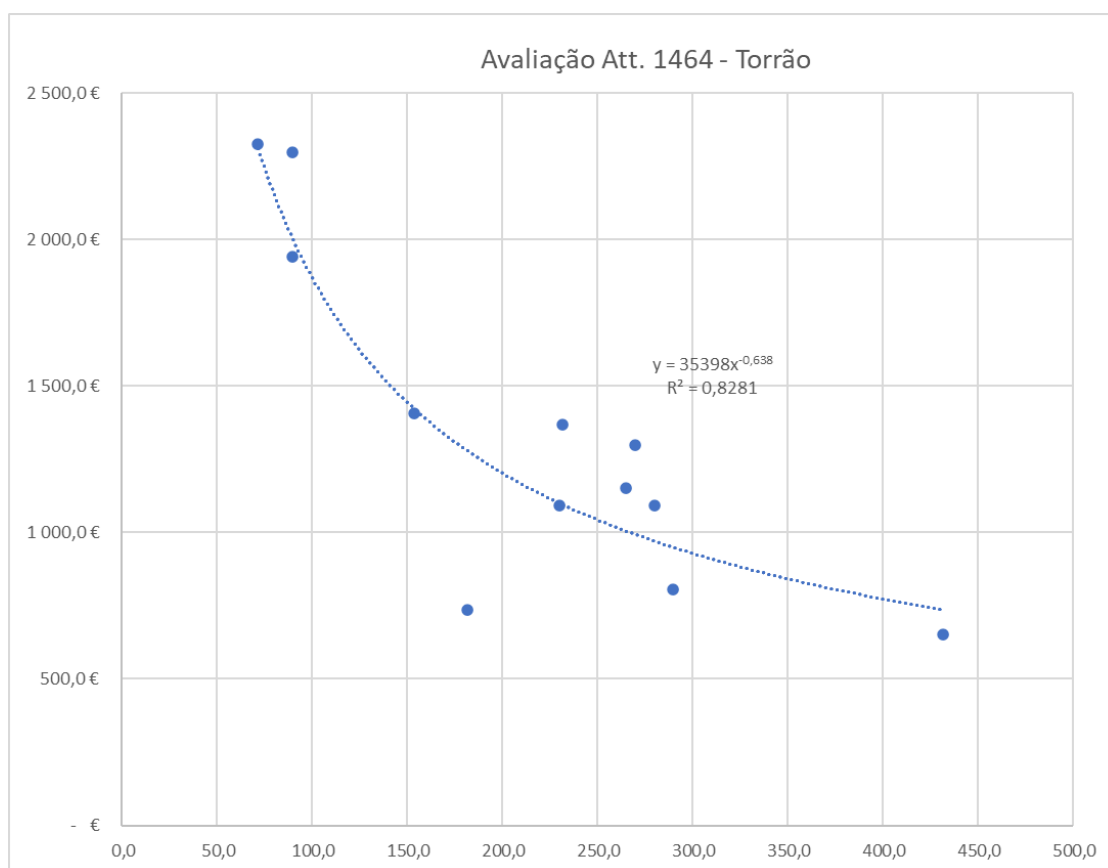
Da busca efetuada, incluindo imóveis publicitados nas páginas de vários endereços da internet, não foram encontrados imóveis – Equipamentos Urbanos – com características aproximadas ao em estudo e localizados na zona em causa, e, portanto, não é possível poder tratar uma amostra estatisticamente.

Por essa razão não é possível usar o método do mercado para a avaliação do prédio em estudo.

A título meramente informativo foi feita uma amostra para prédio urbanos (habitação) para a freguesia de Alpendurada, Várzea e Torrão e para a freguesia contigua de Eja (concelho de Penafiel), tendo-se obtido os seguintes valores:

Localização	Localização / anúncio	Área Constr	Área Terreno	Preço	Preço corrigido	Preço/m2
1 Alpendurad	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/moradia-isolada-t3-venda-em-marco-marco-de-canaveses-ID1b2AC.html#5ce0fa6279	290,0	800,0	230 000,00 €	233 900,0 €	806,6 €
4 Alpendurad	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/venda-moradia-v3-alpendurada-marco-de-canaveses-ID19ynf.html#5ce0fa6279	230,0	1 250,0	265 000,00 €	251 350,0 €	1 092,8 €
2 Alpendurad	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/moradia-t4-para-venda-ID17ia.html#5ce0fa6279	232,0	3 020,0	400 000,00 €	317 320,0 €	1 367,8 €
3 Eja	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/moradia-t3-para-venda-ID1aWdp.html#5ce0fa6279	90,0	725,0	200 000,00 €	206 825,0 €	2 298,1 €
4 Eja	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/moradia-t6-para-venda-ID18MZF.html#5ce0fa6279	432,0	216,0	255 000,00 €	281 676,0 €	652,0 €
5 Alpendurad	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/moradia-t4-em-alpendorada-marco-de-canaveses-ID1aYi0.html#5ce0fa6279	270,0	366,0	330 000,00 €	350 826,0 €	1 299,4 €
6 Alpendurad	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/excelente-moradia-inserida-num-terreno-de-1-416-m2-bem-localizada-ID18Puj.html#cd44eb6299	265,0	1 416,0	325 000,00 €	304 876,0 €	1 150,5 €
7 Várzea	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/moradia-t3-a-venda-em-varzea-do-douro-ID1agA8.html#5ce0fa6279	280,0	500,0	290 000,00 €	305 600,0 €	1 091,4 €
8 Eja	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/moradia-t3-para-venda-ID1aBzN.html#5ce0fa6279	154,0	215,0	190 000,00 €	216 715,0 €	1 407,2 €
9 Alpendurad	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/moradia-t2-para-venda-ID1b6xq.html#cd44eb6299	72,0	327,0	145 000,00 €	167 347,0 €	2 324,3 €
10 Alpendurad	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/moradia-t3-para-venda-ID18saE.html#cd44eb6299	90,0	140,0	145 000,00 €	174 640,0 €	1 940,4 €
29 Eja	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/moradia-t3-para-venda-ID1aBqQ.html#cd44eb6299	182,0	194,0	106 500,00 €	134 034,0 €	736,5 €
	Valor médio ponderado =	2 587			2 945 109,0 €	1 138,4 €
Prédio=		220,0	900,0	Valor Logradouro	39,0 €	250 453,8 €

A amostra acima ilustrada, refere-se a publicações para imóveis colocados à venda na freguesia de Alpendurada, Várzea e Torrão do concelho de Marco de Canaveses e freguesia de Eja do concelho de Penafiel, que se localizam perto do prédio em estudo.



Área	Valor m2	Valor Prédio
220	1 138 €	250 454 €
	1 134 €	249 423 €
Média =	1 136 €	249 938 €

De acordo com a tabela acima, verifica-se que o preço médio para estas freguesias se situa perto dos 1.136,0 €/m².

Este preço médio, inclui imóveis com localização, características e índices de construção que podem ser diferentes do caso em estudo.

Apesar de ser entendimento do Perito que o valor encontrado se ajusta à realidade local, para o mercado de habitação, este não pode ser comparado ao caso em estudo, dado tratar-se de um equipamento público, que, à data, não possui, à luz do PDM/Marco Canaveses, a possibilidade de alterar o seu uso para habitação.

IV - CONCLUSÃO

Sendo o Valor Atual do Bem, através do método do custo de 164.000€, e tendo presente que se trata de um equipamento público e que por essa razão não foi possível aplicar o método do Mercado, entende-se que o Presumível Valor de Transação do prédio deverá ser definido pelo método do custo, tendo em consideração a metodologia seguida na determinação do valor.

Propõe-se assim, para o valor do prédio com artigo n.º1464 (ex 116), à data atual, considerando os pressupostos indicados neste relatório:

Artigo 1464 – Torrão, Marco de Canaveses

Valor presumível de transação	164.000,0 €
--------------------------------------	--------------------

(Cento e Sessenta e Quatro Mil Euros)

O valor presumível de transação do Art.º 1464, sito em Torrão, Marco de Canaveses é de

164.000,0 €

(Cento e Sessenta e Quatro Mil Euros)

Paredes, maio de 2023

O Perito,

Manuel Luis da Rocha e Sousa
Eng.º Civil / Eng.º Geólogo
Perito Avaliador Distrito Judicial Porto
PAI registado na CMVM n.ºPAI/2018/0082

Considerações Gerais

Os valores unitários obtidos encontram-se ajustados aos bens em apreço e às suas características. Ao longo deste relatório houve a preocupação em manter uma postura de prudência e alheada de hipóteses especulativas de forma a encontrar um valor que representasse a realidade do Mercado face à localização dos imóveis e à data a que reporta a avaliação.