

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO



Artigo 6430-U – Tuias / Marco de Canaveses

<i>Serviço:</i>	Aprovisionamento e Compras	<i>Req. N.º</i>	1405 de 18-08-2023
<i>Requerente:</i>	Câmara Municipal de Marco de Canaveses		
<i>Adjudicação:</i>	RI 1331/2023 de 18-08-2023- 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: 1331/2023 de 18-08-2023

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

O Perito signatário, nomeado para intervir 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, declara que faz parte da lista oficial de Peritos do Tribunal da Relação do Porto, se encontra inscrito na CMVM com o n.º PAI/2018/0082, e que o preço do imóvel art.º6430-U_Tuias/Marco de Canaveses, não excede o valor de mercado e se encontra em conformidade com a legislação nacional.

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

Paredes, outubro 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, nomeadamente a consulta junto de imobiliárias/internet e no INE (quando aplicável).

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

Foi fornecido pela C. M. Marco de Canaveses um levantamento topográfico do prédio com indicação da área.

Na avaliação efetuada assume-se que o prédio urbano se encontra devoluto e livre de ónus ou encargos.

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 Rústico

MÉTODOS DE AVALIAÇÃO:

- Método do Custo
- Método do Mercado

VALORES:

- Art. n.º 6439, Tuias / Marco de Canaveses 17.000,0 €

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 nº 6430 – Tuias/Marco de Canaveses

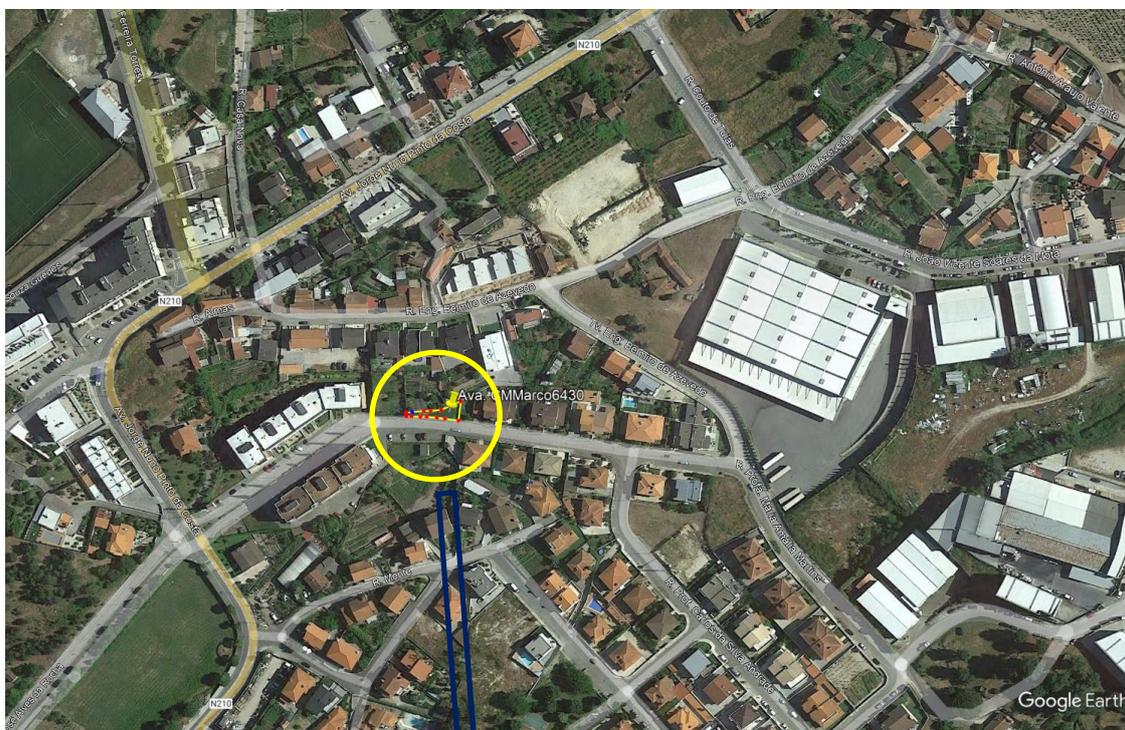
I – DESCRIÇÃO DO PRÉDIO E ENVOLVENTE

A avaliação tem por objeto um prédio urbano inscrito na matriz sob o artigo n.º6430 e descrito na C.R.P. de Marco de Canaveses sob o número 1779 – Tuias.

1.1– Localização / Situação:

O referido prédio confronta a norte com Joaquim Fernando Madureira Magalhães, a sul com Rua Professora Maria Amália Martins, a nascente com Lote n.º 8 e a poente com espaços verdes. Pertence à freguesia de Tuias, do concelho de Marco de Canaveses.

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



Fotografia aérea com localização aproximada do prédio

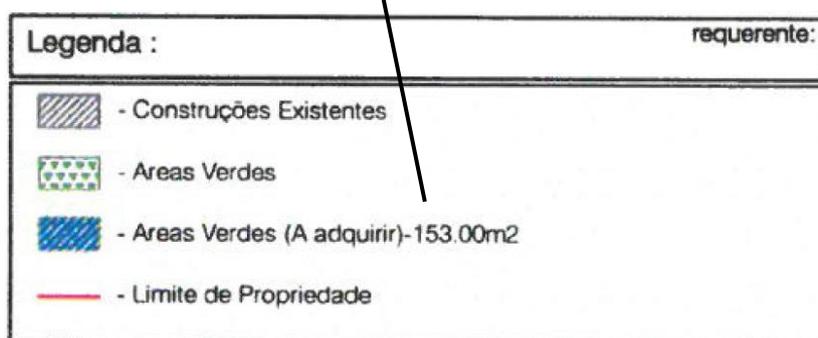
Trata-se de um prédio urbano sem edificação à data da vistoria, ladeado por construções a nascente.

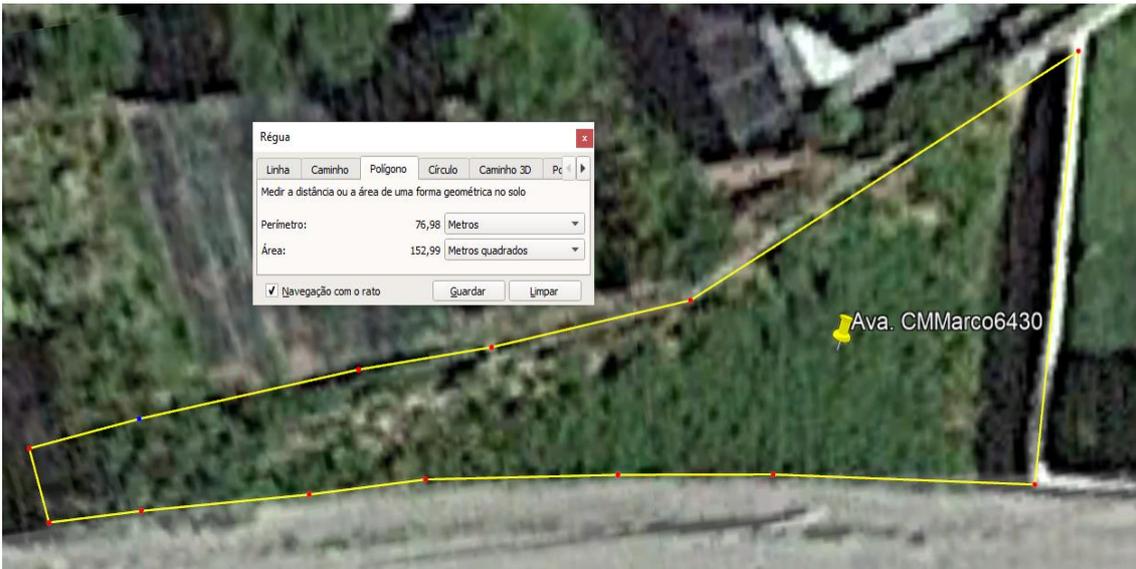
De acordo com a caderneta predial urbana, art.º 6430, a área total do terreno do prédio é de 153,0m².

A Câmara Municipal de Marco de Canaveses forneceu um levantamento topográfico do prédio onde consta a área de 153,0 m².



Levantamento topográfico do prédio





Configuração aproximada do prédio, e área medida em fotografia aérea



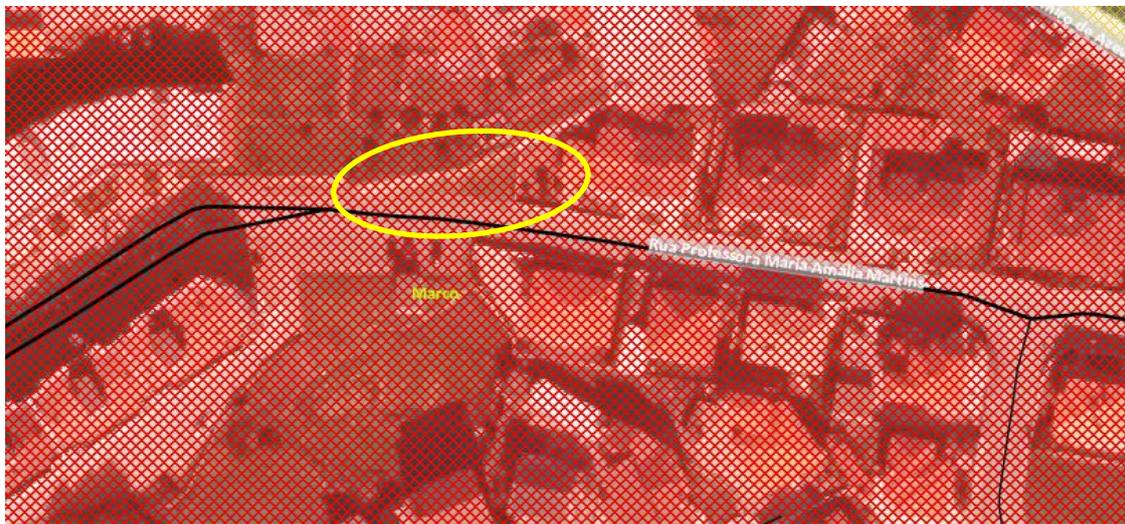
Vista do prédio



Vista do prédio

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 Residenciais de Nível II” e sem condicionantes na Planta de Condicionantes.



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

Legenda:



Regulamento do P.D.M. Marco de Canaveses

Artigo 59.º Caracterização e edificabilidade

1 — Os espaços residenciais de nível II correspondem a áreas de dominância de habitação unifamiliar, e coletiva admitindo -se ainda o uso de turismo, comércio e serviços, de equipamentos e atividades complementares.

2 — Nestes espaços as novas construções ou reconstruções bem como as obras de ampliação de edifícios e operações de loteamento respeitarão, na ausência de alinhamentos e alturas das fachadas definidos, as características morfológicas e tipológicas da frente urbana respetiva, designadamente:

- Índice máximo de utilização do solo (I_u) de 0,80;
- Índice máximo de ocupação do solo (I_o) de 40 %;
- A altura de fachada dos edifícios será a da moda da frente urbana respetiva, e, no caso de novas frentes urbanas, não poderá ultrapassar os 7 metros e o desnível da cota de soleira ao solo máximo seja de 6 metros.

2 – INFRA-ESTRUTURAS LOCAIS

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

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



Vista de infraestruturas presentes no arruamento (arruamento que serve o prédio)

3 - CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O valor atribuído ao prédio 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 do prédio classifica-se em:
 - Solo apto à construção, porque:
 - 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;
 - Está destinado, de acordo com instrumento de gestão;
 - Integra-se em núcleo urbano existente.

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 Residenciais de Nível II”.

Assim, admite-se um índice de construção de 0,60 m²/m², para a parcela, tendo em consideração as características geométricas do prédio, as condicionantes definidas pelo regulamento do P.D.M. Marco de Canaveses, nomeadamente o enquadramento urbanístico e as infraestruturas presentes junto ao prédio.

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	12,00%
Infraestruturas	
Acesso rodoviário pavimentado	1,50%
Passeios	0,50%
Rede de abastecimento de energia elétrica em baixa tensão	1,00%
Rede de Gás	0,00%
Rede de Telefones	1,00%
Rede de Abastecimento de água	1,00%
Rede saneamento	1,50%
Rede Águas Pluviais	0,50%
Estação depuradora	2,00%
Total	21,00%

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 está inserida em núcleo urbano, a cerca de 2 km do centro cívico da cidade do Marco de Canaveses, á 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 60 Km do prédio.

Em termos de qualidade ambiental, verifica-se não existir focos de poluição significativos na zona.

A percentagem global de 21,0% traduz a realidade local e ambiental do prédio em avaliação, permitindo obter o valor real e corrente do terreno.

Admite-se o custo da construção/m² de área bruta de 783,27 €/m², o que aqui se arredonda para 780,0€.

Este valor é 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.

Assim, teremos:

- Valor do solo: $780 \text{ €/m}^2 \times 21,0\% \times 0,60 \approx 98,0 \text{ €/m}^2$

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	153	98,0	14.994,0 €

Valor do Solo = 15.000,0 €
(Quinze 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, foram encontrados poucos imóveis com características aproximadas ao em estudo e localizados na zona em causa, e, portanto, não suficientes para se poder tratar a amostra estatisticamente.

Ainda assim, recolheu-se a amostra que se ilustra de seguida:

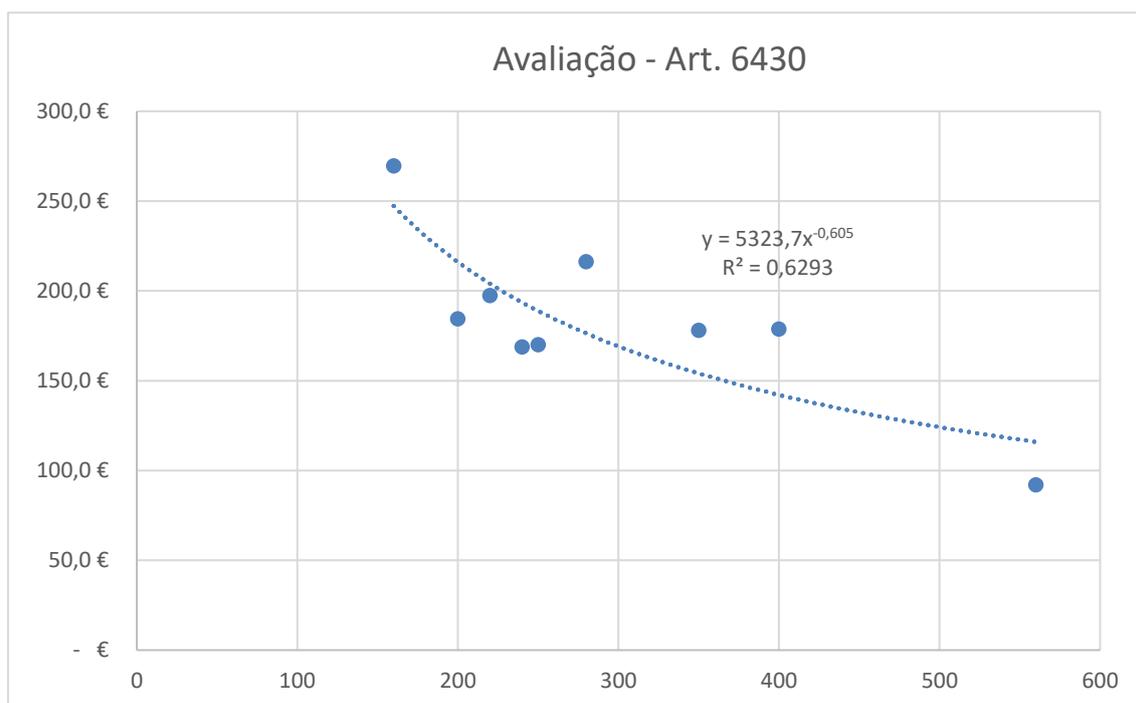
Localização	Publicitação	Área Terreno	Preço	Preço/m2
1. Tuias	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/venda-lote-de-terreno-tuias-marco-de-canaveses-ID111kv.html#9e3d3ab53d	800	67 000,0€	83,8€
2. Fornos	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/venda-lote-de-terreno-fornos-marco-de-canaveses-IDZPJL.html#9e3d3ab53d	300	42 000,0€	140,0€
3. Marco	https://bpiexpressoimobiliario.pt/terreno/t1/porto/marco-de-canaveses/marco/a15106820	700	57 000,0€	101,8€
4. Marco	https://bpiexpressoimobiliario.pt/terreno/porto/marco-de-canaveses/marco/a15522533	240	44 000,0€	275,0€
5. Marco	https://bpiexpressoimobiliario.pt/terreno/porto/marco-de-canaveses/marco/a15522532	210	44 000,0€	200,0€
6. Marco	https://bpiexpressoimobiliario.pt/terreno/n-determi/porto/marco-de-canaveses/marco/a14295623	265	38 000,0€	190,0€
8. Marco	https://bpiexpressoimobiliario.pt/terreno/t0/porto/marco-de-canaveses/marco/a15358595	400	45 000,0€	180,0€
9. Marco	https://bpiexpressoimobiliario.pt/terreno/n-determi/porto/marco-de-canaveses/marco/a15424350	500	75 000,0€	187,5€
10. Rio de Galin	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/venda-terreno-urbano-rio-de-galinhas-marco-de-canaveses-IDpvRE.html#3ac8b30a74	672	67 500,0€	192,9€
	Valor médio ponderado =	4 087	479 500,0€	117,32€

A amostra acima referida, refere-se a publicações para imóveis colocados à venda na freguesia do Marco.

De acordo com a tabela acima, verifica-se que o preço médio ponderado se situa perto dos 117,0€/m².

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

A amostra foi tratada estatisticamente, tendo-se obtido os seguintes parâmetros para os indicadores estatísticos:



A análise de regressão, aplicada ao estudo estatístico da amostra, indica um $R^2 = 0,6293$, o que significa que o modelo linear explica 63% da variância da variável dependente a partir dos regressores (variáveis independentes) incluídas naquele modelo linear, ou seja, que o modelo se ajusta em 63% aos dados.

Assim, teremos para a propriedade plena:

Artigo 6430 – Marco de Canaveses

Área (m ²)	Valor €/m ²	Total (€)
153,0	117,0 €	17.901,0 €

Valor prédio arredondado = 17.900,0 €

(Dezassete Mil e Novecentos Euros)

IV - CONCLUSÃO

Sendo o Valor Atual do Bem, através do método do custo de 15.000,0€ e tendo presente o valor do método de mercado de 17.900,0€ entende-se que o Presumível Valor de Transação do prédio deverá ser definido dentro do intervalo definido pelos dois métodos, tendo em consideração a oferta local.

Propõe-se assim, para o valor do prédio com artigo n.º6430, à data atual, considerando os pressupostos indicados neste relatório:

Artigo 6430 – Marco de Canaveses

Valor presumível de transação	17.000,0 €
-------------------------------	------------

(Dezassete Mil Euros)

O valor presumível de transação do Art.º 6430, sito em Marco de Canaveses é de **17.000,0 €**

(Dezassete Mil Euros)

Paredes, outubro 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