

Divisão de Contratação Pública e Património

Seção de Património



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Terreno para ampliação do cemitério

Turcifal

Torres Vedras
janeiro | 2021

Identificação dos Proprietários:

Joaquim Fernando de Oliveira Miranda

Rua Vale da Padeira, n.º 8

2565- 791 Turcifal

Introdução:

O presente relatório de avaliação tem por finalidade estimar o valor de três (3) terrenos e uma construção contíguos ao cemitério do Turcifal. Estes prédios têm artigos matriciais distintos e pertencem ao mesmo proprietário.

Para o efeito, tendo em atenção o mercado imobiliário local, e os prédios em apreço considera-se o Método do Custo – abordagem Dinâmica - o Método mais apropriado para estimar o presumível Valor de mercado dos Prédios referidos no parágrafo anterior.

Este método considera todas as rubricas distribuídas no tempo e nas datas em que se estima a sua concretização. Permite analisar vários cenários de acontecimentos, combinando entre si os valores que as variáveis condicionadoras da “performance” do investimento podem assumir, como por exemplo o risco.

Assim, para a determinação do presumível valor de mercado, torna-se necessário enquadrar a área destes prédios nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor. Após essa verificação, são aferidas as potencialidades construtivas para o Terreno e é estimado o presumível valor de mercado.

Como se trata de uma área urbanizada, as áreas estimadas para construção têm em atenção o regulamento do PDMTV. Para o efeito, foi estimado um cenário construtivo para o local, com o objetivo de maximizar o potencial edificatório para o local.

Análise:

O presente Relatório de Avaliação tem como propósito estimar o presumível valor de mercado dos Prédios referidos anteriormente, para possível aquisição, por parte do Município de Torres Vedras.

Os Prédios rústicos n.ºs 26,27 e 36 da seção L, e o Prédio urbano n.º 1885, da Freguesia do Turcifal encontram-se a NE do centro da Freguesia do Turcifal, contíguos com o aglomerado urbano central da localidade do Turcifal e com o cemitério.

O terreno apresenta-se disponível, apenas com uma construção, um barracão numa das extremidades do prédio com o artigo matricial urbano n.º 1885, da Freguesia do Turcifal.

Os Prédios como um todo confinam com arruamentos públicos e infraestruturas, como: rede elétrica ou saneamento básico, ainda que incipientes para suportar um loteamento.

Não foram facultados na primeira avaliação dados como cadernetas prediais, registos ou escrituras, pelo que a determinação da área do Terreno (soma dos 3 prédios), resultou da análise efetuada a partir do Googleearth, que serviu também para verificar a ocupação atual do solo.

Os Prédios são abrangidos pelas diretrizes do Plano Diretor Municipal de Torres Vedras, classificados e qualificados como Solos Urbanos – Solos de Urbanização Programável – Áreas Urbanizáveis.

Nesta reavaliação foram facultadas as cadernetas prediais, pelo que são usadas as áreas constantes das mesmas, não obstante, a necessidade revisão das mesmas, através de levantamento topográfico.

A reavaliação tem como propósito estimar o valor dos Prédios, na pose da documentação oficial, com base nos dados fornecidos pela respetiva documentação.

Características dos imóveis:

Fiscais

Os imóveis encontram-se inscritos nas matrizes prediais rústicas da repartição de Finanças de Torres Vedras, sob os números 26,27 e 36, da seção L, e na matriz predial urbana n.º 1885, da Freguesia do Turcifal, e descritos na conservatória do registo predial de Torres Vedras, sob os números (.....)

Tipos de Prédios: Rústicos

Nome/Localização dos Prédios: Detras dos Valados | Santa Isabel

Composição: CA, MCS, PRS, Vinha, PCS

Áreas:

Artigo 26, seção L – 4 880 m²;

Artigo 27, seção L – 4 240 m²;

Artigo 36, seção L – 4 160 m²

Prédio Urbano:

Tipo de Prédio: Prédio em prop. Total sem andares nem div. susc. de utilização independente

Descrição: casa de rés-do-chão, com uma divisão ampla para arrecadação agrícola.

Afetação: Prédios não licenciados, em condições muito deficientes de habitabilidade

N.º de Pisos: 1

Tipologia/Divisões: 1

Área total do terreno: 145 m²

Área de implantação do edifício: 135 m²

Área bruta de construção: 135 m²

Área bruta dependente: 0 m²

Área bruta privativa: 135 m²

Físicas:

Os Prédios, como referido anteriormente, encontram-se na malha urbana da localidade do Turcifal, numa área mais periférica, contigua a um equipamento, neste caso, o cemitério do Turcifal.

Apresentam uma geometria trapezoidal, no sentido norte - sul, confinante com arruamentos públicos e outras construções. Estas construções são afetadas a habitação (moradias) e serviços (fábricas).

Atualmente encontram-se sem ocupação, quer cultural, quer habitacional ou outra, mantendo apenas o terreno natural. Apresentam declive pouco acentuado no sentido norte – sul, e não apresentam afloramentos rochosos.

Os Prédios encontram-se próximos do centro do Turcifal, com acesso a várias infraestruturas, como: eletricidade, rede de abastecimento de água, saneamento e telecomunicações.

Como é servida por rede viária, encontra-se próxima de serviços, comércio, zonas verdes e transportes públicos coletivos.

Avaliação

Para estimar o valor dos Prédios, como um conjunto, são considerados os indicadores do PDMTV, para estimar o presumível valor do TERRENO.

Assim temos:

Classificação e Qualificação do solo – PDMTV

Planta de Ordenamento: Solo Urbano – Solos de Urbanização Programável – Áreas Urbanizáveis

Planta de Condicionantes: Não se verificam servidões ou restrições de utilidade pública sobre os Prédios.

Área total do Terreno: 13 280 m²

Índice de Construção Bruto: 0,40

Densidade bruta: 30 fogos/ha

Área de cedência para equipamento: 28 m² * n.º de Lotes

Área de cedência para espaços verdes: 35 m² * n.º de Lotes

Área de arruamentos: (2,25 m + 6,50 m + 2,25 m) * x m/l

Área do Terreno		13 280 m ²
Nº Fogos		18
Área de Implantação		6 798 m ²
Área Bruta de Construção	Habitação	5 312 m ²
	Garagens	540 m ²
	Equipamento (m ²)	1 092 m ²
Cedências	Espaços Verdes (m ²)	1 365 m ²
	Arruamentos (m ²)	4 025 m ²

Fonte: Alexandre Couto, junho, 2021

Os valores suprarreferidos resultam de um cenário de possível Loteamento, onde se maximiza a área potencial do terreno em análise, tendo em consideração a envolvente.

Apresentam-se de forma sucinta os cálculos que originaram os valores para a presente estimativa de valor de mercado.

Área total do Terreno: 13 280 m²

Índice de construção bruto (0,40): 5 312 m²

Densidade bruta (30 fogos/ha): 39 fogos (18 após verificadas todas as áreas de cedência e viabilidade económica para este cenário)

Área de cedência para equipamento (28 m² * n.º de Lotes) = 1 092 m²

Área de cedência para espaços verdes (35 m² * n.º de Lotes) = 1 365 m²

Área de arruamentos (2,25 m + 6,50 m + 2,25 m) * x m/l = 5 290 m²

Resulta: 460 m/l * 11,50 m/l

Alteração (dados a alterar em função do tipo de loteamento) – 350 m/l * 11,50 m/l = 4 025 m²

Metodologia de Avaliação:

A metodologia de avaliação compreende os Métodos Comparativo e o Método do Custo, o primeiro permite comparar o valor de mercado para terrenos | Lotes | moradias, com as mesmas características, para estimar o valor €/m², e o segundo, o Método do Custo, neste caso, na abordagem dinâmica, permite estimar o valor do terreno com base no volume de construção possível, no custo de construção, nos encargos com a operação, e na taxa de atualização, que reflete o risco da operação e a remuneração do promotor.

Método Comparativo | Valor das moradias | Homogeneização

Valores de mercado para a tipologia moradias:

amostra	Tipologia	Localização	Área Terreno (m²)	Área Útil de Construção (m²)	Estado (novo/usado)	Valor (€)	Valor (€/m²)
I_apreço	V3 - 4	Turcifal	352	318	-----	-----	-----
1	V 4	Turcifal	159,54	192,20	novo	265 000,00	1 379,00
2	V 4	Turcifal	760	254	novo	285 000,00	1 122,00
3	V 4	Turcifal	296	201	usado	345 000,00	1 716,42
4	V 4	Turcifal	534	200	usado	335 000,00	1 675,00
5	V 4	Turcifal	358	208	usado	305 000,00	1 466,35
Valor Final (€)							1 471,75

Quadro I – Valores de mercado | junho ,2020

Fonte: CMTV – DCP – SP

amostra	Valor Inicial (€)	Tipologia	Localização	Área Útil (m²)	Estado (novo/usado)	Margem comercial (%)	Valor (€)	Valor (€/m²)
I_apreço	-----	1	1	1	1	-----	-----	-----
1	265 000,00	1	0,98	1,08	1	5	266 452,20	1 386,33
2	285 000,00	1	0,98	1,06	1	5	281 255,10	1 107,30
3	345 000,00	1	0,98	1,05	1,03	5	347 372,39	1 728,22
4	335 000,00	1	0,98	1,05	1,03	5	337 303,63	1 686,52
5	305 000,00	1	1	1,05	1,03	5	313 364,63	1 506,66
Valor Final (€)								1 483,00

Quadro II – Processo de Homogeneização

Fonte: CMTV – DCP – SP

Fontes:

<https://www.imovirtual.com/comprar/moradia/turcifal-torres-vedras/?page=3, 29, junho, 2020>

<https://www.remax.pt/pt-pt/imoveis-angariados/lisboa/torres-vedras/turcifal/habitacao-moradia/venda/#mode=gallery&tt=261&cr=2&mpts=363&pt=363&cur=EUR&sb=PriceIncreasing&page=2&sc=12&rl=76&pm=544&cil=140462&lsgo=76,544,140462,0&sid=a81a1d1d-ee36-4236-a72e-31343349c574, 29, junho, 2020>

<https://www.idealista.pt/comprar-casas/torres-vedras/turcifal/com-moradias/pagina-4, 29, junho, 2020>

<https://casa.sapo.pt/comprar-moradias/torres-vedras/turcifal/?pn=3, 29, junho, 2020>

Método do Custo – Abordagem Dinâmica

MAPA DE CASH FLOW PREVISIONAL - PERÍODO DE 5 ANOS									
Descritivo	Área (m²)	Valores unitários (€)	Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Soma controle
Custos de Construção									
Habitação	4.772	870,00	4.151.640,00	1.037.910,00	1.037.910,00	1.037.910,00	1.037.910,00		4.151.640,00
Garagem	540	375,00	202.500,00	50.625,00	50.625,00	50.625,00	50.625,00		202.500,00
Infraestruturas	4.025	65,00	261.625,00	87.208,33	87.208,33	87.208,33			261.625,00
Demolição									
Total da Construção			4.615.765,00	1.175.743,33	1.175.743,33	1.175.743,33	1.088.535,00	0,00	4.615.765,00
	%								
Projetos	4	CC	184.630,60	61.543,53	61.543,53	61.543,53			184.630,60
Taxas e Licenças	2		92.315,30	30.771,77	30.771,77	30.771,77			92.315,30
Fiscalização	2		92.315,30	30.771,77	30.771,77	30.771,77			92.315,30
Higiene e Segurança	1		46.157,65	15.385,88	15.385,88	15.385,88			46.157,65
Gestão e Administração	2		92.315,30	30.771,77	30.771,77	30.771,77			92.315,30
Custos de desenvolvimento			0	5.123.499,15	1.344.988,05	1.344.988,05	1.344.988,05	1.088.535,00	507.734,15
Receitas %					10	25	50	15	100
Venda Habitação T2			0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Venda de Habitação T3	5.312	1.485,00	7.888.320,00		788.832,00	1.972.080,00	3.944.160,00	1.183.248,00	7.888.320,00
Venda de Habitação T4			0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Venda Comércio			0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Receitas Brutas			7.888.320,00		788.832,00	1.972.080,00	3.944.160,00	1.183.248,00	7.888.320,00
Custos de Comercialização	4%	VB	-388.105,34		38.810,53	97.026,34	194.052,67	58.215,80	388.105,34
Receitas Líquidas			7.500.214,66		750.021,47	1.875.053,66	3.750.107,33	1.125.032,20	7.500.214,66
			7.812.723,60 €						
Fluxos de Caixa (A)				-1.344.988,05	-594.966,58	530.065,61	2.661.572,33	1.125.032,20	2.376.715,51
Encargos Financeiros (B)	4%				-53.799,52	-79.750,17	-43.724,93		
Dívida no Final do Período					-1.398.787,57	-1.543.438,71	1.524.724,14		
					-1.993.754,16	-1.093.123,26	4.142.571,53		
Saldo Anual (A) + (B)				-1.344.988,05	-648.766,11	450.315,45	2.617.847,40	1.125.032,20	2.199.440,89
Taxa de atualização	10%		354.508,72 €	-1.222.716,41	-536.170,34	338.328,66	1.788.025,00	698.556,48	
Custo de aquisição	7,50%		18%						
Valor do Terreno Líquido			329.775,56						

Fonte: Alexandre Couto, janeiro, 2021

Benfeitorias:

Armazém em alvenaria de tijolo rebocado e pintado.

<i>artigo</i>	<i>área (m²)</i>	<i>Valor (€/m²)</i>	<i>Valor Parcial (€)</i>	<i>Valor Total (€)</i>
<i>Construção</i>				
<i>Custo de Construção</i>	135	300,00	40 500,00	40 500,00
<i>Encargos com a Construção</i>			(0.15) 7 087,50	7 087,50
<i>Margem do Promotor</i>		(450,00)	(0.09) 5 346,00	5 346,00
<i>Valo da Construção Nova</i>				52 933,50
<i>Depreciação</i>			(0,20) 10 586,70	
<i>Valor Final</i>				42 346,80

Conclusão:

Face ao exposto, o presumível valor estimado para o Terreno, em função da sua potencialidade urbanística é de **372 122,36 €** (trezentos e setenta e dois mil cento e vinte e dois euros e trinta e seis centimos)

Pressupõe-se que o prédio se encontra isento de quaisquer ónus ou encargos.

O presente Relatório encontra-se paginado e rubricado.

Torres Vedras, 24, de janeiro de 2021

O Perito Avaliador

Alexandre Couto, Eng.º