

Divisão de Contratação Pública e Património

Seção de Património



Torres Vedras
.....
Câmara Municipal

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

RINGUE DA FREIXOEIRA

TURCIFAL

Torres Vedras

outubro | 2020

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

1. Identificação dos Proprietários

Município de Torres Vedras
Av 5 de outubro
2560-270 Torres Vedras

2. Localização do Imóvel

Rua da Tapada
Freguesia do Turcifal
Concelho de Torres Vedras | Distrito de Lisboa

3. Objetivo

Estimar o valor do imóvel, designado por Ringue da Freixofeira, para cedência em direito de superfície à Associação de Moradores para o Desenvolvimento da Freixofeira (A.M.D. Freixofeira).

4. Análise

O Município de Torres Vedras pretende ceder uma área para equipamento, sito na Rua da Tapada, na localidade da Freixofeira, Turcifal, à Associação de Moradores para o Desenvolvimento da Freixofeira (A.M.D. Freixofeira), pelo que, para o efeito, necessita de aferir o valor de mercado dessa área.

A área em questão e proposta para destaque, cf. Levantamento Topográfico infra, corresponde a parte do artigo matricial urbano 3343, da freguesia do Turcifal.

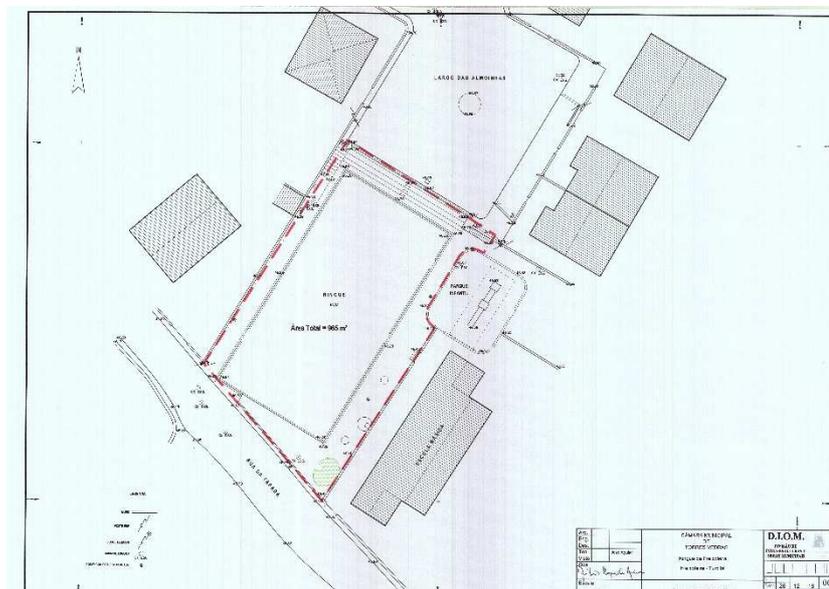


Imagem I – levantamento Topográfico | área a desanexar

Neste sentido, a avaliação vai estimar o valor da área a destacar, tendo presente a necessidade de regularização predial.

Caraterização da área a avaliar

O Prédio encontra-se dentro do perímetro urbano da Freixofeira, numa zona de moradias unifamiliares com 1/2 pisos.

A malha urbana encontra-se enquadrada numa vasta área agrícola que vai das culturas arvenses, à vinha e aos pomares.

O Prédio tem uma geometria retangular que acompanha o desenvolvimento da Escola Básica da Freixofeira.

O Prédio Urbano encontra-se afastado da Junta de Freguesia, de Instituições Financeiras, do Centro de Saúde, e de espaços verdes públicos centrais.

A Freguesia é travessada pela Estrada Nacional 8 que liga a Lisboa a Leiria, e que assegura uma ligação viária a todo concelho.

A Freguesia é servida por transportes públicos que passam pelos aglomerados urbanos, que permitem a deslocação das pessoas a vários pontos da cidade de Torres Vedras e a outras rotas, a partir da cidade.

4.1. Vistoria ao Imóvel

Na data da vistoria verifica-se que o Prédio Urbano tem as áreas apresentadas no Levantamento Topográfico. Verifica-se também que o Prédio é composto por um ringue, um pequeno logradouro e umas minibancadas, a norte. Apresenta iluminação artificial e está vedado com rede metálica, nos topos.

O Prédio confina com a Escola Básica da Freixofeira, a nascente e a sul, com várias moradias unifamiliares a poente, e com o Largo das Almoinhas, a norte.

5. Critérios de Avaliação

Para estimar o valor do solo para o tipo de imóvel em estudo, foi utilizado o Método do Custo (MdoC), considerando o valor do terreno como o equivalente a 16 % do valor total da edificação possível no local, pois este é parcialmente servido de todas as infraestruturas.

Para esta área são tidos em consideração os índices de construção para solo Urbano – Solo de Urbanização Programável – Áreas Urbanizáveis |, cf. Plano Diretor Municipal de Torres Vedras de Torres Vedras (PDMTV) | Regulamento.

6. Avaliação

Lote de Terreno – 965 m²;

Regulamento do Plano Diretor Municipal de Torres Vedras (PDMTV) | excerto

Artigo 30.º

Condições específicas de edificação em áreas urbanizáveis de nível III

1 — Sem prejuízo do disposto no Artigo 27.º, na realização de operações urbanísticas não podem ser ultrapassados os seguintes valores máximos:

- a) Índice de construção bruto: 0.30;
- b) Densidade bruta: 20 fogos/ha;
- c) Percentagem de utilização comercial em operações de loteamento: 10 % da área bruta de construção;
- d) Número de pisos acima da cota média do terreno: 2 com aproveitamento de sótão ou uma cêrcea de 7 mt^ºs.

2 — Sempre que por aplicação da densidade bruta prevista na alínea b) do número anterior resulte um valor inferior a uma unidade, e desde que a parcela não resulte de operação de loteamento ou destaque, admite-se sempre a construção de 1 fogo.

Logo:

$$965 \text{ m}^2 * 0.30 = 289,50 \text{ m}^2 \text{ ABC}$$

	área (m ²)	valor/m ²	Valor Parcial (€)	Valor Total (€)
Cenário habitação				
Custo de Construção (CC)	289,50	700,00	202 650,00	202 650,00
Encargos com a Construção (EC)		(0,18)	36 477,00	36 477,00
Encargo com as Vendas		(0,03)* 1,23	11 216,68	11 216,68
Margem do Promotor (MP)		(0,10)	30 397,50	30 397,50
Construções				
Ringue + iluminação	584	75,00	43.800,00	43.800,00
Bancada	45	50,00	2.250,00	2.250,00
Rede	32 ml	80€/ml	2.560,00	2.560,00
Betão afagado	195	15,00	2.925,00	2.925,00
Valo da Construção				280 741,18
Infraestruturação (0.15)			Valor do solo	(0.15) 42 111,18
Valor das Benfeitorias				51.535,00
Depreciação global (40%)				30 921,00
Valor Final				73 032,18

Quadro I – Método Comparativo | Método do Custo

Fonte: CMTV – DCP – SP

7. Conclusão

Perante o exposto, o valor estimado para o Prédio em epígrafe é de **73 032,18 €**.

(Setenta e três mil e trinta e dois euros e dezoito cêntimos)

Torres Vedras, 20 de outubro de 2020

O Técnico,

Alexandre Couto, Eng.º

Nota:

Os valores apresentados pressupõem o imóvel livre de quaisquer ónus ou encargos.

O presente relatório de avaliação encontra-se paginado, rubricado e assinado.

Anexos:

Anexo I – Cadernetas Prediais;

Anexo II - Levantamento Topográfico;

Anexo III – Área a destacar.