

Divisão de Contratação Pública e Património

Seção de Património



## 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.

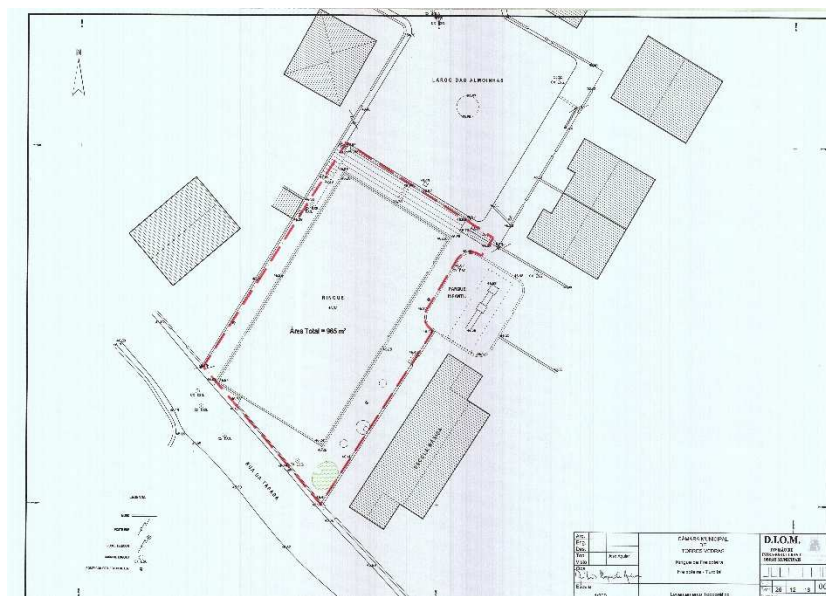


Imagem I – levantamento Topográfico | área a desanexar

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 o 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 m<sup>2</sup>;

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<sup>2</sup>s.

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 <sup>2</sup> )	valor/m <sup>2</sup>	Valor Parcial (€)	Valor Total (€)
<b>Cenário habitação</b>				
Custo de Construção (CC)	289,50	700,00	202 650,00	<b>202 650,00</b>
Encargos com a Construção (EC)		(0,18)	36 477,00	<b>36 477,00</b>
Encargo com as Vendas		(0,03) * 1,23	11 216,68	<b>11 216,68</b>
Margem do Promotor (MP)		(0,10)	30 397,50	<b>30 397,50</b>
<b>Construções</b>				
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				<b>280 741,18</b>
Infraestruturação (0.15)			<b>Valor do solo</b>	(0.15)   <b>42 111,18</b>
Valor das Benfeitorias				<b>51.535,00</b>
Depreciação global (40%)				<b>30 921,00</b>
<b>Valor Final</b>				<b>73 032,18</b>

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.