

Relatório de Avaliação

Lote 12 para construção

Sito na Serra de Carnaxide, Oeiras



Maio 2023

Identificação

Requerente - Câmara Municipal de Oeiras

Imóvel a avaliar – Prédio Urbano com a área de 716m²

Localização:

- União de Freguesias de Carnaxide e Queijas
- Concelho - Oeiras
- Caderneta Predial Urbana com o Artigo nº 4260
- Descrita na 2ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras, sob o número 8434, da freguesia de Carnaxide

Método de Avaliação

Método Comparativo de Mercado

Avaliador

Paula Natividade Bernardo Gomes, Perito Avaliador do Ministério da Justiça pelo Tribunal da Relação de Lisboa

1 - Objetivo

Todos os elementos e factos que a seguir são referidos, encontram-se em conformidade com os documentos disponibilizados pela entidade requerente, bem como com a visita efetuada ao local da parcela/prédio. O presente relatório tem por objetivo, determinar o valor justo do prédio urbano, a alienar por hasta pública, composto por terreno para edificação, situado na Serra de Carnaxide, da União de Freguesias de Carnaxide e Queijas, concelho de Oeiras.

2 - Pressupostos de base à Avaliação

- Caderneta Predial
- Certidão da Conservatória do Registo Predial
- Plano Diretor Municipal de Oeiras

3 - Identificação da Proprietário

Município de Oeiras

4 – Identificação da Parcela

A parcela alvo de avaliação, corresponde a terreno urbano situado na Serra de Carnaxide, em Carnaxide, Oeiras, encontra-se descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras, sob o número 8434 da freguesia de Carnaxide, inscrito na matriz predial urbana com o artigo 4260 da União de Freguesias de Carnaxide e Queijas, com a área total de 716,00m², uma área de implantação de 143m² e, uma área bruta de construção de 286m².

5 – Caracterização da Parcela

O prédio a avaliar, encontra-se inserido numa zona em crescente valorização de Carnaxide. A Serra de Carnaxide tem vindo a ver aumentado o reconhecimento pelo seu valor e interesse imobiliário, facilmente justificado não só pelas vistas de que de beneficia, mas também pela sua localização, acessos e, por uma ocupação predial exclusiva de moradias.

Maio 2023

A parcela possui 4 oliveiras, encontra-se abandonada e coberta de mato e vegetação densa. O terreno apresenta um acentuado declive e confina a tardoz com um outro lote para construção, esse limpo e murado.

Está inserida na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão Nascente (art.º 42 do PDM de Oeiras).

A parcela é servida por rede de distribuição de água, de saneamento, eletricidade, gás e telecomunicações.

6 – Aptidão face ao PDM de Oeiras

A legislação em vigor à presente data, fundamenta-se no Plano Diretor Municipal de Oeiras, publicado em Diário da Republica, 2ª Série, Nº 179, de 14 de Setembro de 2015. De acordo com a planta de ordenamento do PDM de Oeiras e segundo o Ponto 2 – b) do art.º 26, a parcela está classificada como “Espaços Centrais – Áreas Consolidadas”.

7 – Critérios de Avaliação

Para o cálculo do valor a atribuir à parcela em avaliação, para além dos conhecimentos teóricos e práticos sobre a matéria, tomou-se em consideração, também, a seguinte legislação:

- Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo;
- Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT);
- Plano Diretor Municipal (PDM) de Oeiras, aprovado pela Assembleia Municipal de Oeiras e publicado em Diário da Republica, 2ª Série, Nº 179, de 14 de setembro de 2015;

Maio 2023

Após pesquisa e prospeção do mercado imobiliário existente na zona, concluiu-se que existem dados suficientes para que se possa efetuar uma análise estatística dos dados, aplicando de forma direta o Método Comparativo de Mercado, tal como o nome indica, o valor do imóvel é atribuído através da comparação com imóveis semelhantes. O Método Comparativo, baseia-se no conhecimento do mercado local e dos valores das transações e promoção de imóveis semelhantes ao que está em análise.

Atendendo a que foram reunidas as condições para que este método possa ser aplicado, o valor do solo foi calculado em função da sua capacidade de edificação, recorrendo ao valor médio de euro/m² de acordo com a pesquisa e, amostra estatística que foi efetuada.

Neste método, o valor da fração é determinado por comparação com outros semelhantes, de que são conhecidos os preços ou valores de oferta, no mercado imobiliário.

Lote de Construção para Venda - Serra de Carnaxide - Oeiras						
Tipo	Local - Talaíde	Área Total (m ²)	Área de Construção (m ²)	Preço (€)	Valor Unitário €/m ²	Meio
Urbano	Serra de Carnaxide - Rua das Searas n. 27	720	331	975 000,00 €	1 354,17 €	Sapo.pt
Urbano	Praceta José Régio - Carnaxide	1570	679	620 000,00 €	394,90 €	Idealista
Urbano	R. Actor José Pinheiro Amaro - Centro Camaxide	351	278	780 000,00 €	2 222,22 €	Imovirtual
Urbano	Serra de Carnaxide	351	236	780 000,00 €	2 222,22 €	SuperCasa
Urbano	Carnaxide	1457	580	695 000,00 €	477,01 €	SuperCasa
Urbano	Serra de Carnaxide	600	127	600 000,00 €	1 000,00 €	Imovirtual
Média €/m²				741 666,67 €	1 278,42 €	
Máximo				975 000,00 €	2 222,22 €	
Mínimo				600 000,00 €	394,90 €	
Mediana				737 500,00 €	1 354,17 €	
Desvio Padrão				137 428,77 €	914,04 €	

Segundo a amostragem que foi obtida, apurou-se como preço médio de euro/m² para a área em estudo, o valor de 1.278,42€.

Ou seja, 716,00m² * 1.278,42€ = 915.349,09€

Considerando que, deve ser sempre tido um olhar crítico para valores obtidos por via de amostras estatísticas, uma vez que os valores promovidos pelos diferentes agentes imobiliários são, na sua grande maioria das vezes, alvo de processos de negociação que resultam num ajuste dos montantes iniciais. Acrescido a esta situação, é ainda prudente

Maio 2023

considerar as características que poderão funcionar como fator depreciativo, na resposta que o mercado poderá dar a uma tentativa de venda do referido imóvel, nomeadamente:

- O Lote encontra-se num terreno com uma inclinação considerável.
- O lote está inserido numa zona, cujo espaço público ainda carece de investimento.
- O lote localiza-se numa zona da Serra de Carnaxide que não usufrui de vista para o Rio/Mar.

Assim, ponderou-se um fator de depreciação na ordem dos 30%, pelo que se apurou como presumível valor de transação a atribuir ao lote em questão o seguinte montante:

Método Comparativo (716m ² * 1278,42m ²)	915 349,09 €
Depreciação pela envolvente (30%)	274 604,73 €
Valor Presumível para Alienação	640 744,36 €

8 - Conclusão

Atendendo aos cálculos e metodologias *supra* explanados, o perito subscritor considera como valor presumível a aplicar para o património imobiliário em estudo, o montante de **640.744,36€ (seiscentos e quarenta mil, setecentos e quarenta e quatro euros e trinta e seis cêntimos).**

Lisboa, 10 de maio de 2023,

O Perito Avaliador,



Paula Gomes

Anexos

Fotos

Planta Localização





Localização do Imóvel a avaliar:

