

# Relatório de Avaliação

Lote para construção

Lote 1 Sito na Estrada de Talaíde, Oeiras



Maio 2023

## **Identificação**

Requerente - Câmara Municipal de Oeiras

Imóvel a avaliar – Prédio Urbano com a área de 394m<sup>2</sup>

Localização:

- Freguesia de Porto Salvo
- Concelho - Oeiras
- Caderneta Predial Urbana nº 1880
- Descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras, sob a Ficha n.4.

## **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 em Talaíde, localizado na Freguesia de Porto Salvo, Concelho de Oeiras.

## **2 - Pressupostos de base à Avaliação**

- 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 Estrada de Talaíde, em Porto Salvo, Oeiras, encontra-se descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras, sob a ficha nº 4 da freguesia de Porto Salvo e, inscrito na matriz predial urbana com o artigo 1880, também da freguesia de Porto Salvo, com a área total de 394m<sup>2</sup>, uma área de implantação de 93m<sup>2</sup> e, uma área bruta de construção de 168m<sup>2</sup>.

As confrontações do prédio são as seguintes:

Norte: Estrada de Talaide

Sul: Caminho Existente

Nascente: Desconhecido

Poente: Av. Lopo Soares de Albergaria

## **5 – Caracterização da Parcela**

O prédio a avaliar, encontra-se inserido numa urbanização de moradias unifamiliares. Talaíde ainda reúne características rurais, sendo que, nas últimas duas décadas têm-se vindo a tornar cada vez mais numa zona residencial, como alternativa de construção às áreas mais próximas do litoral do concelho de Oeiras.

A parcela encontra-se abandonada e coberta de mato, não possui qualquer tipo de vedação, tendo um declive ligeiramente inclinado. O imóvel beneficia de duas frentes, uma para a Estrada de Talaíde e outra para a Av. Lopo Soares de Albergaria.

Tem uma vista privilegiada para o concelho de Oeiras e a sua frente marítima.

Está inserida na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão Poente Norte (alínea b) do ponto 2 do art.º 42º do PDM de Oeiras).

O prédio é servido 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 do art.º 26, a parcela está classificada como “Espaços Residenciais – 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;

Maio 2023

- 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 República, 2ª Série, Nº 179, de 14 de setembro de 2015;

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/m<sup>2</sup> 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 - Talaíde - Oeiras						
Tipo	Local - Talaíde	Área Total (m <sup>2</sup> )	Área de Construção (m <sup>2</sup> )	Preço (€)	Valor Unitário €/m <sup>2</sup>	Meio
Urbano	Talaíde	431	102	150 000,00 €	348,03 €	Sapo.pt
Urbano	Rua do Parque - Talaíde	370	190	179 000,00 €	483,78 €	Idealista
Urbano	Talaíde - S. Domingos Rana	256	179	92 000,00 €	359,38 €	Imovirtual
Urbano	Talaíde - Porto Salvo	252	140	80 000,00 €	317,46 €	SuperCasa
Urbano	Talaíde - Porto Salvo	414	198	120 000,00 €	289,86 €	Easygest
Urbano	Talaíde - S. Domingos Rana	438	204	110 000,00 €	251,14 €	Imovirtual
<b>Média €/m<sup>2</sup></b>				<b>121 833,33 €</b>	<b>341,61 €</b>	
<b>Máximo</b>				179 000,00 €	483,78 €	
<b>Mínimo</b>				80 000,00 €	251,14 €	
<b>Mediana</b>				115 000,00 €	359,38 €	
<b>Desvio Padrão</b>				36 999,55 €	75,32 €	

Maio 2023

Segundo a amostragem que foi obtida, apurou-se como preço médio de euro/m<sup>2</sup> para a área em estudo, o valor de 341,61€/m<sup>2</sup>.

Ou seja, 394,00m<sup>2</sup> \* 341,61€ = 134.593,26€

Método Comparativo (341,61€ * 394m <sup>2</sup> )	134 593,26 €
Depreciação pela envolvente (20%)	26 918,65 €
<b>Valor Presumível para Alienação</b>	<b>107 674,61 €</b>

Deve ter-se sempre 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 numa diminuição dos montantes iniciais. Acrescido a esta situação, é prudente 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 numa zona deficitária em termos de transportes públicos.
- O lote está inserido numa em expansão, cujo espaço público ainda carece de investimento

Assim, ponderou-se um fator de depreciação na ordem dos 20%, pelo que se apurou como presumível valor de transação a atribuir ao lote em questão o seguinte montante:

Método Comparativo (341,61€ * 394m <sup>2</sup> )	134 593,26 €
Depreciação pela envolvente (20%)	26 918,65 €
<b>Valor Presumível para Alienação</b>	<b>107 674,61 €</b>

Maio 2023

## **8 - Conclusão**

Atendendo aos cálculos e metodologias *supra* explanados, o perito subscritor considera como valor previsível a aplicar para o património imobiliário em estudo, o montante de **107.674,61€ (cento e sete mil, seiscentos e setenta e quatro euros e sessenta e um cêntimos).**

Caxias, 10 de maio de 2023,

O Perito Avaliador,

A large black rectangular redaction box covering the signature area of the assessor.

Paula Gomes

## Anexos

### Planta de Localização

### Fotos





Maio 2023





**Localização do Imóvel a avaliar:**



