

Relatório de Avaliação

Lote para construção

Sito no Alto Lagoal, Caxias



Identificação

Requerente - Câmara Municipal de Oeiras

Imóvel a avaliar – Prédio Urbano com a área de 683m²

Localização:

- Freguesia – União das Freguesias de Oeiras, São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias
- Concelho - Oeiras
- Artigo Matricial Urbano – 5023
- Registado na 1ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras sob o número 2973 (Antiga Freguesia de Paço de Arcos)

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 Rua Eiralvas, no Alto Lagoal, localizado na União das Freguesias de Oeiras, São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias, concelho de Oeiras.

2 - Pressupostos de base à Avaliação

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

3 - Identificação do Proprietário

Município de Oeiras

4 – Identificação da Parcela

A parcela alvo de avaliação, corresponde a terreno urbano situado no Alto do Lagoal, em Caxias, Oeiras, encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Oeiras, sob o número 2973/19990113 da (antiga) freguesia de Paço de Arcos e, inscrito na matriz predial urbana com o artigo 5023 da União de Freguesias de Oeiras, São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias, com a área total de 683,00m² e, uma área máxima de construção de 273,20m².

As confrontações do prédio são as seguintes:

Norte: Lote 19 e Herdeiros de Moreira Rato

Sul: Rua Eiralvas



5 – Caracterização da Parcela

O prédio a avaliar, encontra-se inserido numa zona muito valorizada de Caxias. O Alto Lagoal é reconhecido pelo seu valor e interesse imobiliário, facilmente justificado não só pelas vistas excecionais de que beneficia, mas também pela sua localização, acessos e, por uma ocupação predial exclusiva de moradias.

A parcela está inserida entre dois lotes de moradias já construídos e murados, na extrema que confina com a via pública está vedada com rede de cerca de 1,20cm, encontra-se coberta de mato. Uma vez que o terreno apresenta um acentuado declive possui nas traseiras um muro de contenção para obstar a possíveis deslizamentos de terras.

Está inserida na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão Poente Sul (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 República, 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;
- 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;

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 - Alto Lagoal - Caxias						
Tipo	Local - Caxias	Área Total (m2)	Área de construção (m2)	Preço (€)	Valor Unitário €/m2	Meio
Urbano	Rua Candido Oliveira - Alto do Lagoal	767	307	700 000,00 €	912,65	Idealista
Urbano	Rua Manuel da Silva Moreira Rato - Alto Lagoal	2073	588,84	1 050 000,00 €	506,51	Idealista
Urbano	Caxias - Alto Lagoal	826	330	880 000,00 €	1065,38	Idealista
Urbano	Rua do Alto Lagoal	911	401	1 856 000,00 €	2037,32	Imovirtual
Urbano	Laveiras - Caxias	323	210,27	230 000,00 €	712,07	SuperCasa
				Média €/m2	943 200,00 €	1 046,79 €
				Máximo	1 856 000,00 €	2 037,32 €
				Mínimo	230 000,00 €	506,51 €
				Mediana	880 000,00 €	912,65 €
				Desvio Padrão	595064,0302	592,33 €

Segundo a amostragem que foi obtida, apurou-se como preço médio de euro/m2 para a área em estudo, o valor de 1.046,79€.

Ou seja, $683,00\text{m}^2 * 1.046,79\text{€} = 714.954,87\text{€}$

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 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 localiza-se numa estrada sem saída (beco).
- O lote localiza-se numa zona do Alto Lagoal que não usufrui de vista para o Rio/Mar.

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:



Maio 2023

Método Comparativo (1.046,79€ * 683m2)		714 954,87 €
Depreciação pela envolvente (20%)		142 990,97 €
Valor Presumível para Alienação		571 963,89 €

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 **571.963,89€ (quinhentos e setenta e um mil, novecentos e sessenta e três euros e oitenta e nove cêntimos).**

Lisboa, 10 de maio de 2023,

O Perito Avaliador,



Paula Gomes

Anexos

Anexos

Fotos

Planta Localização



Localização do Imóvel a avaliar:

