

8. Resolução de Requerer a Declaração de Utilidade Pública da Expropriação de uma Parcela de Terreno Localizada no Entroncamento da Rua Eng.º Segismundo Lima com a Rua da Residência, Concelho de Braga, Destinada à Resolução do Estrangulamento Existente no Final da Rua Eng.º Segismundo Lima (Limite com o Loteamento com o Alvará Nº 30/99), a Ligação entre os Passeios Existentes dos Loteamentos com o Alvará Nº 30/99 e o Alvará Nº 03/2002, e, ainda, a Ampliação do Espaço Verde Existente.

Submete-se, à consideração do Executivo Municipal, a proposta em epigrafe, que delibere requerer à Direção-Geral das Autarquias Locais, nos termos do artigo 33.º da lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e dos artigos 10º, 12º, 13º, 14º, 15º, 17º e 19º do código das expropriações:

- a)** A declaração de utilidade pública da expropriação, com caráter de urgência, pelos motivos explanados na proposta constante no processo, de uma parcela de terreno, omissa na Matriz, bem como no Registo Predial, com área de 247,10m2, localizado no entroncamento da Rua Eng.º Segismundo Lima com a Rua da Residência, Concelho de Braga.
- b)** A autorização de posse administrativa do imóvel a expropriar, em face da fundamentada urgência.
- c)** A aprovação do valor de 22.068,60 € (vinte e dois mil, sessenta e oito euros e sessenta cêntimos) relativo aos encargos a suportar com a expropriação, em conformidade com os Relatórios de Avaliação do perito avaliador.

Tudo de acordo com os documentos constantes no processo.

PROPOSTA PARA REUNIÃO DE CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

N.º Informação: 47816

Data: 16/05/2024

Deliberações	
Deliberação da Câmara Municipal	Deliberação da Assembleia Municipal:

Despachos	
O(a) Vereador(a)	O Presidente, à reunião de Câmara,
Despacho do(a) Sr(a). Vereador(a), com competência delegada por Despacho do Sr. Presidente de 18 de outubro de 2021,	O(a) Vice-Presidente, à reunião de Câmara, (Na qualidade dos termos do nº3 do artigo 57 da Lei nº169/99 de 18 de setembro)

O(a) Diretor de Departamento	O(a) Diretor(a) Municipal
-------------------------------------	----------------------------------

O(a) Chefe Unidade	O(a) Chefe Divisão
---------------------------	---------------------------

PROPOSTA

RESOLUÇÃO DE REQUERER A DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA DA EXPROPRIAÇÃO DE UMA PARCELA DE TERRENO LOCALIZADA NO ENTRONCAMENTO DA RUA ENG.º SEGISMUNDO LIMA COM A RUA DA RESIDÊNCIA, CONCELHO DE BRAGA, DESTINADA À RESOLUÇÃO DO ESTRANGULAMENTO EXISTENTE NO FINAL DA RUA ENG.º SEGISMUNDO LIMA (LIMITE COM O LOTEAMENTO COM O ALVARÁ Nº 30/99), A LIGAÇÃO ENTRE OS PASSEIOS EXISTENTES DOS LOTEAMENTOS COM O ALVARÁ Nº 30/99 E O ALVARÁ Nº 03/2002, E, AINDA, A AMPLIAÇÃO DO ESPAÇO VERDE EXISTENTE.

CONSIDERANDO (QUE),

1. Existe um estrangulamento no final da Rua Eng.º Segismundo Lima (limite com o loteamento com o alvará nº 30/99);
2. Não existe ligação entre os passeios existentes dos loteamentos com o alvará nº 30/99 e o alvará nº 03/2002;
3. Existe uma necessidade de ampliação do espaço verde aí localizado.
4. Para resolução das questões enumeradas anteriormente torna-se necessário adquirir uma parcela de terreno, omissa na Matriz, bem como no Registo Predial, com área de 247,10m², localizada no entroncamento da Rua Eng.º Segismundo Lima com a Rua da Residência, Concelho de Braga.
5. Os proprietários da parcela não são conhecidos, pelo que, a existência de proposta deverá ser publicitada através de editais a afixar nos locais de estilo do município do lugar da situação do bem ou da sua maior extensão e das freguesias onde se localize e em dois números seguidos de dois dos jornais mais lidos na região, sendo um destes de âmbito nacional.
6. O MB, contratou um perito da lista oficial, para nos termos do n.º 4 do artigo 10.º do Código das Expropriações, aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de setembro, com as respetivas alterações para proceder à avaliação do terreno, tendo os peritos avaliado o terreno em **22.068,60 €** (vinte e dois mil, sessenta e oito euros e sessenta cêntimos), encontrando-se a despesa respetiva com o **necessário e devido cabimento orçamental, conforme documento que se anexa;**
7. *De acordo com o disposto na alínea ee), nº 1 do artigo 33º do Anexo I da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, que aprovou o Regime Jurídico das Autarquias Locais, é da competência da Câmara Municipal criar, construir e gerir instalações, equipamentos,*

serviços, redes de circulação, de transportes, de energia, de distribuição de bens e recursos físicos integrados no património do município ou colocados, por lei, sob administração municipal.

8. Compete à Câmara Municipal propor a declaração de utilidade pública para efeitos de expropriação, nos termos da alínea vv), do nº 1, do artigo 33º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, das Entidades Intermunicipais e do Associativismo Autárquico;
9. O artigo 14º nº 1 da Lei n.º 56/2008, de 4 de setembro, que procedeu à alteração do Código das Expropriações, aprovado pela lei 168/99 de 18 de setembro, prescreve que:
"Salvo nos casos previstos no número seguinte, é da competência do ministro a cujo departamento compete a apreciação final do processo:
a) A declaração de utilidade pública da expropriação dos bens imóveis e direitos a eles inerentes".

PROPONHO QUE A CÂMARA MUNICIPAL DELIBERE REQUERER À DIREÇÃO-GERAL DAS AUTARQUIAS LOCAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 33.º DA LEI N.º 75/2013, DE 12 DE SETEMBRO E DOS ARTIGOS 10º, 12º, 13º, 14º, 15º, 17º E 19º DO CÓDIGO DAS EXPROPRIAÇÕES:

1. A DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA da expropriação, com caráter de urgência, pelos motivos acima explanados, de uma parcela de terreno, omissa na Matriz, bem como no Registo Predial, com área de 247,10m², localizado no entroncamento da Rua Eng.º Segismundo Lima com a Rua da Residência, Concelho de Braga.

2. A AUTORIZAÇÃO DE POSSE ADMINISTRATIVA do imóvel a expropriar, em face da fundamentada urgência.

3. A aprovação do valor de 22.068,60 € (vinte e dois mil, sessenta e oito euros e sessenta cêntimos) relativo aos encargos a suportar com a expropriação, em conformidade com os Relatórios de Avaliação do perito avaliador, em anexo.

Documentos Anexos:

1. Memória descritiva e justificativa;
2. Relatório de Avaliação do Perito Oficial;
3. Planta Parcelar Rede Geodésica escala 1/1000;
4. Cabimento orçamental.

O Presidente da Câmara

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO TERRITORIAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO REVITALIZAÇÃO E REGENERAÇÃO URBANA
PROJETO DE INTEGRAÇÃO DE TERRENO EM ESPAÇO PÚBLICO
BRAGA

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

A presente memória descritiva e justificativa refere-se ao estudo de integração no domínio público de uma parcela de terreno localizado no entroncamento da Rua Segismundo Lima com a Rua da Residência. O referido terreno localiza-se entre o loteamento titulado pelo alvará nº 30/99 e pelo alvará nº 03/2002, na União de Freguesias de Nogueiró e Tenões.

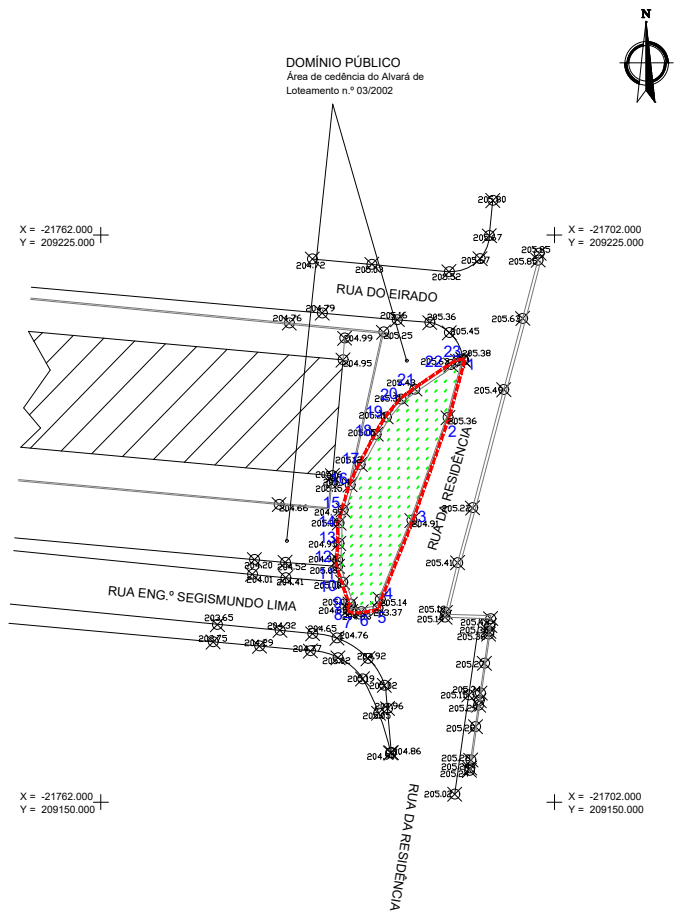
O terreno está classificado no PDM como ER5 e possui um “índice de utilização máximo de 1.1 m²/m², sendo que acima da cota de soleira só é admitido o índice máximo de 0.75 m²/m²”.

O estudo foi elaborado na sequência da informação nº44/DGUEP/Lot.2018 de 17.01.2018, da informação nº18930 de 12.06.2018 divisão de fiscalização e na informação da direcção municipal de urbanismo ordenamento e planeamento, datada de 16.07.2018.

Pretende-se com aquisição desta parcela de terreno a resolução do estrangulamento existente no final da Rua de Segismundo Lima (limite com o loteamento com o alvará nº 30/99), a ligação entre os passeios existentes dos loteamentos com o alvará nº 30/99 e o alvará nº 03/2002, e, ainda, a ampliação do espaço verde existente.

A parcela de terreno com área total de 247.10m², a expropriar pelo Município, será destinada ao alargamento da via (29.55 m²), à execução de um passeio público (66.65m²) e espaços verdes (150.9 m²).

Braga, 27 de Agosto de 2019.



Levantamento ligado à rede geodésia nacional,
no sistema de referência ETRS89



Limite da parcela 247.10 m²

id	x	y	z
1	-21714,03	209208,45	205,38
2	-21716,09	209200,85	205,36
3	-21720,88	209187,27	204,91
4	-21725,06	209176,84	205,14
5	-21725,37	209175,62	203,37
6	-21727,54	209175,17	204,83
7	-21728,94	209175,18	204,85
8	-21729,30	209175,50	204,85
9	-21729,01	209176,18	205,01
10	-21730,01	209179,06	205,00
11	-21730,70	209181,17	205,03
12	-21730,68	209182,05	204,95
13	-21730,52	209184,20	204,95
14	-21730,51	209186,90	205,05
15	-21729,98	209188,63	204,97
16	-21729,04	209191,95	205,14
17	-21727,71	209194,65	205,12
18	-21725,60	209198,64	205,05
19	-21724,26	209200,93	205,21
20	-21722,29	209203,28	205,31
21	-21720,47	209204,61	205,43
22	-21715,73	209207,84	205,63
23	-21714,81	209208,35	205,38

Processo : Avaliação de uma parcela de terreno com o objectivo da aquisição, com uma área de 247,10 m², Entroncamento da Rua Segismundo Lima com a Rua da Residência, freguesia de União de Freguesias de Nogueiró e Tenões



Cliente: CMB – Câmara Municipal de Braga

Tipo de Imóvel: 1 Parcela de Terreno com uma área de 247,10 m², destinada a construção

Localização: Entroncamento da Rua Segismundo Lima com a Rua da Residência, freguesia de União de Freguesias de Nogueiró e Tenões, Braga

Processo: .

Data: Abril de 2024

1.	Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária	3
2.	Objectivo da Avaliação	4
2.1.	Identificação de Outros Destinatários	4
3.	Objecto de Avaliação – Identificação	4
4.	Conforme Elementos de Registo e Cadastrais	4
5.	Características	4
5.1.	Do Imóvel	4
5.2.	Enquadramento do PDM	5
5.3.	Da Envolvente	6
6.	Estimativa da Justa Indemnização	6
6.1.	Critério de avaliação - terreno	6
7.	Avaliação da Parcela	7
7.1.	Estimativa da Justa Indemnização da Parcela	11
7.2.	Conclusão Justa Indemnização das Parcelas	12
8.	Estimativa da Justa Indemnização das Parcelas – Método Alternativo	12
8.1.	Estimativa do Valor Residual	13
9.	Declaração do Perito Avaliador	15
10.	Plantas	16

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

AVALIADOR:	VER-O-VERSO Rua Andrade Corvo, 50 6º Esqº 1050-009 LISBOA Tlf: +351 93 222 50 90 vitor_reis@veroverso.com
IMÓVEL:	1 Parcela de Terreno com uma área de 247,10 m ² , destinada a construção, sita no Entroncamento da Rua Segismundo Lima com a Rua da Residência, freguesia de União de Freguesias de Nogueiró e Tenões, Braga.
CLIENTE:	CMB – Câmara Municipal de Braga
ÂMBITO:	A presente avaliação, seu relatório e demais peças escritas e desenhadas que a compõem, apenas podem ser utilizadas pelo seu destinatário e com o fim sobre o qual está baseada a sua elaboração. Não serão aceites quaisquer responsabilidades, quando fora do seu objectivo, todo ou parte deste relatório, for utilizado por terceiros.

Data da presente avaliação: 26 de Abril de 2024.

Data da última avaliação: 10 de Setembro de 2019

Valor Global da Justa Indemnização: **22 068,60 €**

O Avaliador Responsável

(Perito da Lista Permanente do Tribunal da Relação de Lisboa)

2. Objectivo da Avaliação

A presente avaliação foi elaborada por solicitação de Câmara Municipal de Braga, doravante designado por CLIENTE, no decorrer do mês de Abril de 2024.

A avaliação tem por objectivo estimar o Valor da Justa Indemnização de acordo com os critérios do Código das Expropriações. Na data da avaliação não foi emitida Declaração de Utilidade Pública, pelo que a avaliação foi efectuada de acordo com o previsto no Artigo 11.º - Aquisição por via de direito privado do Código das Expropriações.

Esta avaliação foi efectuada por Vítor Manuel dos Santos Reis, em representação de Ver-o-Verso, Lda, enquanto avaliador qualificado e habilitado para a realizar.

2.1. Identificação de Outros Destinatários

O avaliador permite que a entidade contratante sustente as suas decisões no presente relatório de avaliação no âmbito do processo para o qual foi solicitada, não assumindo qualquer obrigação ou responsabilidade perante terceiros.

3. Objecto de Avaliação – Identificação

Pretende-se com a presente avaliação determinar o valor da Justa Indemnização de 1 Parcela de Terreno com uma área de 247,10 m², destinada a construção, sita no Entroncamento da Rua Segismundo Lima com a Rua da Residência, freguesia de União de Freguesias de Nogueiró e Tenões, Braga, sendo o valor médio de valorização de 97,18 euros/m², conforme consta do parágrafo 7.1.

4. Conforme Elementos de Registo e Cadastrais

Não foram fornecidos elementos.

5. Características

5.1. Do Imóvel

A parcela situa-se na freguesia na União de Freguesias de Nogueiró e Tenões, e de acordo com a planta parcelar apresentada, tem a área total de 247,10 m².

Existe a necessidade de expropriar para o alargamento da via (29.55 m²), à execução de um passeio público (66.65m²) e espaços verdes (150.9 m²).

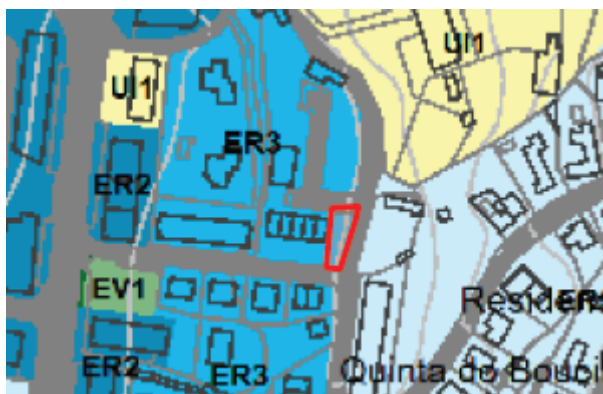
Trata-se de uma expropriação total do prédio cuja inscrição na Matriz e descrição na Conservatória, assim como o seu proprietário, não foram identificados.

A informação da área e limites da parcela a expropriar foram fornecidos pelo Gabinete SIG Braga com planta datada de Agosto/2019, que se anexa.

A parcela a expropriar tem uma orografia quase plana e forma irregular, confrontando a Este com a Rua da Residência e a Sul com a Rua Segismundo Lima.

A parcela apresenta algumas árvores situadas no limite da propriedade, apresentando-se na sua maioria com vegetação espontânea.

5.2. Enquadramento do PDM



Extracto da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo (PDM).

Esta parcela insere-se em zona classificada no PDM como ER3 - Urbanizada Consolidada, que, de acordo com o regulamento do PDM:

- a. Correspondem a áreas existentes ou propostas predominantemente residenciais, com as seguintes características:
 - i. O uso dominante é o habitacional;
 - ii. A tipologia dominante é a habitação plurifamiliar, admitindo-se outras em situações de colmatção ou continuidade urbana desde que estejam enquadradas urbanisticamente com a envolvente imediata;
 - iii. Consideram-se como usos complementares ao residencial, nesta subcategoria de espaço: as atividades económicas (comércio, serviços), turismo e equipamentos;

- iv. Admitem-se, ainda, como uso complementar os (estabelecimentos industriais previstos no Anexo V deste regulamento) desde que verifique a inexistência de impacte relevante no equilíbrio urbano e ambiental e não sejam suscetíveis de gerar condições de incompatibilidade de acordo com o Artigo 11º e desde que estejam enquadradas urbanisticamente com a envolvente imediata (quarteirão).
- b. Aplica-se a esta subcategoria de espaço os seguintes parâmetros urbanísticos:
 - i. O índice de utilização máximo é 1.1 m²/m², sendo que acima da cota de soleira só é admitido o índice máximo de 0.75 m²/m²;
 - ii. No caso dos usos complementares ou compatíveis dos usos dominantes, quando estes representem mais do que 50% do total da área de construção, poderá não se admitir o índice de utilização máximo definido na subalínea anterior por questões de enquadramento urbanístico (designadamente volumetria e alinhamento da altura das edificações) aplicando-se um índice inferior;
 - iii. Nos casos previstos na subalínea anterior o índice de impermeabilização máximo é de 60%;
 - iv. Exceciona-se das duas subalíneas anteriores os casos de gaveto, desde que justificados por razões de enquadramento urbanístico;
 - v. O número de pisos admissível nas edificações, acima da cota de soleira, deve ser entre 3 pisos e 5 pisos;

5.3. Da Envolvente

A parcela objecto de avaliação situa-se numa zona urbana consolidada da cidade de Braga, caracterizada por um uso misto habitacional/serviços, sendo predominante a ocupação de edifício multifamiliares.

Na vizinhança encontram-se várias instalações desportivas, assim como escolas, hospital e grandes/médias superfícies comerciais.

6. Estimativa da Justa Indemnização

6.1. Critério de avaliação - terreno

O critério de avaliação adoptado, tal como estipula o Código das Expropriações (Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro), tem em vista a fixação de uma indemnização justa, na base do valor real e corrente do bem expropriado, ou seja, o preço que um comprador medianamente prudente estaria disposto a pagar, sem que existissem quaisquer factores ou conveniências especiais para o adquirir, tendo em atenção a respectiva capacidade de uso e

as circunstâncias e condições de facto existentes à data da declaração de utilidade pública (DUP). No caso presente, uma vez que não existe DUP, foram consideradas as condições existentes à data da avaliação.

O Perito verificou o enquadramento da parcela no meio onde estão inseridas e o seu potencial construtivo, aferido através do Alvará de Loteamento e confrontado com o actual PDM, conforme anteriormente descrito.

Nos termos do n.º 1 do Art. 25º do Código das Expropriações, para efeitos do cálculo da indemnização por expropriação, o solo classifica-se em solo apto para construção e solo apto para outros fins.

Considera o n.º 2 daquele artigo solo apto para a construção:

O que dispõe de acesso rodoviário e de rede de abastecimento de água, de energia eléctrica e de saneamento, com características adequadas para servir as edificações nele existentes ou a construir;

O que apenas dispõe de parte das infra-estruturas referidas na alínea anterior, mas se integra em núcleo urbano existente;

O que está destinado de acordo com instrumento de gestão territorial, a adquirir as características descritas no ponto 4.4.1.;

O que, não estando abrangido pelo disposto nas alíneas anteriores, possui todavia, alvará de loteamento ou licença de construção em vigor no momento da declaração de utilidade pública, desde que o processo respectivo se tenha iniciado antes da data da notificação a que se refere o n.º 5 do artigo 10 do Código das Expropriações.

Considera ainda o n.º 3 do mesmo artigo o solo apto para outros fins o que não se encontra em qualquer das situações previstas no ponto anterior.

Para a parcelas em causa considerou-se que reunia as condições para ser classificada como ***solo apto para a construção***.

Tendo em atenção o referido anteriormente, as características do terreno e da zona onde se localiza, bem como o Regulamento do PDM, a avaliação do solo terá por base o valor provável da construção que nele seria possível efectuar, num aproveitamento economicamente normal e com um Índice de Edificabilidade Médio de 0,75.

7. Avaliação da Parcela

De acordo com o Art. 26º do CE:

1 - O valor do solo apto para a construção calcula-se por referência à construção que nele seria possível efectuar se não tivesse sido sujeito a expropriação, num aproveitamento económico normal, de acordo com as leis e os regulamentos em vigor, nos termos dos números seguintes e sem prejuízo do disposto no n.º 5 do artigo 23.º (...)

6 - Num aproveitamento economicamente normal, o valor do solo apto para a construção deverá corresponder a um máximo de 15% do custo da construção, devidamente fundamentado, variando, nomeadamente, em função da localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

7 - A percentagem fixada nos termos do número anterior poderá ser acrescida até ao limite de cada uma das percentagens seguintes, e com a variação que se mostrar justificada:

- a) Acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente junto da parcela - 1,5%;
- b) Passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão, do lado da parcela - 0,5%;
- c) Rede de abastecimento domiciliário de água, com serviço junto da parcela - 1%;
- d) Rede de saneamento, com colector em serviço junto da parcela - 1,5%;
- e) Rede de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão com serviço junto da parcela - 1%;
- f) Rede de drenagem de águas pluviais com colector em serviço junto da parcela - 0,5%;
- g) Estação depuradora, em ligação com a rede de colectores de saneamento com serviço junto da parcela - 2%;
- h) Rede distribuidora de gás junto da parcela - 1%;
- i) Rede telefónica junto da parcela - 1%.

8 - Se o custo da construção for substancialmente agravado ou diminuído pelas especiais condições do local, o montante do acréscimo ou da diminuição daí resultante é reduzido ou adicionado ao custo da edificação a considerar para efeito da determinação do valor do terreno.

9 - Se o aproveitamento urbanístico que serviu de base à aplicação do critério fixado nos n.os 4 a 8 constituir, comprovadamente, uma sobrecarga incomportável para as infra-estruturas existentes, no cálculo do montante indemnizatório deverão ter-se em conta as despesas necessárias ao reforço das mesmas.

10 - O valor resultante da aplicação dos critérios fixados nos n.os 4 a 9 será objecto da aplicação de um factor correctivo pela inexistência do risco e do esforço inerente à actividade construtiva, no montante máximo de 15% do valor da avaliação.

Assim, o valor do solo a expropriar resultará da expressão seguinte:

$V = ((E \times C) \times (F1 + F2) - D) \times (1 - R)$, sendo:

V - valor da parcela

E – edificabilidade que pode ser afeta à parcela

C - custo da construção/m² a custos controlados

F1 - fator de localização considerando o todo nacional, necessariamente $\leq 15\%$

F2 - fator aplicável às áreas já infraestruturadas (existindo todas, atingirá 10%).

D – despesas necessárias ao reforço das infraestruturas.

R - fator de risco ($\leq 15\%$).

O custo da construção tem como referencial o valor fixado administrativamente para efeitos de aplicação dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada, e que à data da avaliação foi fixado pela Portaria n.º 65/2019 de 19 de Fevereiro. De acordo com esta:

8.º O CP por metro quadrado de área bruta das habitações de custos controlados nos termos da presente portaria é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$CP = CS * 1,30 * CR * CO + VT * CT$$

$VT = (CL * 270 - 230) * CA/100$, com o valor mínimo de 0 em que:

CS — é o custo de referência por metro quadrado de área bruta estabelecido de acordo com o n.º 9.º;

CR — é o coeficiente regional, sendo igual a 1 para empreendimentos situados no Continente e 1,20 para empreendimentos situados nas Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores;

CO — é o coeficiente operacional, sendo fixado entre 1 e 1,12, pelo IHRU, I. P., caso a caso, de acordo com critérios definidos por despacho do membro do Governo responsável pela área da habitação;

VT — é o valor do terreno;

CT — é o coeficiente relativo à titularidade do terreno, sendo 1 no caso de terreno em propriedade plena, ou, no caso de terreno em direito de superfície, variável entre 0 e 0,8, conforme definido nas alíneas *f*), *g*) e *h*) do artigo 13.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual;

CL — é o coeficiente de localização definido no artigo 42.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual;

CA — é o coeficiente de atualização do valor do terreno, sendo igual ao Índice de Preços da Habitação para Portugal, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística.

9.º O CS é fixado, com referência a 1 de janeiro de 2019, em 710 €, data a partir da qual se aplicará trimestralmente, com as necessárias adaptações, a revisão de preços calculada de acordo com o regime de revisão de preços das empreitadas de obras públicas e de obras particulares e de aquisição de bens e serviços.

Para estimativa do Custo Actual foi consultado o Índice de Custos de Construção de Habitação Nova publicado pelo INE, que a Fevereiro de 2019 apresentava um valor de 90,91 e a Fevereiro de 2024 (última estimativa) o valor de 118,92. Assim, de acordo com o parágrafo 9, estima-se o Custo de Construção em **928,80 €/m2 de área bruta**, à data da avaliação, para Habitação.

- A percentagem a aplicar ao valor da construção para valorização do solo, de acordo com os n.ºs 6, 7 8 e 10 do artigo 26.º, resulta da consideração dos seguintes valores:

Valorização Terreno		
Estimativa de acordo com o artº 26	Valor Máximo	Utilizado
nº 6 - Valor Base (até 15% valor da construção)	15%	6,0%
nº 7		
a) Acesso Rodoviário	1,50%	1,5%
b) Passeios	0,50%	1,0%
c) Abastecimento de Água	1,00%	1,0%
d) Saneamento	1,50%	1,0%
e) Rede Eléctrica	1,00%	1,0%
f) Águas Pluviais	0,50%	1,0%
g) Estação depuradora	2,00%	1,0%
h) Rede Gás	1,00%	1,0%
i) Rede Telefónica	1,00%	1,0%
Factor Resultante		15,5%
nº 8 - Redução/Acrescimo de custo		0,0%
nº 10 - Factor Correctivo Risco		-10,0%
Factor Terreno		14,0%

A adopção de 6% para o valor base justifica-se se se considerar que 15% corresponde ao valor máximo que o terreno melhor situado no âmbito nacional pode ter. Num paralelismo com os coeficientes de localização do CIMI, verifica-se que a zona possui um coeficiente de localização de 1,2. Assim, justifica-se que o valor base de valorização seja menor que o máximo admissível no CE.

7.1. Estimativa da Justa Indemnização da Parcela

Partindo da Fórmula anteriormente descrita de $V = ((E \times C) \times (F1 + F2) - D) \times (1 - R)$, temos que:

Lote	DESIGNAÇÃO	ÁREA Total	Edificabilidade ER5	Custo Construção Actual €/m2 (C)	Área Bruta Potencial	Factor Valor Unitário	Valor Unitário / AB (€)	Valor Unitário Terreno / AT (€)	Valor da Parcela (€)
Parcela	ER5- Espaços Urbanos - Espaços Residenciais	227,10	0,75	928,80 €	170,33	14,0%	129,57 €	97,18 €	22 068,60 €
TOTAL		227,10	0,75		170,33			97,18 €	22 068,60 €

7.2. Conclusão Justa Indemnização das Parcelas

Tendo em conta o atrás exposto, considera-se que o Valor da Justa Indemnização da parcela em avaliação é de:

Parcela 22 068,60 € vinte e dois mil e sessenta e oito euros e sessenta cêntimos

8. Estimativa da Justa Indemnização das Parcelas – Método Alternativo

Referindo o paragrafo 5 do Artº 23 do Código das expropriações a utilização que:

5 - Sem prejuízo do disposto nos n.os 2 e 3 do presente artigo, o valor dos bens calculado de acordo com os critérios referenciais constantes dos artigos 26.º e seguintes deve corresponder ao valor real e corrente dos mesmos, numa situação normal de mercado, podendo a entidade expropriante e o expropriado, quando tal se não verifique requerer, ou o tribunal decidir oficiosamente, que na avaliação sejam atendidos outros critérios para alcançar aquele valor.

Foi utilizado o **Método do Valor Residual (ou “Método Involutivo”)** referido no par. 2.1 dos
, consistindo este Método em:

2.1.1- Neste método, o valor do imóvel é estimado com base no estudo de viabilidade econômica, realizado a partir da suposição de um hipotético investimento futuro, que com ele seja compatível e que represente o melhor aproveitamento possível, de acordo com as condições próprias do mercado, considerando-se, para o efeito, cenários para a execução e comercialização do empreendimento.

2.1.2- A pesquisa de valores é realizada com os cuidados e metodologia já expressos no ponto 1.1, com o intuito de determinar o valor de mercado do empreendimento imobiliário projectado, através do Método Comparativo de Mercado; a variação do correspondente valor no tempo e o período de absorção no mercado.

2.1.3- A análise dos investimentos é, preferencialmente, realizada através de modelos dinâmicos, dando-se prevalência à “análise por fluxos de caixa descontados”, em que são explicitados todos os parâmetros considerados, nomeadamente:

- Custos;
- Receitas;
- Taxas (valorização imobiliária, evolução dos custos, juros de capitais investidos, impostos, taxa de atractividade, etc.);
- Prazos.

2.1.4- O uso deste método é recomendado quando se pretende estimar o Valor de Mercado de projectos futuros; para terrenos “expectantes”, ou com esperada mudança de uso, para os quais é provável estimar a sua capacidade construtiva, face aos

instrumentos de gestão territorial em vigor; ou em edifícios onde se pretendam levar a cabo obras de reabilitação/ampliação/beneficiação ou de mudança de uso, que pela sua previsível extensão temporal, aconselhem à sua ponderação, tendo em conta o tempo, previsivelmente longo da sua realização.

Uma vez que os valores estimados não diferem significativamente dos estimados pela metodologia prevista no Artº 26 do CE, conforme explicitado abaixo, foram assumidos os valores estimados no ponto 7.1.

8.1. Estimativa do Valor Residual

Construção Potencial	ÁREA Terreno	Área de Construção Total	Área de Construção Caves	Área de Construção Habitação
	227,10	170,33		170,33
Totais	227,10			
QUADRO CUSTOS	ÁREA	CUSTO /m2	% Realizada	CUSTOS EM FALTA
Construção de Caves	-			
Construção Habitação	170,33	1 500 €	0,0%	255 488 €
Totais				255 488 €




Habitação	Área Construção (Ab)	Área Privativa (AP)	Valor €/m2 AP	TOTAL
Acima do Solo	170,33	144,78	2 500,00 €	361 941 €
Totais	170,33			361 941 €

	Momento 0		Trim 1		Trim 2		Trim 3		Trim 4		Trim 1		TOTAL
FASEAMENTO/CUSTOS	VAL	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	€
Custos de Construção													
Construção de Caves	VAL	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,00
Construção Habitação	VAL	240 307,84	0%	0,00	30%	76 646,25	30%	76 646,25	40%	102 195,00	0%	0,00	255 487,50
Custos Totais	VAL	240 307,84	0%	0,00	30%	76 646,25	30%	76 646,25	40%	102 195,00	0%	0,00	255 487,50
Custos Indirectos													
Taxas e Licenças	VAL	0,00	100%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,00
Projectos (5% Custos Construção)	VAL	12 499,34	90%	11 496,94	10%	1 277,44	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	12 774,38
Fiscalização (2% Custos Construção)	VAL	4 863,18	0%	0,00	50%	2 554,88	50%	2 554,88	0%	0,00	0%	0,00	5 109,75
Administrativos (2% Custos Construção)	VAL	4 916,82	35%	1 788,41	35%	1 788,41	30%	1 532,93	0%	0,00	0%	0,00	5 109,75
Imprevistos (0,5% Custos Construção)	VAL	1 229,21	35%	447,10	35%	447,10	30%	383,23	0%	0,00	0%	0,00	1 277,44
Custos Totais	VAL	23 508,55		13 732,45	25%	6 067,83	18%	4 471,03	0%	0,00	0%	0,00	24 271,31
INVESTIMENTO TOTAL	VAL	263 816,39		13 732,45		82 714,08		81 117,28		102 195,00		0,00	279 758,81

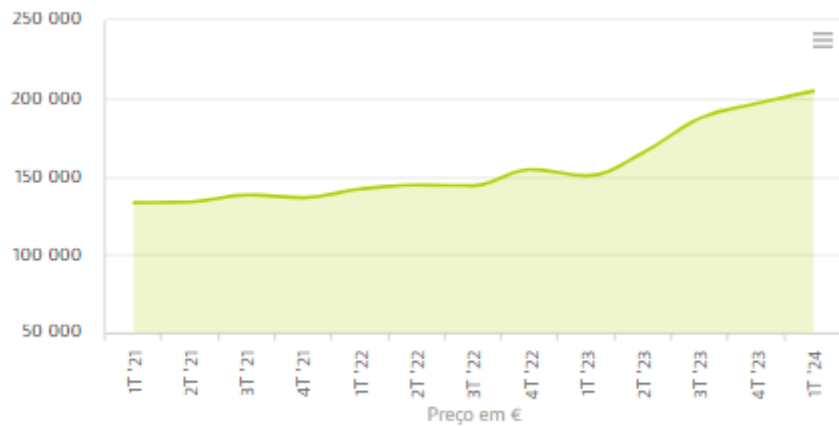
FASEAMENTO/VENDAS	VAL	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	€
Vendas da Construção	VAL	329 827,30	0%	0,00	10%	36 194,06	0%	0,00	0%	0,00	90%	325 746,56	361 940,63
Vendas Totais	VAL	329 827,30		0,00		36 194,06		0,00		0,00		325 746,56	361 940,63
Custos de Comercialização (6,15%)	VAL	(20 284,38)	6,15%	0,00	6,15%	(2 225,93)	6,15%	0,00	6,15%	0,00	6,15%	(20 033,41)	(22 259,35)
Custos de promoção e gestão (1%)	VAL	(3 472,31)	20%	(723,88)	50%	(1 809,70)	30%	(1 085,82)	0%	0,00	0%	0,00	3 619,41
Vendas Líquidas	VAL	306 070,61	0%	723,88	9%	32 158,42	0%	1 085,82	0%	0,00	89%	305 713,15	343 300,88

FLUXOS DE CAIXA DO PROJECTO	VAL	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%	€	€
Fluxos de Caixa	VAL	42 254,22		(14 456,33)		(50 555,65)		(82 203,10)		(102 195,00)		305 713,15	63 541,87
Juros sobre saldo Negativo (7%)	VAL	(1 130,42)		0,00	1,50%	(216,85)	1,50%	(978,43)	1,50%	0,00	1,50%	0,00	1 195,28
Dívida no Final do Período				14 456,33 €		65 228,83 €		148 410,37 €		250 605,37 €		305 713,15	62 346,59
Saldo Bruto				(14 456,33)		(50 772,50)		(83 181,54)		(102 195,00)		305 713,15	62 346,59
Custo Bruto do Terreno		41 123,80											
IMT e Registos 7.5%		(2 823,80)											
VALOR ACTUAL LÍQUIDO DO IMÓVEL		38 300,08											
TAXA DE ACTUALIZAÇÃO		2,00%											

O Valor de Venda baseou-se na prospecção efectuada na zona e que se apresenta abaixo.

	Preço €	Unit. €/m²	Área. m²
	650 000 🏠	2 416	269
	5 quar. 5 wc		
	432 000 🏠	2 149	201
	4 quar. 3 wc		
	169 900 🏠	2 536	67
	1 quar. 1 wc		
	175 000 🏠	2 500	70
	1 quar. 1 wc		
	175 000 🏠	2 869	61
	1 quar. 1 wc		
	430 000 🏠	1 928	223
	4 quar. 3 wc		
	230 000 🏠	2 091	110
	2 quar. 1 wc		
	190 000 🏠	2 375	80
	2 quar. 1 wc		

Evolução do preço



● Evolução do preço

Estimativa de Valores de Habitação

9. Declaração do Perito Avaliador

Vítor Reis, Perito Avaliador actuando em nome de. VER-O-VERSO, Lda., Perito Avaliador da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Lisboa, declara para os devidos efeitos que, nos termos do nº3 do artigo 497º do Código de Processo Civil, presta compromisso consciencioso das funções que lhes foram confiadas.



COMISSÃO DO MERCADO
DE VALORES MOBILIÁRIOS



932 225 090
geral@veroversocom

www.veroverso.com