

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO



Artigo 3470 – Paços de Gaiolo, Marco de Canaveses

<i>Serviço:</i>	Aprovisionamento e Compras	<i>Req. N.º</i>	616 de 11-04-2023
<i>Requerente:</i>	Câmara Municipal de Marco de Canaveses		
<i>Adjudicação:</i>	RI_561/2023 de 11-04-2023 - Ajuste Direto Simplificado		

CÂMARA MUNICIPAL DE MARCO DE CANAVESES

Largo Sacadura Cabral

4630-219 Marco de Canaveses

Serviço Requisitante: Aprovisionamento e Compras

Req. Ext. N.º: 616 de 11-04-2023

Ex.ma Sra. Presidente da Câmara Municipal de Marco de Canaveses

O Perito signatário, nomeado para intervir no serviço em epígrafe, apresenta em conformidade com a V/ requisição externa, o compromisso de honra e o relatório de avaliação, incluindo a Nota de Honorários.

COMPROMISSO DE HONRA

Manuel Luis da Rocha e Sousa, Engenheiro Civil / Engenheiro Geólogo, natural de Paredes, residente em Rua da Pena, n.º159, Paredes, declaro que faço parte da lista oficial de peritos do Tribunal da Relação do Porto e me encontro inscrito na CMVM com o n.º PAI/2018/0082, e que o preço do imóvel com art.º3470, “Escola Antiga de Paços de Gaiolo”, não excede o valor de mercado e se encontra em conformidade com a legislação nacional.

Declaro ainda que a avaliação que consta do relatório anexo foi efetuada de acordo com as exigências legais a que me encontro legalmente vinculado e que não me encontro em situação suscetível de afetar a isenção da análise efetuada.

Paredes, julho de 2023

O Perito,

(assinatura digital)

(Manuel Luis da Rocha e Sousa, Eng.º)

Relatório de Avaliação

1. GENERALIDADES

O Perito deslocou-se ao prédio sito no Concelho de Marco de Canaveses, de forma a verificar as condições do prédio, a envolvente do mesmo e as infraestruturas presentes.

Pretende-se com a presente avaliação, determinar o justo valor, a preços correntes e de mercado, do valor do prédio urbano sito no concelho de Marco de Canaveses.

No intuito de obter o valor solicitado, para o prédio em avaliação, a análise terá por base a leitura efetuada dos elementos disponíveis, tais como:

- Visita ao prédio;
- Consulta dos valores de mercado (oferta) para prédios semelhantes no concelho onde se insere, junto de imobiliárias/internet e quando aplicável no INE.

Não foram efetuados ensaios, análises ou outro tipo de investigações que permitissem detetar vícios ocultos ou estruturais, limitando assim o valor do prédio.

Foi comparado o valor da área descrita nos artigos matriciais com a medição em fotografia aérea.

Na avaliação efetuada assume-se que o prédio urbano se encontra devoluto e livre de ónus ou encargos, que possui licenciamento ou é licenciável e que pode ser fruído de acordo com a respetiva licença.

Não foram feitas provisões para impostos resultantes da venda ou desenvolvimento do imóvel.

A avaliação será feita à data deste relatório.

RESUMO

OBJECTO DA AVALIAÇÃO: Avaliação de prédio Urbano

MÉTODOS DE AVALIAÇÃO:

- Método do Custo
- Método do Mercado

VALORES:

- Art. N.º 3470, Escola Paços Gaiolo/Marco de Canaveses **54.000,00 €**

Este valor está apoiado nos pressupostos referidos no presente relatório, nos elementos de gestão urbanística do concelho onde se insere o prédio em avaliação, bem como do levantamento dos valores do mercado.

Art.º n.º3470 – Escola Antiga Paços de Gaiolo/Marco de Canaveses

I – DESCRIÇÃO DO PRÉDIO E ENVOLVENTE

A avaliação tem por objeto o prédio urbano inscrito na matriz sob o artigo n.º3470 da freguesia de Penha Longa e Paços de Gaiolo, descrita na C.R.P. Marco de Canaveses sob o n.º1215 da freguesia de Paços de Gaiolo.

1.1– Localização / Situação:

O referido prédio confronta a Norte e Nascente com Herdeiros Dr. Alfredo Mouro Preto e a Sul e Poente com caminho público. Pertence à extinta freguesia de Paços de Gaiolo – art.º760.

Estamos perante uma zona rural apresentando um baixo grau de consolidação, com presença de moradias dispersas na envolvente próxima. A qualidade ambiental é considerada boa.



Fotografia aérea com localização aproximada do prédio

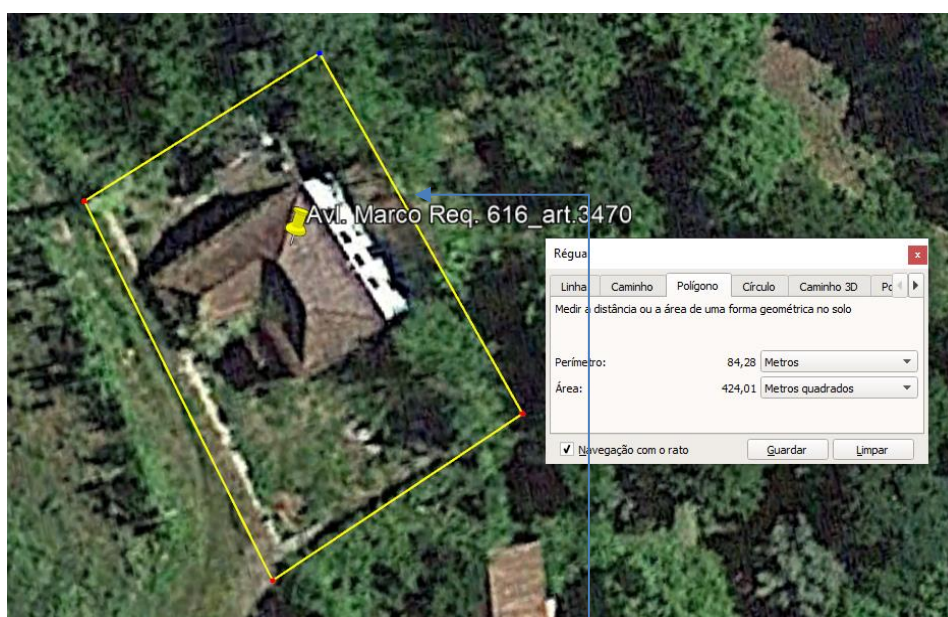
Trata-se de um prédio urbano, onde está construído um equipamento urbano (Antiga Escola de Paços de Gaiolo).

De acordo com a caderneta predial urbana, art.º3470 (ex 760), a área total do terreno do prédio é de 1.020,0m².

A área de implantação do edifício é de 120,0 m², e área bruta de construção de 240,0 m² (área privativa = 120 m² ; área dependente = 120 m²).

O Perito procedeu à medição em fotografia aérea, e para os limites/vedação atuais do prédio, obteve a área de cerca de 424,0 m².

Dado não haver levantamento topográfico, e alguns dos limites não serem visíveis no local, irá ser admitida a área constante no artigo matricial.



Área e configuração aproximada do prédio; vedação em rede



Escola Antiga de Paços de Gaiolo



Alçado principal



Alçado posterior



Alçado Principal e logradouro (vedado com rede)



Casa de banho exterior



Acesso / entrada para a Escola

Vista do interior da Escola Antiga



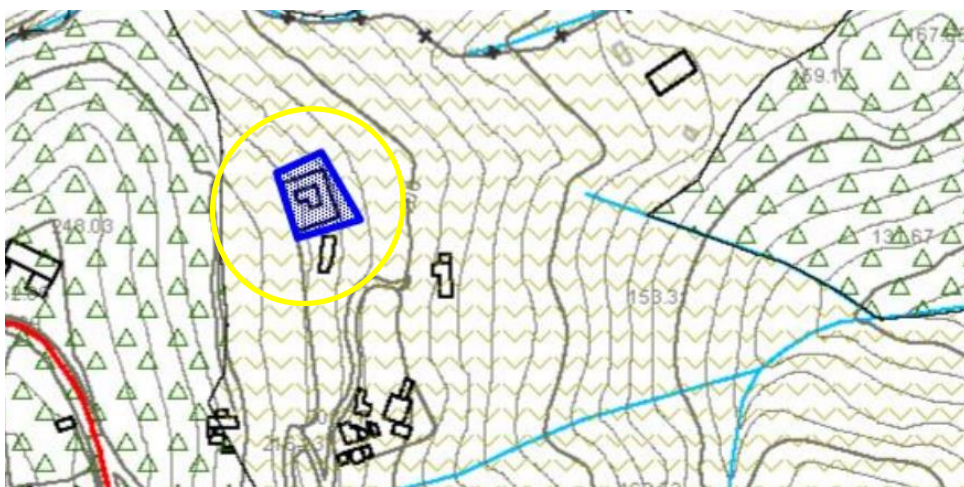


Sala de aula do andar

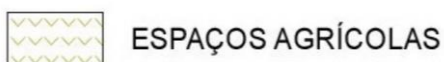
1.2 – Condicionantes da propriedade:

Consultando o Plano Director Municipal da Cidade de Marco de Canaveses (PDM/MC) plenamente eficaz à data da avaliação, verifica-se que o prédio está classificado na planta de Ordenamento como “Espaços Agrícolas”.

Na planta de Condicionantes o prédio está classificado como “Área de REN” / “Estrutura Ecológica em Solo Rural”.



P.D.M. Marco Canaveses – Extrato da Planta de Ordenamento





P.D.M. Marco Canaveses – Extrato da Planta de Condicionantes

RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

 SOLOS INTEGRADOS NA RAN

RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

 ÁREAS DE REN

ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

 ESTRUTURA ECOLÓGICA EM SOLO RURAL

Regulamento do P.D.M. Marco de Canaveses

SECÇÃO I

Estrutura ecológica em solo rural

Artigo 20.º

Regime

1 — Nas áreas abrangidas pela estrutura ecológica em solo rural, independentemente da categoria de espaço a que se sobrepõe, é interdita a instalação de qualquer atividade que comprometa a qualidade do ar, da água, do solo e da paisagem, nomeadamente depósitos de resíduos sólidos, sucatas, de inertes e de materiais de qualquer natureza ou o lançamento de efluentes sem tratamento prévio adequado de acordo com as normas em vigor.

2 — Nas referidas no número anterior é condicionado a prévia pronúncia das entidades competentes a edificação de novas construções; aplicando -se cumulativamente a legislação específica para cada área.

3 — Nas áreas abrangidas pela estrutura ecológica em solo rural admite -se:

- a) Instalação de infraestruturas básicas e a abertura de novos arruamentos, bem como ampliação dos edifícios existentes até 0,3 vezes a área de construção do edifício existente e até ao máximo de 300 m², incluindo a construção existente, quando destinados a habitação, empreendimentos de turismo de habitação e empreendimentos de turismo no espaço rural com índice de ocupação (Io) máximo de 20 %;
- b) Instalações destinadas à criação e abrigo de animais, nas condições estabelecidas no n.º 3 do artigo 38.º do presente Regulamento;
- c) A pesquisa e exploração de massas minerais e o licenciamento de atividades industriais extrativas;
- d) A exploração de águas minerais naturais e de águas minero-industriais.

CAPÍTULO X

Espaços agrícolas ou florestais

Artigo 37.º

Usos compatíveis com o uso dominante

1 — Para além das ações referidas no artigo anterior consideram -se compatíveis com o uso dominante as instalações, obras, usos e atividades seguintes:

(...)

c) Equipamentos que visem usos de interesse público e infraestruturas;

Artigo 39.º

Edificações habitacionais

3 — São permitidas novas construções para fins habitacionais, nos espaços agrícolas e nos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal desde que se trate de uma moradia unifamiliar e apenas para residência própria e permanente de agricultor e respetivos agregados familiares e se verifique, cumulativamente que:

a) O interessado seja agricultor, responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio onde pretende localizar a habitação de acordo com a legislação em vigor;

b) Não exista já outra edificação destinada a habitação no interior da mesma exploração, nem alternativa de localização;

c) O prédio dispor de uma área mínima de um hectare;

d) Cumpram o disposto no n.º 1 do artigo 13.º;

e) A altura da fachada dos edifícios máxima seja de 6 metros e o desnível da cota de soleira ao solo máximo seja de 6 metros;

f) O índice de utilização do solo (Iu) seja de 0,02, não podendo a área de impermeabilização ser superior a 300 m²;

g) A construção seja servida por via pública, com uma frente mínima de 20 metros de terreno.

4 — Admite -se a ampliação de edificações legalmente licenciadas preexistentes, não podendo a altura da fachada dos edifícios ultrapassar os 6 metros, o desnível da cota de soleira ao solo seja no máximo de 6 metros, e a área de impermeabilização ser superior a 300 m².

Atendendo a que o prédio existente é anterior à última revisão do PDM, entende-se que poderá ser entendido como “edificação preexistente”.

Com base nesse entendimento, afigura-se que cumpre com alguns dos parâmetros do regulamento, nomeadamente o índice de utilização do solo (Iu), ou seja menor que 0,02 e área de construção inferior a 300 m².

Enquanto Escola, poderá integrar-se na alínea c) do artigo 37.º.

2 – INFRA-ESTRUTURAS LOCAIS

O prédio é diretamente acessível por veículos ligeiros e alguns pesados, dado confrontar com arruamento público pavimentado a cubos de granito.

Verifica-se a existência rede de telefones e de eletricidade em baixa tensão.



Vista de infraestruturas presentes nos arruamentos que servem o prédio

3 - CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O valor atribuído à parcela é calculado com referência à data atual.

- Tendo em atenção a Lei nº 168/99, de 18 de setembro que classifica os solos, temos:

- *Para efeitos de avaliação, o solo da parcela classifica-se em:*
 - *Solo apto para construção, porque:*
 - *a) dispõe de acesso rodoviário e de rede de abastecimento de água, de energia elétrica e de saneamento, com características adequadas para servir as edificações nele existentes ou a construir;*
 - *b) dispõe de parte das infraestruturas referidas na alínea anterior, e integra-se em núcleo urbano existente;*
 - *c) está destinado, de acordo com instrumento de gestão territorial, a adquirir as características na alínea a);*
- Para o cálculo do seu valor atendeu-se à construção que nele seria possível efetuar, num aproveitamento económico normal, tendo em consideração a classificação do solo prevista nos instrumentos de gestão territorial plenamente eficazes à data da avaliação.
- No caso de solos classificados como zona verde, de lazer, ou para a instalação de infraestruturas e equipamentos públicos por plano municipal de ordenamento do território, o valor de tais solos deverá ser calculado em função do valor médio das construções existentes ou que seja possível edificar nas parcelas situadas numa área envolvente, cujo perímetro exterior se situe a 300 metros do limite do prédio em estudo.

II – AVALIAÇÃO COM BASE NO MÉTODO DO CUSTO:

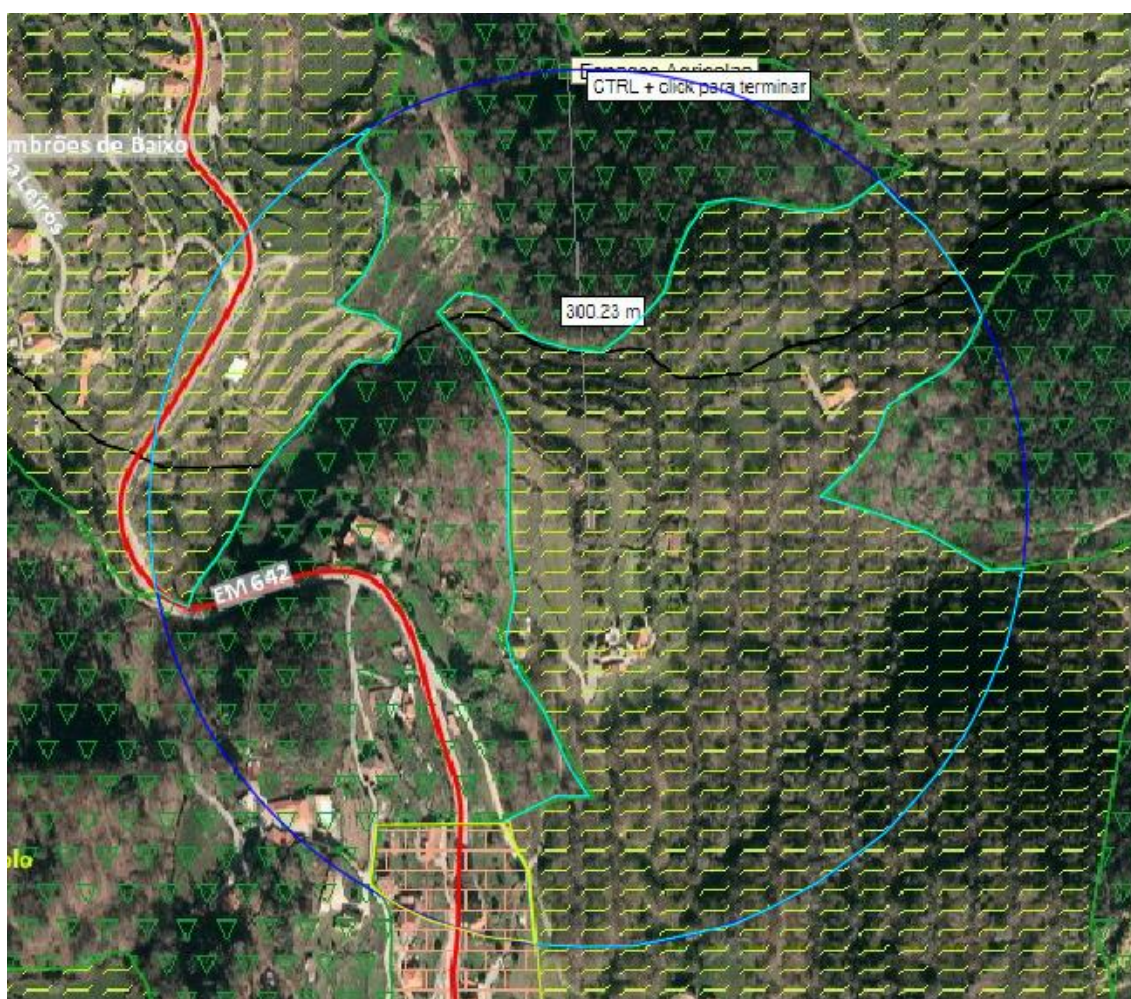
O objetivo da presente avaliação, visa determinar o justo valor a preços correntes e de mercado do referido prédio. Entende-se que o valor real de um bem é o montante que um eventual comprador estaria disposto a pagar por ele, sem que existissem quaisquer fatores ou conveniências especiais para o adquirir.

Valorização do Solo:

Tendo em conta os elementos de gestão urbanística da Câmara Municipal de Marco de Canaveses, em vigor à data da presente avaliação, o solo é classificado como “Espaços Agrícolas”.

Tendo em consideração que estamos perante um equipamento público, então a determinação do valor do solo poderá adotar o critério do índice de utilização médio do solo (I_c), cujo perímetro exterior se situe a 300 metros do limite do prédio em estudo.

Assim, determinou-se o índice médio das construções existentes ou que sejam possíveis edificar nas parcelas situadas numa área envolvente, cujo perímetro exterior se situe a 300 metros do limite da parcela em estudo.



Área dos 300 metros

Classificação do solo	Índice	Área (m ²)
Espaços Agrícolas	$I_c = 0,03$	156.197
Espaços Florestais	$I_c = 0,03$	119.577
Áreas de Edificação Dispersa	$I_c = 0,4$	6.970
Área total		282.744
Índice médio	$I_c = 0,04$	

Atendendo ao baixo índice obtido no perímetro exterior que se situe a 300 metros do limite do prédio em estudo, e atento o facto de existir uma construção (equipamento) no prédio, entende-se que o índice a adotar deverá ser o maior dos índices obtidos, sendo, no caso, o índice obtido pela construção existente no prédio.

Assim, admite-se um índice de construção de 0,23 m²/m², para o prédio, tendo em consideração o índice de construção existente no prédio à data da avaliação.

A percentagem adotada para a valorização do terreno, tem em atenção as infraestruturas que existem na zona bem como a localização e qualidade ambiental, e assim determinado:

Valor Base (Localização)	8,00%
Infraestruturas	
Acesso rodoviário pavimentado	1,50%
Passeios	0,00%
Rede de abastecimento de energia elétrica em baixa tensão	1,00%
Rede de Telefones	1,00%
Rede de gás	0,00%
Rede de Abastecimento de água	0,00%
Rede saneamento	0,00%
Rede Águas Pluviais	0,00%
Estação depuradora	0,00%
Total	11,50%

A percentagem de 8% atribuída como valor base, resulta da “avaliação” global que se faz para um aproveitamento económico normal do solo apto a construção, com observância na localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona.

Em termos de localização, foi ponderada a inserção do prédio, tendo em conta que dista cerca de 14 km do centro cívico e urbano de Marco de Canaveses, bem como a rede viária, que permite a ligação rodoviária aos diversos centros urbanos, designadamente às várias cidades do Norte de Portugal, com particular referência à cidade do Porto que dista cerca de 70 Km do prédio.

Em termos de qualidade ambiental, verifica-se não existir focos de poluição significativos na zona.

A percentagem global de 11,50% traduz a realidade local e ambiental do prédio em avaliação, permitindo obter o valor real e corrente do terreno.

Custo da construção/m² de área bruta = 783,27 €/m², que aqui se arredonda para 780,0 €/m²

Valor obtido por aplicação da Portaria nº 65/2019, de 19 de Fevereiro, alterada pela Declaração de Rectificação nº 19/2019, de 17 de Abril e pela Portaria nº 281/2021, de 03 de Dezembro.

Custo da Construção = CS x CR x CO x 1,30

- Valor Base CS (2015) = 670,00 €/m²;
- Coeficiente Regional = 1,00 (Continente);
- Coeficiente Operacional = 1,00 + 0,01 (tipo de edifícios – unifamiliar) + 0,005 (Área média das habitações 94-116 m² + 0,06 (Qualidade das Construções) = 1,075;
- Índice de atualização (índice do custo de construção da habitação nova – INE) = 1,0875

Assim, teremos:

- Valor do solo destinado a construção: 780,0 €/m² x 11,50% x 0,23 ≈ 20,00 €/m²

Definido o valor por metro quadrado do solo temos para o prédio:

Tipo de Solo	Área (m ²)	Valor €/m ²	Parcial
Apto à Construção	1.020,0	20,0	20.400,0 €
Total			20.400,0 €

Determinação do valor da construção:

O valor unitário da construção existente é determinado em função do seu estado de conservação, idade e características objetivas que influenciam o valor unitário.

Entende-se, contudo, que o valor unitário da construção no caso em apreço deve ser depreciado em virtude da idade, qualidade e estado atual da construção, designadamente pelas patologias de infiltração de água e condensações em tetos e pela vetustez.

Assim, de acordo com a tabela de Ross-Heidecke, e admitindo que o edifício possui pelo menos 30 anos, obtém-se o valor da depreciação de 75,30%.

Tabela de Ross-Heidecke

Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções >

Dados do imóvel

Selecionar tipo de imóvel

CASA DE ALVENARIA

Indicar idade do imóvel (em anos)

30

% de vida útil

60

Selecionar estado de conservação

G - Reparos importantes

Índice de depreciação: 75.3

Definidos os parâmetros que conduzem à valorização da construção, temos para seu valor total:

Art.º 3470								
1. Valor do Imóvel Concluído								
1.1. Método do Custo de Reposição								
							Vt / Vi	
1.1 Custo do Solo Apto à construção	1 020,00	m2	x	20,0	€/m2	=	20 400 €	13,08%
1.2. Custo da Construção								
Área Bruta Privativa	120,00	m2	x	780	€/m2	=	93 600 €	Cc / Vi
Área Bruta dependente	120,00	m2	x	350	€/m2	=	42 000 €	Cc / Vi
					Total		135 600 €	
								E / Vi
1.5. Depreciação Física	135 600	€	x	75,3	%	=	102 107 €	M / Vi
Valor do Imóvel							53 893 €	

– VALOR DO PRÉDIO:

De acordo com tabela anterior, o valor arredondado para o prédio é:

Valor prédio = 54.000,0 €
(Cinquenta e Quatro Mil Euros)

III – AVALIAÇÃO COM BASE NO MÉTODO DO MERCADO:

Após o levantamento do mercado local e perante as características da zona integrante, procurou-se imóveis que mais se aproximavam do em análise.

Da busca efetuada, incluindo imóveis publicitados nas páginas de vários endereços da internet, não foram encontrados imóveis – Equipamentos Urbanos / Escola - com características aproximadas ao em estudo e localizados na zona em causa, e, portanto, não é possível poder tratar uma amostra estatisticamente.

Por essa razão não é possível usar o método do mercado para a avaliação do prédio em estudo.

A título meramente informativo foi feita uma amostra para prédio urbanos (habitação) para a freguesia de Penhalonga e Paços de Gaiolo e para as freguesias contíguas, tendo-se obtido os seguintes valores:

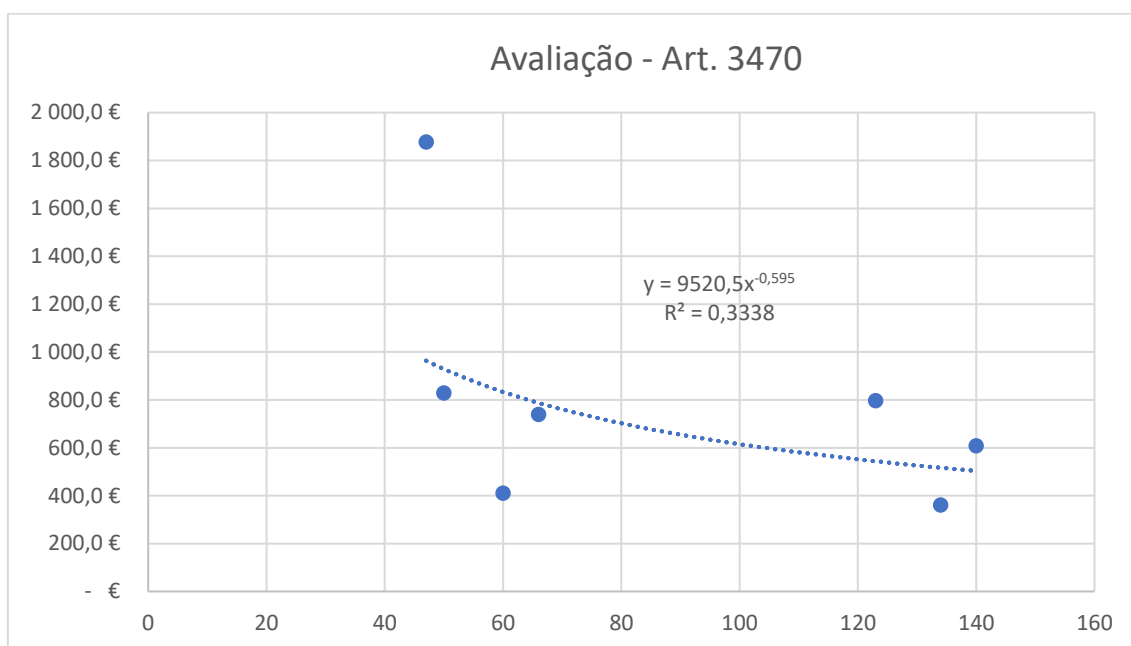
Homogeneização da área de construção, obtida pela seguinte fórmula:

$$A = [Aa + Ab \times 0,3] \times Caj + Ac \times 0,025 + Ad \times 0,005$$

$$\text{Valor da área homogeneizada} = 159,70 \text{ m}^2$$

Localização	Localização / anúncio	Área Constr	Área Terreno	Preço	Preço corrigido	Preço/m2
1 Penhalonga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/edificio-em-ruina-com-134m2-e-terreno-com-1-178-m2-a-700mts-rio-do-ID1bt11.html#95490b7a2d	134	1178	50 000,0€	48 420,0€	361,3€
2 Paços Gaiolo	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/moradia-2-em-pedra-ID1boW0.html#399781a6bb	140	1000	85 000,0€	85 200,0€	608,6€
3 Piães	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/venda-moradia-para-reconstruir-vistas-rio-douro-santiago-de-de-piae-ID172eS.html#399781a6bb	60	30	14 765,0€	24 665,0€	411,1€
4 Penhalonga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/venda-moradia-penha-longa-marco-de-canaveses-IDpvyV.html#399781a6bb	50	2370	55 000,0€	41 500,0€	830,0€
5 Piares	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/moradia-rustica-de-tipologia-t3-em-piares-penhalonga-com-2-paviment-ID1aqZ8.html#399781a6bb	123	408	92 000,0€	98 120,0€	797,7€
6 Penhalonga	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/moradia-2-para-venda-ID19rzb.html#399781a6bb	66	90	39 500,0€	48 800,0€	739,4€
7 Paços Gaiolo	https://www.imovirtual.com/pt/anuncio/moradia-p-restaurar-pacos-de-gaiolo-marco-de-canaveses-ID1a2PP.html#399781a6bb	47	94	79 000,0€	88 260,0€	1 877,9€

A amostra acima ilustrada, refere-se a publicações para imóveis colocados à venda na freguesia de Penhalonga e Paços de Gaiolo do concelho de Marco de Canaveses e para as freguesias contíguas.



Equação da curva de regressão: $9520,5 * 159,70^{-0,595} = 465,26 \text{ €}$

€ (m2)	Valor m2	Valor prédio
159,7	465,26 €	74 302 €

De acordo com a tabela acima, verifica-se que o preço médio para construções em ruínas, nestas freguesias se situa perto dos 465,0 €/m².

Este preço médio, inclui imóveis com localização, características e índices de construção que podem ser diferentes do caso em estudo.

Apesar de ser entendimento do Perito que o valor encontrado se ajusta à realidade local, para o mercado de habitação, este não pode ser comparado ao caso em estudo, dado tratar-se de um equipamento público, que, à data, não possui, à luz do PDM/Marco Canaveses, a possibilidade de alterar o seu uso para habitação.

IV - CONCLUSÃO

Sendo o Valor Atual do Bem, através do método do custo de 54.000€, e tendo presente que se trata de um equipamento público e que por essa razão não foi possível aplicar o método do Mercado, entende-se que o Presumível Valor de Transação do prédio deverá ser definido pelo método do custo, tendo em consideração a metodologia seguida na determinação do valor.

Propõe-se assim, para o valor do prédio com artigo n.º3470 (ex 760), à data atual, considerando os pressupostos indicados neste relatório:

Artigo 3470 – Paços de Gaiolo, Marco de Canaveses

Valor presumível de transação	54.000,0 €
--------------------------------------	-------------------

(Cinquenta e Quatro Mil Euros)

O valor presumível de transação do Art.º 3470, sito em Paços de Gaiolo, Marco de Canaveses é de

54.000,0 €

(Cinquenta e Quatro Mil Euros)

Paredes, julho de 2023

O Perito,

Manuel Luis da Rocha e Sousa
Eng.º Civil / Eng.º Geólogo
Perito Avaliador Distrito Judicial Porto
PAI registado na CMVM n.ºPAI/2018/0082

Considerações Gerais

Os valores unitários obtidos encontram-se ajustados aos bens em apreço e às suas características. Ao longo deste relatório houve a preocupação em manter uma postura de prudência e alheada de hipóteses especulativas de forma a encontrar um valor que representasse a realidade do Mercado face à localização dos imóveis e à data a que reporta a avaliação.