

AVALIAÇÃO DA PARCELA DE TERRENO COM 29 560 M2 A CEDER AO MUNICÍPIO DE SÁTÃO PARA COMPENSAÇÃO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO PREVISTAS NA UNIDADE DE EXECUÇÃO

Dentro da metodologia normalmente utilizada na engenharia de avaliações, ou seja, a relacionada com a comparação a valores de mercado (Método Comparativo), a relacionada com o custo (Método do Custo) e a relacionada com o rendimento (Método do Rendimento), optou-se, na presente avaliação, pela metodologia relacionada com a comparação a valores de mercado, uma vez que das demais resultam valores dispersos quando comparados com a realidade da avaliação.

Para tanto, e porque de um terreno se trata, a relação que melhor reflete esta metodologia é a seguinte: ***Valor do terreno = percentagem x preço/m2 x área de construção***

De resto, esta relação matemática encontra-se bem espelhada no cálculo dos valores patrimoniais tributários levados a efeito pela Autoridade Tributária e constante do CIMI no seu artigo 45º bem como no cálculo dos valores da justa indemnização constante no n.º 5 do artigo 23º e seguintes do Código de Expropriações.

Uma vez que no ano de 2003 foi efetuado o “zonamento” a nível nacional por técnicos avaliadores, para efeitos de avaliação patrimonial, e ainda pela razão de que os coeficientes médios afetados à zona onde se localiza o bem em avaliação foram calculados em 85% abaixo, numa amostra de pelo menos 4 transações efetuadas, optámos por utilizar, como critério, esses coeficientes, por se tratarem de valores completamente objetivos e majorar a avaliação em 15% para se obter um valor tão próximo quanto possível do valor corrente do mercado.

Assim, considerando um hipotético lote padrão de 600 m2, destinado a uma habitação unifamiliar, com uma edificabilidade de 50% (300 m2) e os seguintes indicadores adotados no CIMI para a habitação

Afetação – Habitação;

Coeficiente de afetação (Ca) – 1,00;

Coeficiente de localização (Cl) – 0,75;

Coeficiente de qualidade e conforto (Cq) – 1,20; (moradias unifamiliares)

Valor base de construção (Vc) – 665 €/m2; (ano de 2023)

% Terreno – 20 %;

Área bruta de construção (Abc) – 600 m2;

Área bruta privativa (Aa) – 300 m2;

Área bruta dependente (Ab) – 25 m2;

Área total do terreno (At) – 600 m2;

Área de implantação (Ai) – 300 m2.

Área de terreno livre até duas vezes a área de implantação (Ac) – 300 m2.

Área de terreno livre excedente a duas vezes a área de implantação (Ad) – 0 m2.

Cálculo do Valor Patrimonial do Terreno (Vt): (arredondado)

$$Vt = Vc * ((Aa + Ab*0,30) * 0,20 + (Ac*0,025) + (Ad*0,005)) * Ca * Cl * Cq$$

$$Vt = 665€/m^2 * ((300 + 25*0,30)*0,20 + (300*0,025) + (0*0,005)) * 1,00 * 0,75 * 1,20 = 41\ 300\ €$$

Cálculo do Valor de Mercado do Terreno (Vmer) (arredondado):

$$Vmer = Vt * Caju$$

$$Vmer = 41\ 300 * 1.15 = 47\ 500\ €$$

Cálculo do Valor Unitário do Solo

Do exposto resulta para o valor unitário do solo de: 47 500 € / 600 m2 = 79 €/m2

Cálculo do valor global das parcelas a ceder ao Município

Concluindo o valor global das parcelas, com a área total de 29 560 m2 e uma edificabilidade de 14 780 m2, a ceder ao Município de Sátão para compensação das Obras de Urbanização previstas na Unidade de Execução e Operação de Reparcelamento Urbano “Vila D’Igreja” é de:

$$29\ 560\ m^2 \times 79\ €/m^2\ de\ terreno = 2\ 335\ 000\ € \quad ou$$

$$14\ 780\ m^2 \times 158\ €/m^2\ de\ área\ de\ construção = 2\ 335\ 000\ €$$

2 335 000 € (dois milhões, trezentos e trinta e cinco mil euros)

O Eng. Civil

Jorge Augusto Correia Brás