

ACTA N. 3

LOTE N.º 30 DO LOTEAMENTO MUNICIPAL N. 01/1985 DA URBANIZAÇÃO DA QUINTA DOS MACHADOS

Em 10 de Agosto de 2023 reuniu, nos Paços do Concelho, a Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imoveis, nomeada por deliberação de Câmara de 27 de Julho de 2022, para dar resposta ao Despacho do Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Moita de 14 de Julho de 2023, referente à avaliação imobiliária do Lote n.º 30 do Loteamento Municipal n.º 01/1985 da Urbanização da Quinta dos Machados, para efeitos de eventual transmissão onerosa.

Estiveram presentes Sandra Marisa Nunes da Costa, Rita Susana da Silva Guimarães Neves e Sá e António Vasconcelos Soares.

Da avaliação realizada, expressa e consubstanciada no Relatório de Avaliação em anexo, resultou uma avaliação em € 60.780,00.

Moita, 10 de Agosto de 2023

A Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imoveis



Sandra Costa, Eng.



Rita Neves, Arq.



António Soares, Arq.

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

LOTE N.º 30 DO LOTEAMENTO MUNICIPAL N.º 01/1985 DA URBANIZAÇÃO DA QUINTA DOS MACHADOS

- 1 – Âmbito e objetivo
- 2 – Elementos que suportam a análise
- 3 – Identificação, localização e caracterização urbanística
- 4 – Método de avaliação
- 5 – Conclusão

1 – Âmbito e objetivo

O presente Relatório de Avaliação incide sobre um lote de 680,00m², designado por Lote n. 30 da operação de loteamento n.º 01/1985 referente à Urbanização da Quinta dos Machados.

É objetivo do presente Relatório estimar o presumível valor de mercado do prédio referenciado e, assim, poder enquadrar eventuais processos de alienação onerosa.

2 – Elementos que suportam a análise

- a) O Plano Diretor Municipal da Moita em vigor [Aviso 10488/2010, Diário da República, 2.ª Série, n.º 102 de 26 de maio de 2010]
- b) Processo de Operação de Loteamento n.º 01/1985

3 – Identificação, localização e caracterização

3.1 Identificação

O lote n.º 30, localizado na Urbanização da Quinta dos Machados, Rua dos Corticeiros, Alhos Vedros - Moita, faz parte do loteamento municipal n.º 1/1985, e destina-se à construção de uma edificação para uso de armazém e/ou indústria.

Descrição na C.R.P. da Moita: **1231/19891107**, freguesia de **Alhos Vedros**

Inscrição na matriz predial urbana: **Artigo 3480**, freguesia de **Alhos Vedros**.



FIG. 1 _ Vista sentido S-N, GoogleEarth



FIG. 2 _ Vista sentido N-S, GoogleEarth

3.2 Localização

Confrontações

- ❖ Norte: Lote n.º 29
- ❖ Sul: Lote n.º 31
- ❖ Nascente: Domínio Público (Rua dos Corticeiros)
- ❖ Poente: Manuel Sebastião dos Remédios Correia

SA P
Aman

4 – Método de avaliação

Considerando a utilização admitida, e tendo presente a génese da área em causa, a Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imóveis considerou não haver outra metodologia de análise para além da suportada pela Autoridade Tributária e Aduaneira – Valor patrimonial Tributário, por não existirem transações ou construções recentes que possam constituir referencial bastante para outras tipologias de avaliação.

Com efeito não existem transações no mercado comparáveis, atendendo á especificidade do objeto do lote (complemento de lote).

Assim, e com recurso ao simulador disponibilizado *on-line* pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), aplicando os valores disponíveis – área e uso comparável - resulta:

Simulação do Valor Patrimonial Tributário (extraído do simulador da AT, em 9 AGO 23)

Tipo de Prédio	Terreno para Construção
Afetação	Armazéns e Atividade Industrial
Coeficiente de afetação	0,60
Coeficiente de localização	1,15
Valor base dos prédios edificados	€ 665,00
% Veap = percentagem do valor das edificações autorizadas ou previstas com terreno incluído	22,00%
Aa = área bruta privativa autorizada ou prevista	476,00 m ²
Ab = área bruta dependente autorizada ou prevista	476,00 m ²
Área de implantação	476,00 m ²

A. Almeida



FIG. 3 _ Localização, Google Maps

3.3 Caracterização

Parâmetros urbanísticos

- Área do lote: **680,00 m²**
- Área de Implantação máxima: **476,00 m²**
- Área de Construção máxima: **476,00 m²**
- Número de pisos: **Não definido**
- Cércea máxima: **6,50 m**
- Uso: **Armazém / Indústria**

Condicionantes

- O plano da fachada principal da edificação deverá alinhar com as dos lotes confinantes;
- A existirem corredores laterais à edificação não poderão ter uma largura inferior a 3 metros;
- A área de estacionamento no interior do lote não deverá ser inferior a 10% da AUL

Taxas e encargos de natureza urbanística

Não é aplicável a cobrança de taxas pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas nem são devidos quaisquer valores a título de compensações urbanísticas. A construção no lote fica condicionada à execução do passeio na frente do mesmo.

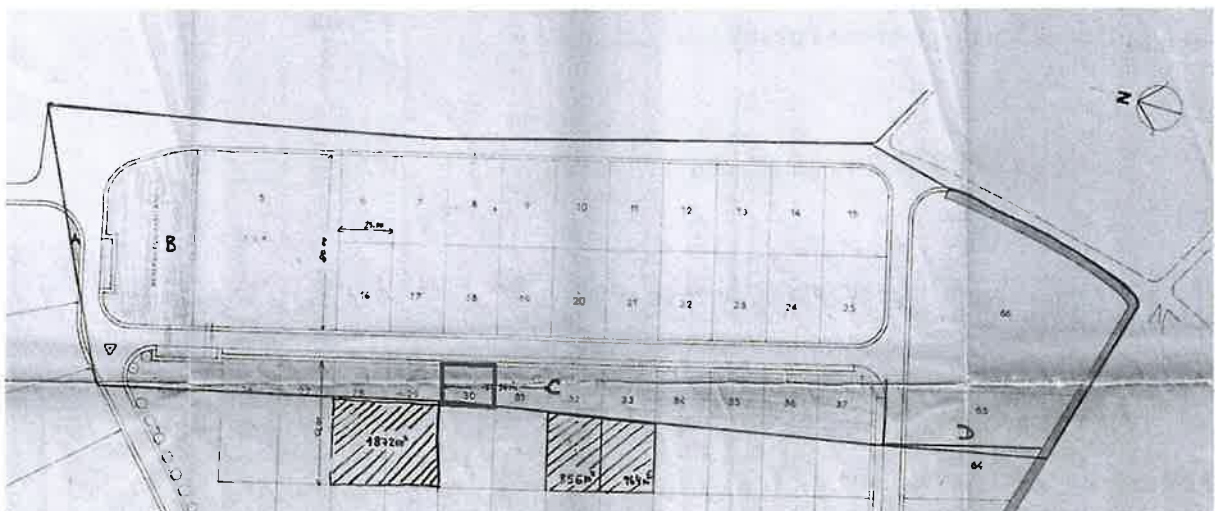


FIG. 4 _ Planta Síntese do Loteamento n.º 01/1985

Handwritten signature and initials:
 A. Tru
 Sa
 77

Área total do terreno	680,00 m ²
-----------------------	-----------------------

$A = [Aa + Ab \times 0,3] \times Caj + Ac \times 0,025 + Ad \times 0,005$	602,02 m ²
---	-----------------------

Valor Patrimonial Tributário	€ 60.780,00
-------------------------------------	--------------------

O valor patrimonial tributário dos prédios urbanos apurado é arredondado para a dezena de euros imediatamente superior

Importa clarificar, para efeitos de compreensão dinâmica do extrato do simulador da AT que acima se apresenta, que estamos em presença de um caso de avaliação com características singulares, designadamente no que concerne aos parâmetros admissíveis em futuro licenciamento (*vide ponto 3. do presente Relatório*). Assim, e no sentido de salvaguardar o interesse público, impõe-se encontrar um referencial mínimo aproximado, que se obteve, neste caso, concretizando a simulação da AT com a referencia mais próxima que o simulador disponibiliza, classificando a área de mezaninos admitida, em função da cêrcea máxima admitida e em correspondência com os licenciamentos anteriores, como **ÁREA BRUTA DEPENDENTE AUTORIZADA OU PREVISTA= 476m²**.

Verificando-se um valor de **89,38€/m²**, que se afigurou razoável face aos usos admitidos pela operação de loteamento, e bem assim para a condição que lhe foi conferida, considerou a Comissão de Avaliação de Bens Imoveis estar em presença de uma estimativa admissível.

5 – Conclusão

1 - A estimativa do presumível valor patrimonial do lote n.º 30 resultante da operação de loteamento n.º 01/1985, em análise é de **€ 60.780,00**.

2 – Admite-se uma variação corretiva adicional de até 4,25 %.

A Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imoveis em 10 de Agosto de 2023


Sandra Costa, Eng.


Rita Neves, Arq.


Antonio Soares, Arq.