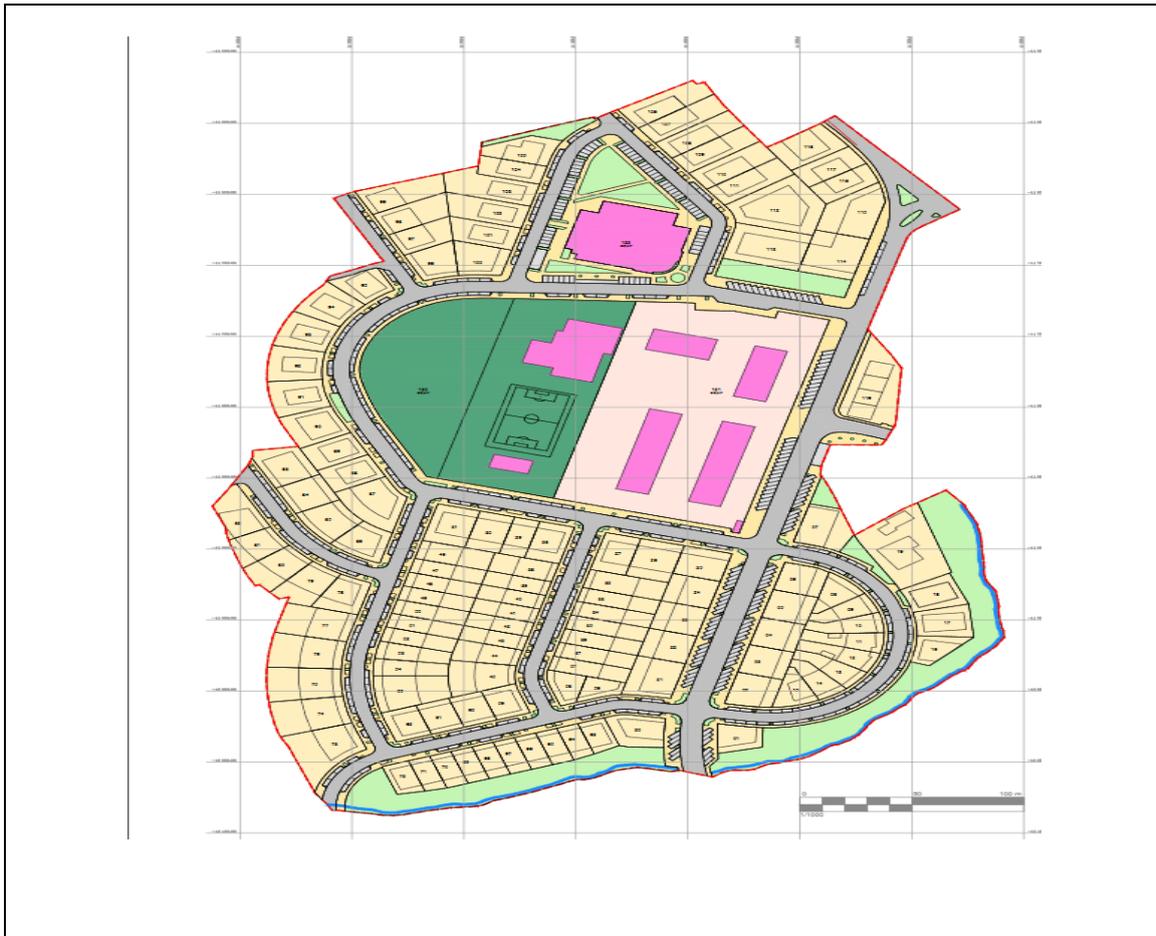


## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



**Cliente: Camara Municipal de Mação**

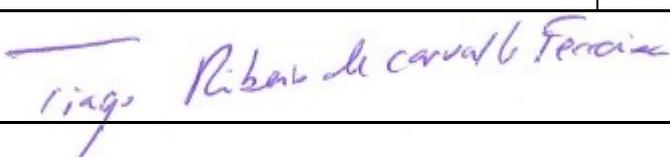
Fevereiro de 2021

## Índice

<b>1. RESUMO DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA .....</b>	<b>3</b>
<b>2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO .....</b>	<b>4</b>
<b>3. CONSIDERAÇÕES SOBRE AS DISPOSIÇÕES EXECUTÓRIAS RELATIVAS AO MECANISMO DA PEREQUAÇÃO CONSTANTES DO PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS: .....</b>	<b>4</b>
3.1- PEREQUAÇÃO DE BENEFÍCIOS.....	4
3.1.1-ÍNDICE MÉDIO DE UTILIZAÇÃO .....	4
3.1.2- DIREITO ABSTRATO DE CONSTRUÇÃO.....	5
3.1.3- DIREITO CONCRETO DE CONSTRUÇÃO .....	5
3.1.4- COMPENSAÇÕES .....	5
3.2-REPARTIÇÃO DOS CUSTOS DE URBANIZAÇÃO.....	6
3.2.1 - ENCARGOS DOS PROMOTORES .....	6
3.2.2 - COMPARTICIPAÇÃO NAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO.....	6
<b>4. ELEMENTOS BASE PARA A AVALIAÇÃO .....</b>	<b>11</b>
<b>5. CARACTERIZAÇÃO DO LOCAL .....</b>	<b>17</b>
4.1. CARACTERIZAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO: .....	17
<b>6. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS.....</b>	<b>22</b>
5.1. DESCRIÇÃO GERAL .....	22
5.1.1 <i>Descrição</i> .....	22
5.2. ÁREAS.....	23
5.2.1- DEFINIÇÕES .....	23
5.2.1.1 - Área Bruta de Construção .....	23
5.2.1.2 - Área Bruta Privativa .....	23
5.2.1.3 – Áreas Brutas Dependentes.....	23
<b>7. METODOLOGIAS E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO.....</b>	<b>24</b>
6.1. METODOLOGIAS E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO .....	24
<b>7. AVALIAÇÃO.....</b>	<b>24</b>
7.1. PRESSUPOSTOS DE AVALIAÇÃO .....	24
7.3. PROSPEÇÃO DE MERCADO .....	24
7.4. DETERMINAÇÃO DE VALORES DE AVALIAÇÃO .....	25
7.4.1 <i>Aplicação de um Índice fundiário ao custo de construção a novo, tendo em conta a edificabilidade do objeto em avaliação</i> .....	25
7.5. DETERMINAÇÃO DE VALORES DE AVALIAÇÃO .....	27
7.5.1 <i>Valor antes do PPA e depois do PPA:</i> .....	27
<b>ELEMENTOS DE RESPONSABILIZAÇÃO .....</b>	<b>28</b>

## 1. RESUMO DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

### QUADRO SINÓPTICO:

<b>Perito Avaliador</b>	Tiago Ribeiro de Carvalho Ferreira Escritório na Av. Manuel Figueiredo, 2, R/C Dto – 2350-771 Torres Novas	
<b>Técnico Avaliador</b>	Externo	
<b>Nº De Registo C.M.V.M.</b>	PAI/2010/024	
<b>Nº Apólice Seguro</b>	Generali 0153.10005439 000	
<b>Destinatário Cliente</b>	Câmara Municipal de Mação	
<b>Identificação dos Bens:</b>	<b>Tipo:</b>	Avaliação comparativa de valor para Lotes Terreno e Terrenos Rústicos – Atoleiros PPA – Mação – ID 5
	<b>Local:</b>	Atoleiros - Mação
	<b>Freguesia:</b>	Mação
	<b>Concelho:</b>	Mação
	<b>Distrito:</b>	Santarém
<b>Âmbito:</b>	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 objetivo, todo ou parte deste relatório, for utilizado por terceiros.	
<b>Dados de Registo</b>	Conforme quadro Pág. 11 e 12	
<b>Objetivo</b>	Obtenção do valor de referência dos direitos abstratos de construção e para os direitos concretos de construção, antes da execução do PPA e depois da execução do PP dos Atoleiros	
<b>Metodologia Aplicada:</b>	I. Método do Custo: em % dos Custos de Construção  De acordo com o artigo 26.º do Código das Expropriações Lei 168/99 atualizada pela Lei 56/2008, de 04/09	
<b>Ultima Avaliação:</b>	Sem efeito	
<b>Valores de Avaliação:</b>	<b>Valor atribuído - Ver Tabela II</b>	<b>Pág. 27</b>
<b>Data da Avaliação:</b>		
28/02/2021		
<b>Data de validade 12 meses</b>		

## **2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

A presente avaliação foi elaborada por solicitação do Município de Mação, doravante designados por **CLIENTE**, no decorrer do mês de **Fevereiro de 2021**. O presente trabalho visa a estimativa do presumível **Valor** de um conjunto de direitos de construção em 24 terrenos localizados em Mação e que através de um processo de transformação fundiária obtido pela execução do Plano de Pormenor dos Atoleiros será distribuídos por 120 lotes. Esta avaliação será efetuada em função dos direitos de construção abstratos e dos direitos de construção concretos que resultaram da aplicação deste plano. Esta avaliação tem uma validade de 12 meses a partir da presente data e tem em consideração índices de utilização previstos no PDM, as áreas de cedências constantes no PDM e o Índice médio de utilização resultante da aplicação do referido plano. Este trabalho **considera os imóveis livres de qualquer ónus ou encargos.**

## **3. CONSIDERAÇÕES SOBRE AS DISPOSIÇÕES EXECUTÓRIAS RELATIVAS AO MECANISMO DA PEREQUAÇÃO CONSTANTES DO PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS:**

### **3.1- PEREQUAÇÃO DE BENEFÍCIOS**

#### **3.1.1-ÍNDICE MÉDIO DE UTILIZAÇÃO**

O índice médio de utilização (IMU) estabelecido para a área de intervenção traduz a edificabilidade média admissível na área de intervenção, resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{IMU} = \text{ABC}/\text{STUE}$$

Considerando as variáveis constantes da fórmula apresentada, o índice médio de utilização estabelecido para a área de intervenção resulta num valor de 0,477.

### **3.1.2- DIREITO ABSTRATO DE CONSTRUÇÃO**

O direito abstrato de construção (DAC) atribuído a cada prédio traduz a edificabilidade média que lhe é conferida através do índice médio de utilização estabelecido no âmbito do PPA, não sendo conferidor de quaisquer direitos construtivos.

Sempre que, por força da implementação da solução urbanística proposta para a área de intervenção, a edificabilidade de um prédio resultar num valor inferior à edificabilidade média estabelecida para a área de intervenção, haverá lugar a compensações aos respetivos proprietários.

Sempre que se observe a situação inversa, deverão os respetivos proprietários assegurar as compensações necessárias à prossecução do princípio de igualdade que se pretende assegurar.

As compensações a prestar entre os diferentes proprietários de prédios existentes na área de intervenção serão estabelecidas em conformidade com o previsto no presente Modelo.

### **3.1.3- DIREITO CONCRETO DE CONSTRUÇÃO**

O direito concreto de construção (DCC) atribuído a cada prédio traduz a edificabilidade (ABCL) que lhe é conferida no ato autorizador de operação urbanística.

### **3.1.4- COMPENSAÇÕES**

Sempre que se observem situações em que o direito concreto de construção (DCC) de um prédio seja inferior ao direito abstrato de construção (DAC) estabelecido, deverão os respetivos proprietários ser compensados na devida proporção das mais-valias que resultam da edificabilidade média estabelecida para o seu prédio.

A compensação a estabelecer no âmbito do número anterior poderá efetivar-se através de descontos nas taxas que lhes forem devidas no âmbito de operações que venham a promover na área de intervenção, numerário ou atribuição de lotes.

Sempre que se verifique a realização de compensações em numerário, deverá o seu valor ser determinado com recurso aos seguintes mecanismos:

Avaliação desenvolvida por uma Comissão composta por três elementos, sendo um nomeado pelo Município, outro por representação do proprietário e um terceiro elemento externo.

No caso de não existir consenso relativamente à avaliação, haverá recurso a um perito externo ao Município, escolhido a partir da lista oficial de peritos.

Nas situações em que se observem prédios com capacidade construtiva superior à edificabilidade média estabelecida, deverão os respetivos proprietários compensar através de cedência para o domínio privado, de lotes dotados de capacidade construtiva equivalente à área de construção em excesso que lhe foi conferida.

As compensações a prestar no âmbito das situações identificadas no número anterior poderão igualmente ser prestadas em numerário, tendo estas como valores de referência os valores determinados em conformidade com os critérios estabelecidos no presente Modelo.

Nos alvarás das licenças Municipais de urbanismo deverá ser feita menção expressa às compensações prestadas ou que estas não são devidas.

### **3.2 - REPARTIÇÃO DOS CUSTOS DE URBANIZAÇÃO**

#### **3.2.1 - ENCARGOS DOS PROMOTORES**

Pela realização das operações urbanísticas previstas no âmbito do PPA serão devidas pelos promotores:

À data de elaboração do PPA a infraestruturação já se encontra realizada, conforme descrito no Relatório;

A cedência de terrenos para a entidade promotora das obras de infraestruturação (Câmara Municipal de Mação), nos termos do definido no PPA, encontra-se em conformidade com a Planta de Operação de Transformação Fundiária – Atribuição de Lote

#### **3.2.2 - COMPARTICIPAÇÃO NAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO**

O custo de participação a prestar pelos promotores na realização das obras de urbanização necessárias à execução da solução urbanística proposta resulta em conformidade com o estabelecido na fórmula seguinte:

$$C \text{ m}^2 = \text{CTOU/AC Lote120} - 472860,86\text{€}/4218\text{m}^2 = 112,11\text{€/m}^2$$

Tidos em consideração os custos das obras de urbanização desenvolvidas no âmbito do presente PPA, resulta da aplicação da fórmula um custo de participação de 112,11 €/m<sup>2</sup> de área bruta de construção resultante do direito concreto de construção atribuído.

Os valores relativos das participações a prestar pelos promotores das operações urbanísticas a desenvolver em cada um dos novos lotes urbanos estão em conformidade com o apresentado no quadro de Transformação Fundiária, e resultarão da aplicação da fórmula seguinte:

$$\text{CP (\%)} = (\text{DCC/ABC}) \times 100$$

Os custos das obras de urbanização a participar pelos promotores terão de ser precedidos da elaboração dos respetivos projetos de execução.

Sempre que, por necessidade de execução da solução urbanística proposta, o Município se substitua aos promotores, deverão estes assegurar a respetiva comparticipação no custo das obras de urbanização realizadas, sendo estas acrescidas das respetivas taxas municipais.

Os custos de comparticipação mencionados no número anterior deverão ser liquidados aquando da emissão dos respetivos alvarás que titulem as operações urbanísticas que estão na base das comparticipações a prestar.

Os custos a imputar aos promotores, nas condições previstas no presente artigo, serão referenciados e atualizados em função dos custos unitários a fixar anualmente pela Câmara Municipal.

### **3.2.3- ENCARGOS DE URBANIZAÇÃO**

Para efeitos do PPA, os encargos inerentes à execução das obras de urbanização referenciadas no artigo anterior integram os seguintes custos:

Projetos e construção de redes de infraestruturas locais que servem a estrutura edificada existente e prevista, nomeadamente arruamentos, sistemas de abastecimento de água, sistemas de drenagem de águas residuais e pluviais, infraestruturas elétricas e de iluminação pública, telefones e telecomunicações e rede de distribuição de gás;

Projetos e construção de equipamentos de utilização coletiva de âmbito local;

Projetos e construção de espaços verdes e de utilização coletiva.

### **3.2.4- ÁREA DE CEDÊNCIA MÉDIA**

A área de cedência média (ACM) determinada para a área de intervenção resulta do quociente entre o somatório dos espaços verdes e de utilização coletiva, as áreas destinadas a equipamentos de utilização coletiva e outras a integrar no domínio municipal e a totalidade da área bruta de construção, existente e proposta, que se encontra prevista para a área de intervenção, estando em conformidade com a fórmula seguinte:

**ACM = ACED/ABC - Verificado**

Da aplicação da fórmula estabelecida no número anterior resulta uma área de cedência média de 0,985 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de área bruta de construção admitida na área de intervenção.

### 3.2.5- CEDÊNCIAS DE TERRENO

Serão obrigatoriamente cedidas ao domínio Municipal as áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos, que se encontram previstas na Planta de Cedências ao Domínio Público Municipal.

A área de cedência média (ACM) estabelecida por m<sup>2</sup> de área bruta de construção admitida na área de intervenção resulta da aplicação da fórmula expressa no número anterior.

Sempre que haja lugar a cedências inferiores ou superiores à cedência média estabelecida, ou não haja lugar a quaisquer cedências, deverão os respetivos promotores compensar o município e os demais proprietários ou ser ressarcidos na respetiva proporção.

As compensações referidas no número anterior serão pagas em numerário ou em espécie, ou em numerário e espécie, de acordo com o estabelecido pela Câmara Municipal.

### 3.2.6-PEREQUAÇÃO

O resultado das compensações (C) provenientes dos mecanismos de perequação compensatória do PPA, referentes à repartição dos custos de urbanização, resultam da aplicação da seguinte fórmula:

Mecanismo de Perequação

$$C (\text{€}) = ((DCC - DAC) \times (CTOU / ABCL120)) + ((\text{Cedência Real} - \text{Cedência Abstrata}) \times (CTOU / ACED))$$

Quadros de transformação fundiária constantes no Plano de Pormenor dos Atoleiros

Prédio N.º	Edificabilidade		Reparcelamento			Variação	Valor da Cedência Abstrata	Valor da Cedência Concreta	Variação (B)
	D A C	D C C	Cedencia abstrata	CEDENCIA REAL					
1	1221,1	1221,0	1183,0	1182,9	0	9 480,83 €	9 479,89 €	0,95 €	
2	4312,1	4312,5	4177,6	4178,0	0	33 479,20 €	33 482,41 €	-3,21 €	
3	915,8	915,5	887,3	887,0	0	7 110,63 €	7 107,98 €	2,65 €	
4	744,1	744,2	720,9	721,0	0	5 777,38 €	5 778,00 €	-0,61 €	
5	2842,9	2842,9	2754,3	2754,3	0	22 072,57 €	22 072,38 €	0,19 €	
6	1698,1	1698,4	1645,2	1645,4	0	13 184,28 €	13 186,44 €	-2,15 €	
7	686,9	687,1	665,5	665,7	0	5 332,97 €	5 334,67 €	-1,70 €	
8	1259,3	750,0	1220,0	726,6	-493	9 777,11 €	5 823,03 €	3 954,08 €	
9	515,2	514,8	499,1	498,7	0	3 999,73 €	3 996,93 €	2,80 €	
10	16141,7	16142,0	15638,4	15638,7	0	125 324,78 €	125 327,07 €	-2,30 €	
11	12955,3	12664,3	12551,4	12269,4	-282	100 585,72 €	98 326,08 €	2 259,64 €	
12	667,8	667,4	647,0	646,6	0	5 184,83 €	5 181,72 €	3,11 €	
13	438,8	439,0	425,2	425,3	0	3 407,17 €	3 408,41 €	-1,24 €	
14	1183,0	1183,2	1146,1	1146,3	0	9 184,56 €	9 186,41 €	-1,85 €	
15	2041,6	2041,6	1977,9	1978,0	0	15 850,77 €	15 851,21 €	-0,44 €	
16	954,0	953,9	924,3	924,2	0	7 406,90 €	7 406,11 €	0,79 €	
17	1564,6	1564,2	1515,8	1515,4	0	12 147,32 €	12 144,51 €	2,81 €	
18	2022,5	2022,7	1959,4	1959,6	0	15 702,63 €	15 704,32 €	-1,68 €	
19	1686,8	1687,0	1634,2	1634,4	0	13 096,14 €	13 097,93 €	-1,79 €	
20	1275,9	1275,4	1236,1	1235,6	0	9 905,81 €	9 902,25 €	3,55 €	
21	99,4	390,0	96,3	377,8	282	771,43 €	3 027,97 €	-2 256,55 €	
22	275,9	276,4	267,3	267,8	0	2 142,45 €	2 145,98 €	-3,53 €	
23	291,5	291,7	282,4	282,6	0	2 263,36 €	2 264,77 €	-1,41 €	
24	1015,2	1014,8	983,5	983,2	0	7 881,87 €	7 878,94 €	2,93 €	
25	0,0	4604,0	0,0	4460,4	4460	0,00 €	35 745,47 €	-35 745,47 €	
26	4094,6	0,0	3966,9	0,0	-3967	31 790,42 €	0,00 €	31 790,42 €	
	60904,0	60904,0	59005,0	59005,0	0,0	472 860,86 €	472 860,86 €	0,00 €	

Quadro 1

Área de Cedência Média - ACM  
 $ACM = ACED / ABCL$   
 ACM 0,969

Prédio (N.º)	Edificabilidade		Reparcelamento				Lotes Atribuídos
	Área Integrada no PPA (m²)	D A C (m²)	D C C (m²)	Área dos Lotes Atribuídos (m²)	C P %	Variação (m²)	
1	2560,0	1221,1	1221,0	923,5	2,0	0	96 e 100
2	9040,0	4312,1	4312,5	2693,8	7,1	0	25, 27, 33 a 37
3	1920,0	915,8	915,5	1031,4	1,5	0	108 e 109
4	1560,0	744,1	744,2	1136,4	1,2	0	106 e 107
5	5960,0	2842,92	2842,9	2822,6	4,7	0	112 a 114
6	3560,0	1698,1	1698,4	1625,3	2,8	0	115 a 117
7	1440,0	686,9	687,1	1144,0	1,1	0	119
8	2640,0	1259,3	750,0	603,4	1,2	-509	118
9	1080,0	515,2	514,8	493,0	0,8	0	105
10	33840,0	16141,7	16142,0	18521,1	26,5	0	21 a 24, 30, 31, 42 a 56, 59 a 62, 76 a 84, 90 a 93 e 97 a 99
11	27160,0	12955,3	12664,3	8403,0	20,8	-291	1 a 16, 20, 26, 32, 57 e 104
12	1400,0	667,8	667,4	953,2	1,1	0	85 e 86
13	920,0	438,8	439,0	728,7	0,7	0	87
14	2480,0	1183,0	1183,2	1425,3	1,9	0	63 a 65 e 103
15	4280,0	2041,6	2041,6	1685,8	3,4	0	66 a 72
16	2000,0	954,0	953,9	1073,7	1,6	0	110 e 111
17	3280,0	1564,6	1564,2	1996,4	2,6	0	94, 95, 101 e 102
18	4240,0	2022,5	2022,7	2461,1	3,3	0	17 a 19
19	3536,2	1686,8	1687,0	2371,7	2,8	0	73 a 75
20	2674,8	1275,9	1275,4	1285,1	2,1	0	38 a 41
21	208,3	99,4	390,0	293,7	0,6	291	58
22	578,5	275,9	276,4	440,8	0,5	0	89
23	611,2	291,5	291,7	442,2	0,5	0	88
24	2128,3	1015,2	1014,8	738,5	1,7	0	28 e 29
25	0,0	0,0	4604,0	12355,1	7,6	4604	120
26	8584,0	4094,6	0,0	0,0	0,0	-4095	--
	127681,2	60904,0	60904,0	67648,7	100,0	0,0	

Valor do D A C	Valor do D C C	Variação (A)
125 417,73 €	125 405,22 €	- 12,51 €
442 881,36 €	442 923,83 €	42,47 €
94 063,30 €	94 028,24 €	- 35,06 €
76 426,43 €	76 434,53 €	8,10 €
291 988,15 €	291 985,66 €	- 2,49 €
174 409,03 €	174 437,53 €	28,50 €
70 547,47 €	70 569,96 €	22,49 €
129 337,03 €	77 030,23 €	- 52 306,80 €
52 910,60 €	52 873,55 €	- 37,05 €
1 657 865,62 €	1 657 895,99 €	30,38 €
1 330 603,73 €	1 300 711,95 €	- 29 891,78 €
68 587,82 €	68 546,64 €	- 41,19 €
45 072,00 €	45 088,36 €	16,37 €
121 498,43 €	121 522,89 €	24,47 €
209 682,77 €	209 688,61 €	5,85 €
97 982,60 €	97 972,18 €	- 10,42 €
160 691,47 €	160 654,25 €	- 37,22 €
207 723,12 €	207 745,40 €	22,28 €
173 243,04 €	173 266,67 €	23,63 €
131 039,48 €	130 992,48 €	- 47,01 €
10 204,89 €	40 055,72 €	29 850,83 €
28 341,47 €	28 388,21 €	46,74 €
29 941,03 €	29 959,62 €	18,59 €
104 265,74 €	104 227,04 €	- 38,70 €
- €	472 860,86 €	472 860,86 €
420 541,33 €	- €	- 420 541,33 €
6 255 265,62 €	6 255 265,62 €	- €

Quadro 2

Índice Médio de Utilização - IMU  
 $IMU = \frac{ABCL}{STUE}$   
 IMU = 0,477

#### 4. ELEMENTOS BASE PARA A AVALIAÇÃO

A presente avaliação teve por base a informação entregue pelo cliente e que pode ser consultada na proposta do Plano:

Plano de Pormenor dos Atoleiros														
QUADRO DE CADASTRO ORIGINAL														
ID n.º	Identificação	Natureza	Freguesia	Lugar	Proprietário	Inscrição Matricial		Áreas			Confrontações			
						Secção	Matriz N.º	Total	Cober ta	Descobe rta	Norte	Sul	Nascente	Poente
1	2729/19951025	Rústico	Mação	Lomba	Francisco Pedro Pires Gracinda Marques Gaspar	AT	1	2560	--	2560	Francisco Baço	José Pedro Mirrado	José Pedro Mirrado	Francisco Baço
2	4516/20000111	Rústico	Mação	Lomba	Armando Lopes Maia, Augusto Teixeira Dias (1/5) Fundação José Pedro	AT	2	9040	--	9040	Narciso de Matos Condeixa	Narciso de Matos Condeixa	José de Matos Roseiro e Maia	caminho
3	3042/19960715	Rústico	Mação	Lomba	Maria Virgínia Martins Patrício da Pomba	AT	3	1920	--	1920	António Mendes Salgueiro	José de Matos Roseiro e Maia	Francisco Patricio	Maria da Conceição Antunes Mirrado
4	4424/19991011	Rústico	Mação	Lomba	Guilhermina Marques da Neta Maria Adelina Marques Patrício António José Marques Patrício Maria Helena Marques Patrício Romão	AT	4	1560	--	1560	António Mendes Salgueiro	José de Matos Roseiro e Maia	José de Matos Roseiro e Maia	António José Patricio
5*		Rústico	Mação		Francisco de Matos Roseiro e Maia	AT	5	5960						

6	855/19890522	Rústico	Mação	Chãs	Idalina Maria Marques Pedro Pereira	AT	77	3560	--	3560	caminho	Francisco Roseiro e Maia	caminho	caminho
7	3244/19961227	Rústico	Mação	Atoleiros	Adelino Dias Antunes Maria Olga Domingos	AT	78	1440	--	1440	caminho	caminho	caminho	Zeferino Alves Gago
8	1732/19930326	Rústico	Mação	Atoleiros	Câmara Municipal de Mação	AT	79	2640	--	2640	Mariana Antunes	António Martins	estrada e caminho	Mariana Antunes Mirrado Canas
9*		Rústico	Mação		Câmara Municipal de Mação	AT	80	1080						
10*		Rústico	Mação		Mariana Antunes Mirrado Canas	AT	81	33840						
11*		Rústico	Mação		Ludovina Bárbara Coelho de Brito	AT	82	27160						
12	198/19851114	Rústico	Mação	Atoleiros	Maria Isabel Ferreira Mendes Aleixo	AT	83	1400	--	1400	Maria da Conceição	viuva de José Adriano	Maria da Conceição Antunes Mirrado	Maria da Conceição Antunes
13*		Rústico	Mação		António Sequeira Estrela	AT	84	920						
14	7162/20090305	Rústico	Mação	Atoleiros	Município de Mação	AT	85	2480	--	--	António Sequeira	ribeiro	estrada; José Maria Mirrado Canas e	Maria Teresa de Matos
15*		Rústico	Mação		Maria Teresa de Matos	AT	86	4280						
16	7613/20100702	Rústico	Mação	Vale Martim Joana	Artur Gaspar Esteves Maria Filomena de	AT	87	2000	--	2000	Herd <sup>os</sup> de José	ribeiro	Herd <sup>os</sup> de Manuel Raimundo Ferreira	Maria Teresa de Matos
17	5118/20010604	Rústico	Mação	Vale Martim Joana	Manuel Vicente Mirrado Canas	AT	88	3280	--	3280	Manuel Tiburcio	ribeiro	caminho	caminho
18	6108/20041021	Rústico	Mação	Atoleiros	Inácia Marques, Manuel João Marques	AT	108	4240	--	4240	Construção es Gaspar	Manuel Vicente Mirrado Canas	ribeiro	Manuel Vicente Mirrado Canas e
19	8512/20120123	Rústico	Mação	Lomba	Maria Teresa Catarino Pimenta Mendes Maria José Catarino Pimenta Mendes Macia do Carmo	AS	190	16480	--	16480	Francisco Costa	Francisco Pires	Manuel Sousa	Manuel Canas
20	1638/19921217	Rústico	Mação	Lomba	António José Lopes Mirrado Paisana	AS	16	12120	--	12120	Abel Marques	Maria Augusta Antunes	caminho	Abel Marques Cavaco
21*		Rústico	Mação		Ludovina Bárbara Coelho de Brito	AS	17	1680						
22*		Rústico	Mação		Maria da Conceição Marques Jacinto	AS	18	3040						
23	5905/20030828	Rústico	Mação	Lomba	Mário Rui Ribeiro Augusto	AS	19	2840	--	2840	Maria da Conceição	António Joaquim	Adriano Mendes Esteves	Francisco de Matos Barco
24	5003/20010314	Rústico	Mação	Lomba	António Joaquim Marques Sotana	AS	22	12120	--	12120	Francisco de Matos	caminho	caminho	António Maria Marques Alves
NOTAS														

\* Não foram encontradas as certidões de registo predial. As áreas indicadas correspondem à medição sob a base do levantamento e as plantas cadastrais

Quadro 3

## QUADRO DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

(relacionamento entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária)

Prédio	Edificabilidade			Reparcelamento				Nº de Lotes Atribuídos
	Área Integrada no PPA	Área depois de Cedência	Edific. Estimada Antes PPA	D A C	D C C	Área dos Lotes Atribuídos	Lotes Atribuídos	
(N.º)	(m <sup>2</sup> )			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )		
<b>1</b>	2560,0	1567,5	1097,2	1221,1	1221,0	923,5	96 e 100	2
<b>2</b>	9040,0	5535,2	3874,6	4312,1	4312,5	2693,8	25, 27, 33 a 37	7
<b>3</b>	1920,0	1175,6	822,9	915,8	915,5	1031,4	108 e 109	2
<b>4</b>	1560,0	955,2	668,6	744,1	744,2	1136,4	106 e 107	2
<b>5</b>	5960,0	3649,3	2554,5	2842,92	2842,9	2822,6	112 a 114	3
<b>6</b>	3560,0	2179,8	1525,8	1698,1	1698,4	1625,3	115 a 117	3

Prédio	Edificabilidade				Reparcelamento			Nº de Lotes Atribuídos
	Área Integrada no PPA	Área depois de Cedência	Edific. Estimada Antes PPA	D A C	D C C	Área dos Lotes Atribuídos	Lotes Atribuídos	
<b>7</b>	1440,0	881,7	617,2	686,9	687,1	1144,0	119	1
<b>8</b>	2640,0	1616,5	1131,5	1259,3	750,0	603,4	118	1
<b>9</b>	1080,0	661,3	462,9	515,2	514,8	493,0	105	1
<b>10</b>	33840,0	20720,1	14504,1	16141,7	16142,0	18521,1	21 a 24, 30, 31, 42 a 56, 59 a 62, 76 a 84, 90 a 93 e 97 a 99	41
<b>11</b>	27160,0	16630,0	11641,0	12955,3	12664,3	8403,0	1 a 16, 20, 26, 32, 57 e 104	21
<b>12</b>	1400,0	857,2	600,1	667,8	667,4	953,2	85 e 86	2
<b>13</b>	920,0	563,3	394,3	438,8	439,0	728,7	87	1

Prédio	Edificabilidade				Reparcelamento			Nº de Lotes Atribuídos
	Área Integrada no PPA	Área depois de Cedência	Edific. Estimada Antes PPA	D A C	D C C	Área dos Lotes Atribuídos	Lotes Atribuídos	
<b>14</b>	2480,0	1518,5	1062,9	1183,0	1183,2	1425,3	63 a 65 e 103	4
<b>15</b>	4280,0	2620,6	1834,4	2041,6	2041,6	1685,8	66 a 72	7
<b>16</b>	2000,0	1224,6	857,2	954,0	953,9	1073,7	110 e 111	2
<b>17</b>	3280,0	2008,3	1405,8	1564,6	1564,2	1996,4	94, 95, 101 e 102	4
<b>18</b>	4240,0	2596,1	1817,3	2022,5	2022,7	2461,1	17 a 19	3

Prédio	Edificabilidade			Reparcelamento				Nº de Lotes Atribuídos
	Área Integrada no PPA	Área depois de Cedência	Edific. Estimada Antes PPA	D A C	D C C	Área dos Lotes Atribuídos	Lotes Atribuídos	
<b>19</b>	3536,2	2165,2	1515,6	1686,8	1687,0	2371,7	73 a 75	3
<b>20</b>	2674,8	1637,7	1146,4	1275,9	1275,4	1285,1	38 a 41	4
<b>21</b>	208,3	127,5	89,3	99,4	390,0	293,7	58	1
<b>22</b>	578,5	354,2	247,9	275,9	276,4	440,8	89	1
<b>23</b>	611,2	374,2	261,9	291,5	291,7	442,2	88	1
<b>24</b>	2128,3	1303,1	912,2	1015,2	1014,8	738,5	28 e 29	2
	127681,2			60904,0	60904,0	67648,7		

Média 4962,4

**Índice Médio de Utilização - IMU**  
**IMU = A B C L / S T U E - IMU 0,477**

- (DCC) – (Direitos Concretos de Construção), corresponde à edificabilidade específica de cada parcela ou lote, expressa em metros quadrados (m2) e resultante da licença ou comunicação prévia em sede de controlo prévio de operações urbanísticas, em conformidade com os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos no plano;

## **5. CARACTERIZAÇÃO DO LOCAL**

### **4.1. CARACTERIZAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO:**

Os imóveis em estudo situam-se em Mação, distrito de Santarém.

O concelho de Mação está organizado em seis freguesias, resultado da união das freguesias de Abobreira, Mação e Penhascoso, ao abrigo da Lei n.º 11- A/2013 de 28 de janeiro. Esta união de freguesias, onde se localiza o PPA – O plano de Pormenor dos Atoleiros, corresponde a um terço do território e mais de metade da população residente no concelho.

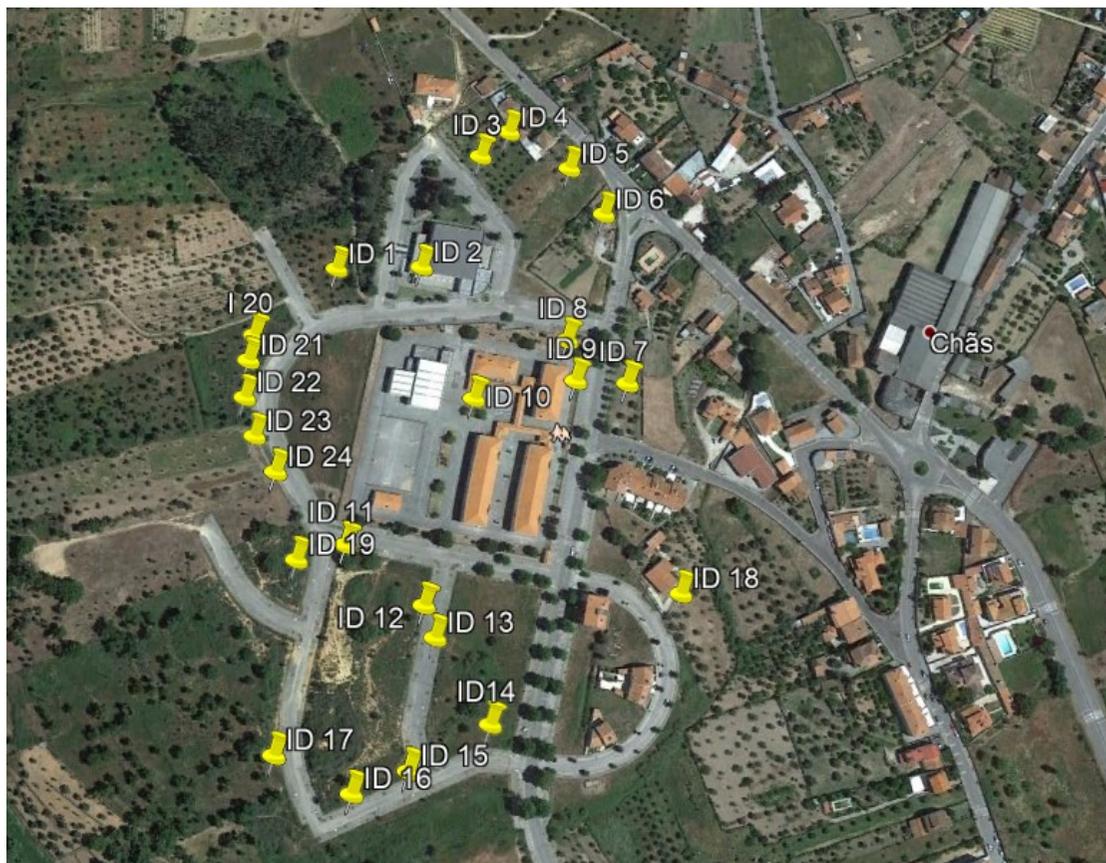
O território, de baixa densidade (18,3 habitantes por km<sup>2</sup>), em muitos locais com um povoamento disperso, faz com que o sistema urbano de dinâmicas sociais e funcionais ocorram, muitas vezes, através da inter-relação com os territórios dos concelhos vizinhos, dada a longa distância de alguns lugares à sede do concelho.

As dinâmicas socioeconómicas do concelho são uma amálgama das características das suas freguesias. Nas freguesias mais distantes já sede do concelho, Envendos, Amêndoa e Cardigos, as dinâmicas demográficas têm sido particularmente desfavoráveis, com ligeiras perdas demográficas e um constante aumento do envelhecimento da população residente (mais de 40% tem mais de 65 anos).

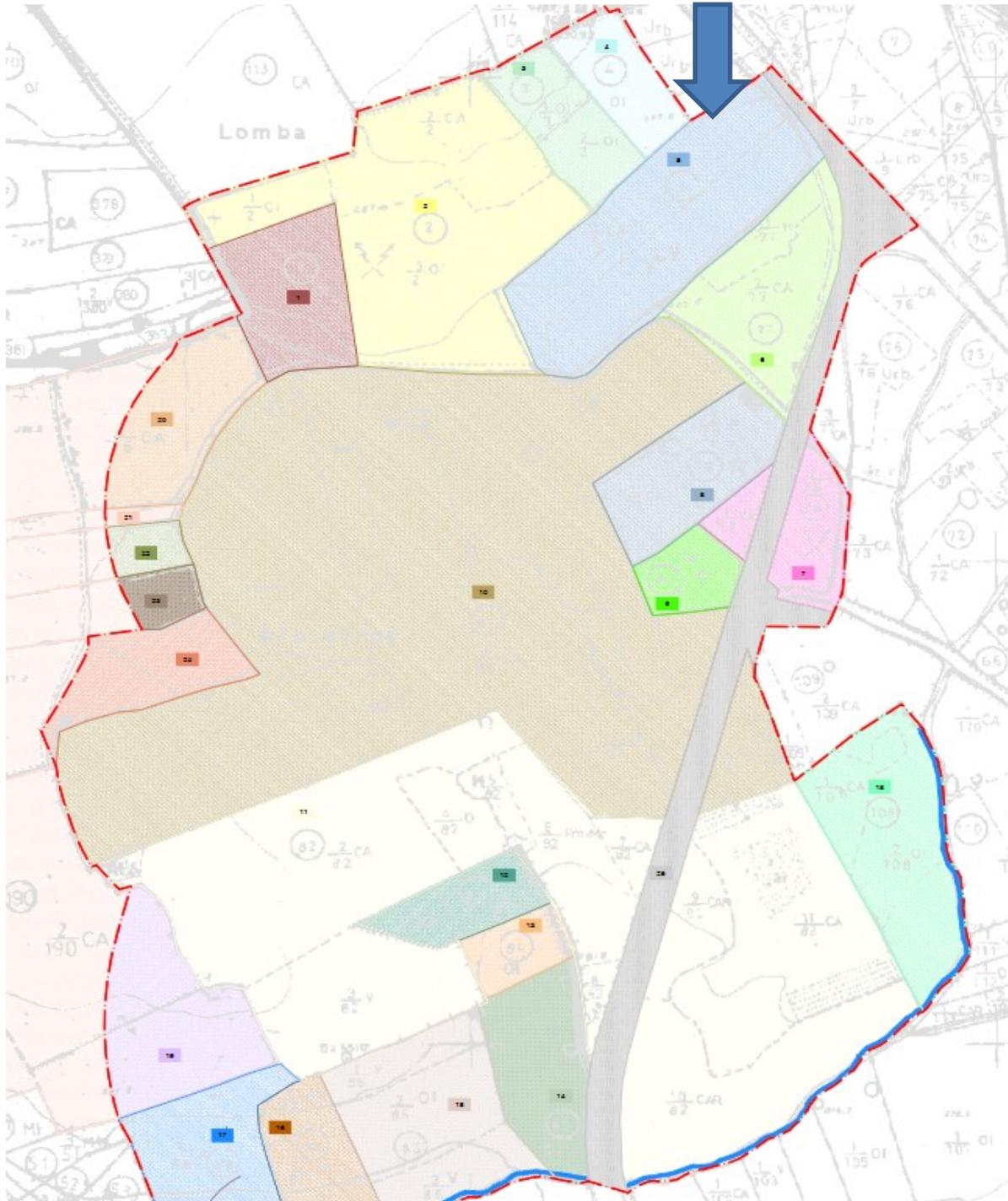
A Freguesia de Mação tem tido um carácter catalisador no território, atraindo o maior número de residentes (2228 em 2011, de acordo com censos 2011), muitos deles em idade ativa, tornando-a numa freguesia com uma densidade populacional cerca de duas vezes superior à do concelho.

Mação é ainda responsável pela alteração da tendência de empregabilidade no concelho, que estava particularmente ligada às atividades do setor primário até 2001, e em particular ao setor florestal (que ocupa 82% do solo do concelho). A partir daí aumentou exponencialmente o número de postos de trabalho no setor terciário (e consideravelmente, no setor secundário), o que fez com que a sede do concelho se tornasse particularmente atrativa. A população que reside e trabalha na Freguesia de Mação é de 75%, a mais alta das freguesias do concelho.

**Plantas de localização:**



Localização do prédio em estudo – 5:

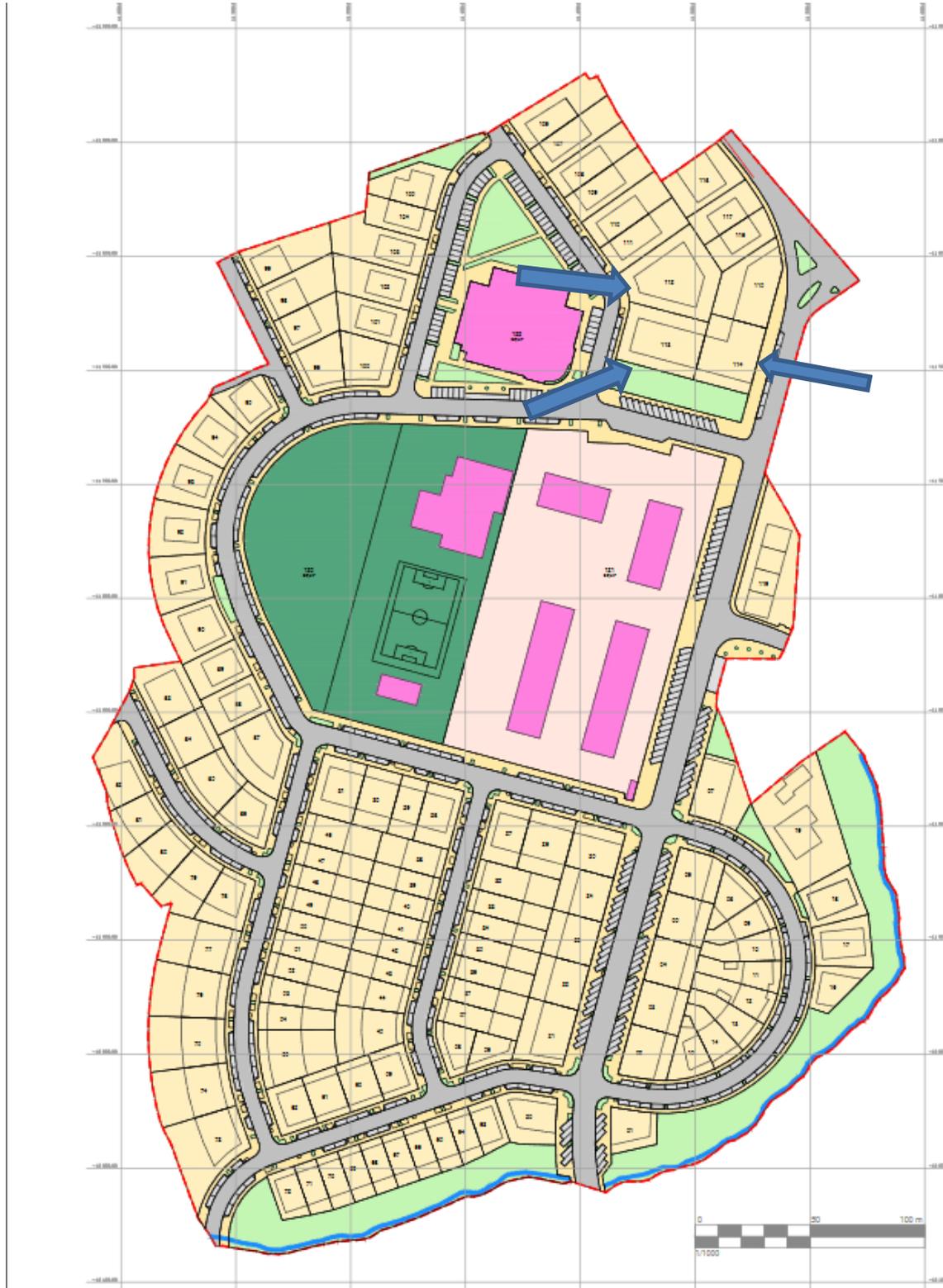


Zona de intervenção – PPA

Quadro relativo ao cadastro original com a correlação entre a identificação atribuída para efeitos do PPA e o cadastro original para os prédios objeto de reclamação:

Plano de Pormenor dos Atoleiros														
QUADRO DE CADASTRO ORIGINAL														
ID n.º	Identificação	Natureza	Freguesia	Lugar	Proprietário	Inscrição Matricial		Áreas			Confrontações			
						Secção	Matriz N.º	Total	Coberta	Descoberta	Norte	Sul	Nascente	Poente
5*		Rústico	Mação		Francisco de Matos Roseiro e Maia	AT	5	5960						

\* Não foram encontradas as certidões de registo predial. As áreas indicadas correspondem à medição sob a base do levantamento e as plantas cadastrais



Planta de Síntese lotes – 112 a 114

## **6. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS**

### **5.1. DESCRIÇÃO GERAL**

#### **5.1.1 Descrição**

A área de intervenção é assinalada na planta de implantação, sendo delimitada a Este pela Av. Sá Carneiro e parcelas adjacentes, a Norte pela N244 / Rua Dr. Vicente Mendes Mirrado, a Oeste pelo limite urbano da Vila de Mação e a Sul pela linha de água existente no local. Abrange 24 terrenos aqui classificados como solo.

O solo integrado na área de intervenção do PPA insere-se nas seguintes categorias e subcategorias, em conformidade com o artigo 25.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, e de acordo com a representação expressa na Planta de qualificação do solo:

a) Espaços habitacionais: correspondem às áreas que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, podendo acolher outras utilizações compatíveis com esse uso;

b) Espaços verdes: correspondem às áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre, de recreio, lazer, desporto e cultura;

## 5.2. ÁREAS

### 5.2.1 - DEFINIÇÕES

#### 5.2.1.1 - Área Bruta de Construção

Área bruta de construção = área bruta privativa + áreas brutas dependentes\*

\*Neste estudo as áreas consideradas foram as áreas brutas de construção.

#### 5.2.1.2 - Área Bruta Privativa

A área bruta privativa é a superfície total, medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadoras do edifício ou da fração autónoma, inclui varandas privativas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fração autónoma. (cfr. art.º 40.º, n.º 2, do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)).

#### 5.2.1.3 – Áreas Brutas Dependentes

As áreas brutas dependentes são as áreas cobertas de uso exclusivo, ainda que constituam partes comuns, mesmo que situadas no exterior do edifício ou da fração, cujas utilizações são acessórias relativamente ao uso a que se destina o edifício ou fração, considerando-se, para esse efeito, locais acessórios as garagens e parqueamentos, as arrecadações, as instalações para animais, os sótãos ou caves acessíveis, desde que não integrados na área bruta privativa, e ainda outros locais privativos de função distinta das anteriores. (cfr. art.º 40.º, n.º 3, do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)).

## 7. METODOLOGIAS E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

### 6.1. METODOLOGIAS E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

A abordagem a esta avaliação será efetuada de acordo com a metodologia prevista no artigo 26.º no Código das Expropriações, lei 58/2018 que procede à quarta alteração ao Código das Expropriações, aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro com o objetivo de estimar o valor dos direitos de construção inerentes aos imóveis antes e depois da intervenção operada através do PPA. Importa referir que foi base variação do IUM - (índice de utilização e nas variações das cedências que foram calculadas as compensações assumidas neste plano.

## 7. AVALIAÇÃO

### 7.1. PRESSUPOSTOS DE AVALIAÇÃO

**Ir-se-á proceder à estimativa do Valor, considerando os direitos de construção abstratos antes do PPA, as respetivas cedências necessárias para a urbanização da zona onde se inserem e o solo classificado como apto para construção. O perito não se responsabiliza pela diferença entre as áreas medidas no local e as áreas declaradas nos documentos fornecidos.**

### 7.3. PROSPEÇÃO DE MERCADO

Os índices médios adotados neste relatório procuram refletir, essencialmente, o tipo de imóvel existente, de acordo com a dimensão, a localização e as características gerais do mesmo. Foi realizada uma prospeção na zona envolvente, para apurar valores de mercado de construção na zona em avaliação. Esses valores foram homogeneizados com vista a determinar um valor de referência, a utilizar nos cálculos para a determinação de valor.

## 7.4. DETERMINAÇÃO DE VALORES DE AVALIAÇÃO

### Descrição dos métodos adotados

#### 7.4.1 Aplicação de um Índice fundiário ao custo de construção a novo tendo em conta a edificabilidade do objeto em avaliação.

Este método previsto no artigo 26.º da CE consiste no seguinte:

O valor do solo apto para a construção calcula-se por referência à construção que nele seria possível efetuar se não tivesse sido sujeito a expropriação, num aproveitamento económico normal, de acordo com as leis e os regulamentos em vigor.

Na determinação do custo da construção atende-se, como referencial, aos montantes fixados administrativamente para efeitos de aplicação dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada. O perito optou por fazer uma prospeção no mercado junto das empresas do ramo para obtenção de um valor que se adaptasse à zona onde se inserem os imóveis. Foi determinado o valor médio de 522,75€/m<sup>2</sup>. Este valor resulta de um valor médio de 615€/m<sup>2</sup> ao qual o perito aplicou uma depreciação de 15% devido à inexistência do esforço inerente à atividade construtiva.

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. Para obtenção desta percentagem que se aplicou de uma forma generalizada (mesma zona) a todos os prédios em estudo, teve-se em consideração um prospeção ao mercado que permitiu ao perito obter um valor médio por m<sup>2</sup> para terrenos rústicos em solo urbano e também para lotes de terreno já infraestruturados. Com base nesta prospeção foi possível obter um valor de Índice Fundiário adaptado à zona objeto da transformação fundiária. De referir que na % antes do PPA, os equipamentos públicos existentes não foram considerados para efeitos de obtenção deste índice pois resultam da aplicação do PPA.

Tendo em conta que a Autoridade Tributária considera para a zona em avaliação define um índice de 18% o perito aplicou uma depreciação de 15% devido à inexistência do esforço inerente à atividade construtiva, dado que se está a avaliar com base em terrenos sem construção.

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. O perito acrescentou à percentagem inicial utilizada para obtenção do valor em avaliação dos terrenos antes da intervenção as percentagens relativas às infraestruturas efetuadas.

- a) Acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente junto da parcela - 1,5%;
- c) Rede de abastecimento domiciliário de água com serviço junto da parcela - 1 %;
- d) Rede de saneamento com coletor em serviço junto da parcela - 1,5 %;
- e) Rede de distribuição de energia elétrica em baixa tensão com serviço junto da parcela - 1 %;
- f) Rede de drenagem de águas pluviais com coletor em serviço junto da parcela - 0,5 %;
- h) Rede distribuidora de gás junto da parcela - 1 %;
- i) Rede telefónica junto da parcela - 1 %.

Importa referir que estando os solos classificados como zona verde, de lazer ou para instalação de infraestruturas e equipamentos públicos por plano municipal de ordenamento do território plenamente eficaz, cuja aquisição seja anterior à sua entrada em vigor, o valor de tais solos será 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 m do limite da parcela expropriada.

## 7.5. DETERMINAÇÃO DE VALORES DE AVALIAÇÃO

### 7.5.1 Valor antes do PPA e depois do PPA:

Nestes termos, atendendo ao anteriormente exposto e em função dos cálculos efetuados, atribui-se aos imóveis em estudo os seguintes valores:

<b>QUADRO DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA</b> (relacionamento entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária)													
Cálculo : VDAC e VDD = CC * IF * Edificabilidade área bruta de Construção antes PPA ou DCC													
Prédio	Edificabilidade				Reparcelamento				n.º de Lotes Atribuídos	Coef. ref. 0,7*0,18	CI=0,7	Valor m2 Construção Ajustado.	-15% Coeficiente de inexistência de risco da construção
	Área Integrada no PPA	Área depois de Cedência	Edif. antes PPA	D A C	D C C	Área dos Lotes Atribuídos	Lotes Atribuídos	13%		0,7	€ 522,75		
(N.º)	(m²)			(m²)	(m²)	(m²)			IF% Antes PPA	IF% PPA	Valor Atribuído antes PPA (EDA/PPA)	Custo das Infraestruturas associadas por % de participação	Valor Global DCC Lotes Recebidos
5	5960,0	3649,3	2554,5	2842,92	2842,9	2822,6	112 a 114	3	7,0%	13,0%	€ 93 475,49	€ 22 072,38	€ 193 196,38

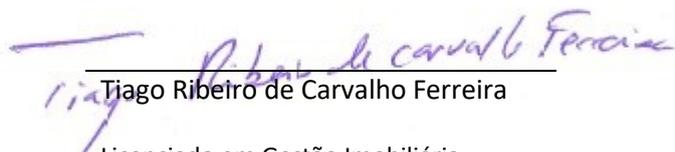
Tabela II

## ELEMENTOS DE RESPONSABILIZAÇÃO

O Perito Avaliador acima identificado declara para os devidos efeitos, que:

- O Perito Avaliador não tem uma relação de trabalho subordinado com qualquer das entidades intervenientes neste processo (CLIENTE, proprietário do imóvel, etc.);
- O Perito Avaliador não tem qualquer interesse específico no bem imóvel objeto de avaliação
- Se encontra em condições de poder atuar com absoluta independência no desempenho dos trabalhos que lhe foram cometidos.
- A avaliação tem por base os documentos fornecidos pelo cliente que consideramos como válidos.
- O Perito adotou os critérios de prudência que achou mais adequados em função da informação recebida, contudo não se responsabiliza por possíveis divergências de localização e áreas dos imóveis avaliados uma vez que a informação foi fornecida pelas clientes.
- Este trabalho destina-se a utilização pessoal dos clientes não podendo ser utilizado para outro fim que não seja para estimativa do valor dos bens para efeitos de partilhas.
- Avaliação considera os imóveis livres de ónus ou encargos.

Torres Novas, Março de 2021

  
Tiago Ribeiro de Carvalho Ferreira

Licenciado em Gestão Imobiliária  
MBA – Avaliação Imobiliária  
Especialização em Peritagens Judiciais  
Formação em Avaliações Florestais  
Membro da Associação Nacional de Avaliadores

## Anexo

## Fotos

