

VALOR BASE DE LICITAÇÃO DA ALIENAÇÃO DE 4(QUATRO) PARCELAS DE TERRENO

1 – ENQUADRAMENTO

O Município de Estarreja pretende vender em hasta Pública as parcelas de terreno identificadas em plantas em anexo a saber:

- Parcela 5, prédio tipo “Outros”, inscrita na matriz urbana 010808UP5586, com a área de 3060,00m²;

- Parcela 10, prédio tipo “Outros”, inscrita na matriz urbana 010808UP5585, com a área de 422,00m²;

- Parcela 11, prédio tipo “Outros”, inscrita na matriz urbana 010808UP5584, com a área de 1150,00m²;

Por outro lado, é intenção do Município, afetar a Domínio Público Municipal Registável, parte da rua Dr. Joaquim Simões, com a área de 2 491,00m², criando, portanto, artigo matricial específico, e também vender esta área na presente Hasta Pública.

A área total das parcelas a alienar é de 3 060,00+422,00+1 150,00+ 2 491,00 = **7 123,00m²**.

2 – VALOR BASE DE LICITAÇÃO

Os terrenos situam-se todos na Teixugueira. Os terrenos, nem isoladamente nem em conjunto, possuem capacidade construtiva, no entanto encontram-se situados em área com potencialidade construtiva.

Em termos fiscais estes terrenos serão avaliados conforme explicitado no artigo 46 do CIMI, isto é, prédios das espécies “outros”. Assim:

$$Vt = Vc \times Att \times 0,005 \times Cl$$

Em que:

VT.....Valor do Terreno

VcValor Base dos prédios edificados

Att Área total de terreno

ClCoeficiente de localização

Aplicando a fórmula, à totalidade dos terrenos em avaliação, resulta o seguinte Valor Patrimonial:

CAMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA

DIVISÃO DE OBRAS MUNICIPAIS E AMBIENTE

O ENGENHEIRO CIVIL SÉNIOR:

FRANCISCO PEREIRA DA ROCHA

$$VT = 615,00 \times 7\ 123,00 \times 0,005 \times 0,85$$

VT = 18 617,74€.

Este valor é muito baixo em relação ao Valor de Mercado, uma vez que não incorpora indicadores urbanísticos.

Com efeito, de acordo com o instrumento de gestão territorial em vigor (o Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja – PUCE), estes prédios, integram presentemente, a subcategoria de “Espaço de Uso Especial – Equipamento de Saúde”, cujo “regime de edificabilidade” previsto no artigo 41.º do regulamento do PUCE prevê:

- Índice de Ocupação/Implantação máximo de 50%;
- Índice de Utilização/Construção máximo é de 1,0;
- Índice de Impermeabilização de 60% máximo de 50%;

(ver alíneas a) a e) do n.º 3 do artigo 41.º do regulamento do PUCE).

Contudo, como decorre, neste momento, um processo de Suspensão parcial do PUCE, com conseqüente e paralelo procedimento de alteração a este Plano Municipal (PUCE), no sentido desta zona, destinada a equipamento de saúde, passar a admitir o prolongamento da Av. dos Plátanos (atualmente não prevista), bem como, ser requalificada como subcategoria de Espaço Residencial – Nível 2, esta zona passará, após conclusão deste processo (isto é, quando a alteração ao PUCE entrar em vigor), a ser caracterizada pelos seguintes parâmetros urbanísticos:

- Índice de Ocupação/Implantação máximo de 50%;
- Índice de Utilização/Construção máximo é de 1,5;
- N.º máximo de pisos: 3;

Atendendo a que, conforme já referido, nem isoladamente nem em conjunto os terrenos em causa possuem capacidade construtiva e também para que o Valor Base de Licitação seja apelativo, iremos criar um cenário urbano bastante minorativo em relação aos parâmetros urbanísticos anteriormente referidos. Assim:

- Área total do terreno 7 123,00m²
- Área de implantação (5% da Att).....7 123,00 x 0,05 = 356,15m²
- Área bruta de construção (apenas 1 piso)..... 356,15 x 1 = 356,15m²
- Área bruta privativa 356,15-106,85= 249,30m²
- Área bruta dependente (30% da Abc) 356,15x0,30 = 106,85m²

CAMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
DIVISÃO DE OBRAS MUNICIPAIS E AMBIENTE
O ENGENHEIRO CIVIL SÉNIOR:
FRANCISCO PEREIRA DA ROCHA

O Valor de Mercado do imóvel será o resultante do método utilizado para as avaliações fiscal de imóvel nos termos do explicitado no CIMI – artigo 45 – terrenos para construção. Assim:

$$VT = Vimp. + Vadj.$$

Em que:

VT.....Valor do Terreno

VimpValor do terreno da implantação

VadjValor do terreno adjacente à implantação

Sendo:

$$Vimp = Vc \times ((Abc - Ab) + (Ab \times 0.30)) \times Caj \times \%ai \times Ca \times Cl$$

Em que:

VcValor Base dos prédios edificadas

AbcÁrea bruta de construção

AbÁrea bruta dependente

CajCoeficiente de ajustamento de áreas

% aiPorcentagem da área de implantação

CaCoeficiente de afetação

ClCoeficiente de localização

E:

$$Vadj = Vc \times ((Ac \times 0,025) + (Ad \times 0.005)) \times Ca \times Cl$$

Em que:

VcValor Base dos prédios edificadas

AcÁrea do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação

AdÁrea de terreno que excede o limite de duas vezes a área de implantação

CaCoeficiente de afetação

ClCoeficiente de localização

CAMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
DIVISÃO DE OBRAS MUNICIPAIS E AMBIENTE
O ENGENHEIRO CIVIL SÉNIOR:
FRANCISCO PEREIRA DA ROCHA

Aplicando a fórmula, ao terreno em avaliação, resulta o seguinte Valor Patrimonial:

Tipo de Prédio	Terrenos para Construção
Afetação	Comércio
Coefficiente de afetação	1,20
Coefficiente de localização	0,85
Valor base dos prédios edificados	€ 615,00
% Terreno	24,00%
Área bruta de construção	356,15 m ²
Área bruta dependente	106,85 m ²
Área de implantação	356,15 m ²
Área total do terreno	7.123,00 m ²
Área bruta de construção ajustada [Abc = (Aa + Ab) x Caj]	263,22 m ²
Valor Patrimonial	€ 69.790,00

3 – CONCLUSÃO

Conforme cálculo efetuado, o **Valor Base de Licitação** para o terreno de 7 123,00m² deverá ser de **69 790,00€** correspondendo ao valor venal por metro quadrado de 69 790,00: 7 123,00 = 9,80€/m².

Em Anexo: Plantas de localização das parcelas a alienar

Estarreja, maio de 2019

O Engenheiro civil sénior:

Francisco Pereira da Rocha