



VALOR BASE DE LICITAÇÃO DA ALIENAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO
sito na Rua Dr. Manuel Andrade, na Freguesia de Beduído e Veiros

Estarreja, agosto de 2025

VALOR BASE DE LICITAÇÃO DA ALIENAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO
sito na Rua Dr. Manuel Andrade, na Freguesia de Beduído e Veiros

1. Enquadramento

No contexto de dar cumprimento ao Despacho n.º 113/GAP/2024 de 21-03, do Sr. Presidente da Câmara, mais concretamente, no sentido de se proceder à “Desafetação de uma Parcela do Domínio Público do Município – constituída pelos Extintos artigos U-105 e U-106, da extinta freguesia de Beduído -, sitos na Rua Dr. Manuel Andrade” (de forma a integrar tal parcela no domínio privado do município, para que a mesma possa ser suscetível de comércio jurídico e, assim, passível de transmissão de direitos a terceiros), importa reunir/obter um dos pressupostos necessários à prossecução do procedimento questão que seja promovida uma “Avaliação para efeitos de fixação do valor base para efeitos de uma futura alienação”.

A referida parcela de terreno situa-se na Rua Professor Dr. Manuel Andrade da União de Freguesias de Beduído Veiros e possui uma área de 758,60 m², com as seguintes confrontações:

- **NORTE** – Ilda Cristina de Matos Melo Ferreira;
- **SUL** – Courage Objective, Lda. e Rua Dr. José Justiniano
- **NASCENTE** – Rua Professor Dr. Manuel Andrade
- **POENTE** – Duasil – Desenvolvimento Imobiliário, Lda.



Localização da parcela

2. Regime/Capacidade Edificativa

De acordo com a estrutura de ordenamento vertida na Planta de Zonamento do Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja (PUCE) em vigor, a parcela a desafetar do domínio público, insere-se em na categoria de “Espaço Residencial” – Nível 3” [ver Figura abaixo]. Conforme foi atrás, já explicitado, de acordo com o previsto no Artigo 29.º do Regulamento do PUCE, esta subcategoria de espaço residencial tem como destino preferencial a edificação de habitação do tipo coletiva, não obstante admita (nos termos do previsto no n.º 2 e n.º 3 do artigo 10.º do mesmo regulamento), a ocorrência de outros usos ou atividades (designadamente comércio, serviços e equipamentos de utilização coletiva, ou outras) desde que, das complementaridades geradas não resultem razões de incompatibilidade com os usos dominantes



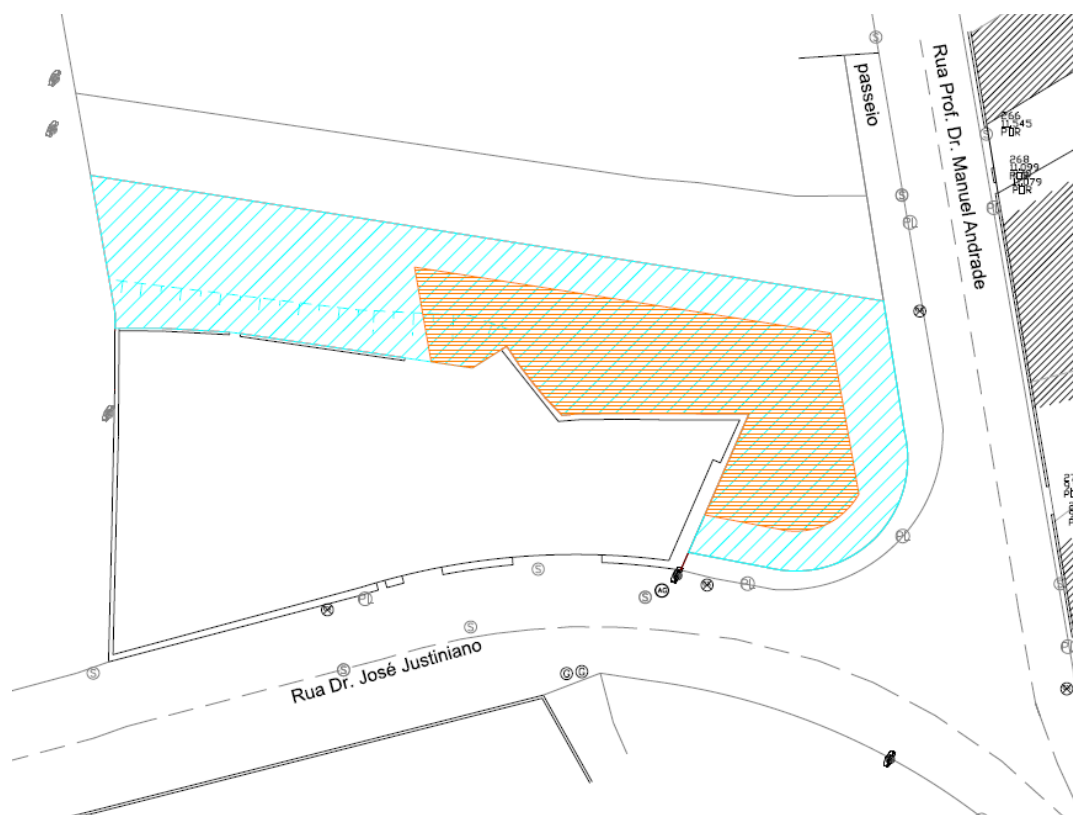
Localização da parcela s/e Extrato da Planta de Zonamento do PUCE

Os parâmetros urbanísticos previstos nesta categoria do solo urbano, são os seguintes:

- a) Número máximo de pisos admitido acima do solo: 4 pisos (R/c + 3);
- b) Índice de ocupação do solo: 50 %;
- c) Índice de utilização do solo: 2,0. [Cfr. n.º 2 do Artigo 30.º do regulamento do PUCE]

VALOR BASE DE LICITAÇÃO DA ALIENAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO
sito na Rua Dr. Manuel Andrade, na Freguesia de Beduído e Veiros

Face à configuração e geometria da parcela e tendo em conta as condições complementares de edificabilidade do Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja (PUCE), procedeu-se à elaboração de estudo de possível polígono de implantação de edificado, da qual resultou uma área de implantação de 309,00m², conforme planta anexa ao relatório.



Polígono de implantação de edificado

3. Avaliação de terreno nos termos do explicitado no CIMI

O valor de um terreno urbano corresponde, a uma expectativa jurídica, apoiada num direito de nele se vir a construir um ou vários prédios com determinadas características físicas e com determinado valor. Quanto maior for o valor do prédio a construir, maior é o valor do terreno para construção. Para o cálculo do valor patrimonial de um terreno urbano, aplica-se a fórmula seguinte, a qual incorpora e pormenoriza o anteriormente referido. Assim:

$$Vt = Vc \times ((Aa + Ab \times 0,3) \times Caj \times \%Ai + Ac \times 0,025 + Ad \times 0,005) \times Ca \times Cl$$

Sendo:

VtValor Patrimonial do terreno
VcValor Base dos prédios edificados
Ai Área de implantação
Caj Coeficiente de Ajustamento de área
AaÁrea bruta privativa
AbÁrea bruta dependente
Ac.....Área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação
Ad.....Área de terreno que excede o limite de duas vezes a área de implantação
Ca.....Coeficiente de afetação
ClCoeficiente de localização

4. Características do prédio e avaliação

Características do prédio

Área Total de Terreno.....	758,60m ²
Afetação	Habitação
Área de implantação	309,00m ²
Área Bruta Privativa (4 x 309,00)	1 236,00m ²
Área Bruta Dependente	0,00m ²
Área Bruta de Construção (1 236,00+0,00).....	1 236,00m ²

5. Avaliação do prédio nos termos do CIMI

Tipo de Prédio	Terreno para Construção
Afetação	Habitação
Coeficiente de afetação	1,00
Coeficiente de localização	1,15
Valor base dos prédios edificados	€ 665,00
% Veap = percentagem do valor das edificações autorizadas ou previstas com terreno incluído	24,00%
Aa = área bruta privativa autorizada ou prevista	1 236,00 m ²
Ab = área bruta dependente autorizada ou prevista	0,00 m ²
Área de implantação	309,00 m ²
Área total do terreno	758,60 m ²
$A = [Aa + Ab \times 0,3] \times Caj + Ac \times 0,025 + Ad \times 0,005$	1.029,04 m ²
Valor Patrimonial	€ 188.880,00

6. Conclusões

Conforme cálculo efetuado, Valor Patrimonial da parcela de terreno com 758,60 m² é de € **188.880,00**.

A Comissão Municipal de Avaliação entende que, para alienação em hasta, o Valor Base de Licitação deverá ser de 0,70 do Valor Patrimonial, Assim:

- **O Valor Base de Licitação da parcela com 758,60 m² deverá ser de 0,70 x 188.880,00 = 132.216,00€ (cento e trinta e dois mil, duzentos e dezasseis euros).**

Estarreja, agosto de 2025

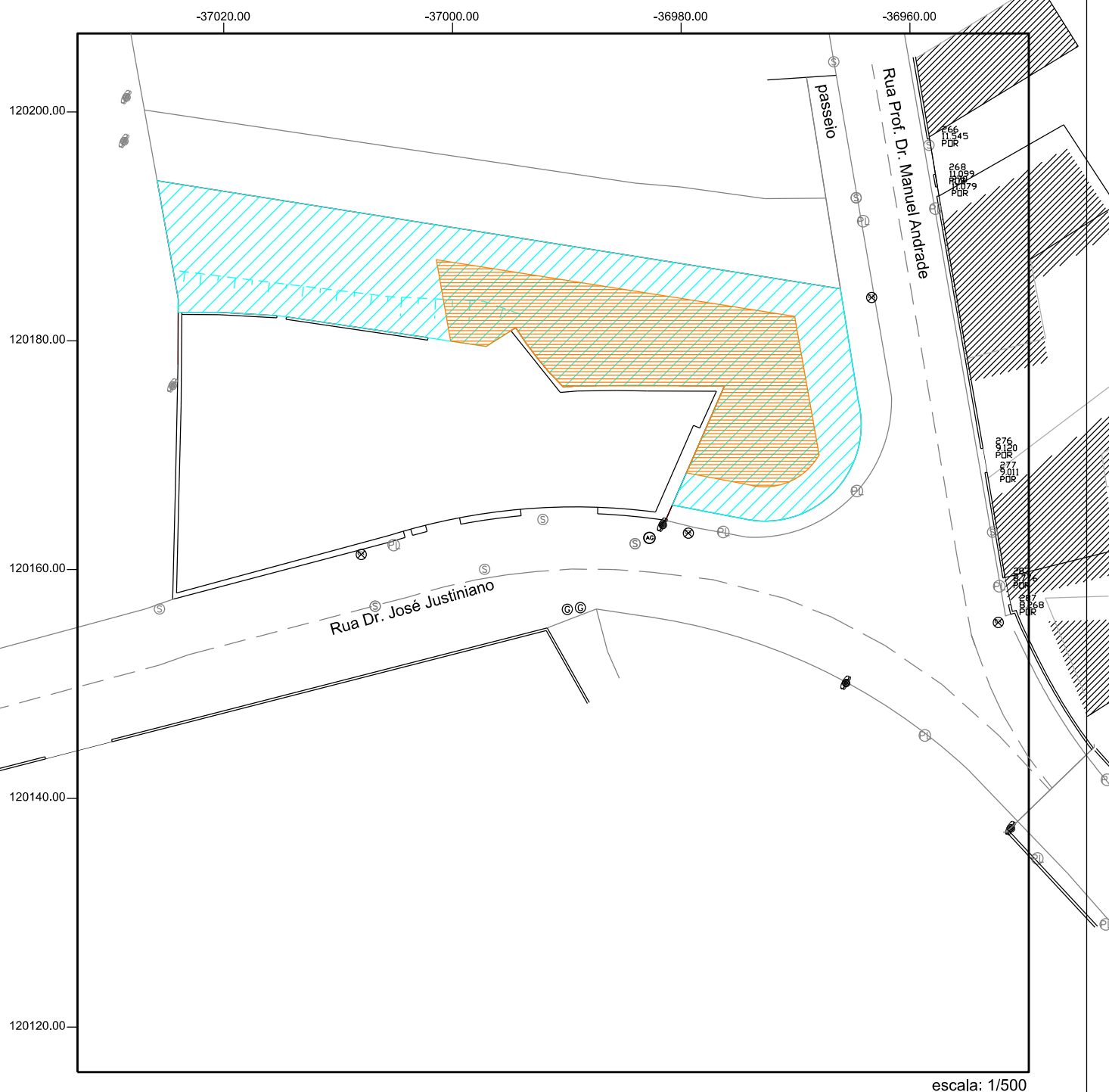
A COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO

MARCO ANTÓNIO DE ALMEIDA MATOS

ADRIANA MANUEL DE OLIVEIRA ROCHA

MARLENE RESENDE COSTA

ESTUDO SUMÁRIO DE IMPLANTAÇÃO DA PARCELA



escala: 1/500

Localização: Rua Dr. Manuel Andrade

Confrontações:

Norte: Ilda Matos de Melo Ferreira

Sul: Courage Objective, Lda e Rua Dr. José Justiniano

Nascente: Rua Dr. Manuel Andrade

Poente: "Duasil"

Legenda

 Área da parcela a desafetar - 758,60m²

 Polígono de implantação - 309,00m²

Elaborado por: Divisão de Gestão Urbanística e Territorial

Sistemas de Referência: ETRS89 / Portugal TM06

Julho de 2025