

Requerente: Junta de Freguesia de Este S. Pedro e S. Mamede

Local: Lugar de Cerdoeira – Este S. Mamede, Braga

Assunto: AVALIAÇÃO DE LOTES DE LOTEAMENTO URBANO

1- Introdução

A JF pretende levar a efeito um loteamento urbano para criação de 13 lotes destinados a construção de moradias unifamiliares (4 para construção de moradias isoladas, e 9 destinados a construção de moradias em banda).

O projeto foi elaborado pelos serviços municipais, e as peças desenhadas que o compõem são as que se apresentam em anexo.

O objetivo desta avaliação é servir de base para o procedimento de venda dos lotes em hasta pública. O objetivo do promotor do loteamento é colocar no mercado os lotes de construção que permitam às famílias da freguesia com determinadas características socioeconómicas construir na sua terra natal.

A avaliação seguirá a metodologia de cálculo presente no Código das Expropriações (CE), por se ajustar à situação em análise.

A avaliação terá em conta a localização, a qualidade ambiental, e a proximidade aos principais serviços e equipamentos.

A realização da avaliação baseou-se nos documentos disponibilizados, nomeadamente o projeto de loteamento e o respetivo quadro sinóptico.

2- Lotes a avaliar

O loteamento será construído numa encosta sobranceira à parte antiga da freguesia, numa zona com várias urbanizações residenciais recentes e em construção, todas destinadas a moradias unifamiliares. O local tem boa exposição solar, proporcionando boas vistas para a zona mais baixa da freguesia, e para os montes envolventes.

A área do terreno a lotear é de 8800 m², e a área total dos 13 lotes a criar será de 4162.50 m².

Serão criados 3 lotes destinados à construção de moradias unifamiliares isoladas de 3 pisos (cave, R/C e andar).

Será criado um lote destinado à construção de uma moradia unifamiliar isolada de 2 pisos (R/C e andar).

Serão criados 9 lotes destinados à construção de moradias unifamiliares em banda de 3 pisos (cave, R/C e andar).

As distâncias principais do prédio relativamente a locais importantes são as seguintes:

- a) Cerca de 600 metros da JF e escola/jardim de infância.
- b) Cerca de 900 m da Igreja e Cemitério.
- c) Cerca de 550 m da Variante do Fojo.
- d) Cerca de 3.6 km da Universidade do Minho (campus de Gualtar).
- e) Cerca de 5.8 km do centro comercial Bragaparque.
- f) Cerca de 7 km do centro da cidade de Braga.

3- Fotografia aérea e levantamento fotográfico



Localização (fonte – “google earth”)



Foto 1: arruamento de acesso ao loteamento



Foto 2: vista do terreno a partir do arruamento existente, à direita o arruamento que vai servir de acesso aos lotes a criar



Foto 3: aspeto das vistas a partir do terreno



Foto 4. idem



Foto 5: idem



Foto 6: idem



Foto 8: vista do futuro lote n.º 13

4- Avaliação

Parâmetros a considerar (artigo 26.º do CE)

Artigo 26.º, n.º 5: Tratando-se de construção de habitações destinadas a famílias de rendimentos médios/baixos, os valores unitários que se entendem adequados são os seguintes:

habitação: 600€/m²

garagem/arrumos: 300€/m²

Artigo 26.º, n.º 6 e n.º 7: Tendo em conta a localização, qualidade ambiental, proximidade às vias rodoviárias principais, e as infraestruturas urbanísticas que existirão quando as obras de urbanização estiverem concluídas, é razoável admitir o índice fundiário de 19% conforme abaixo indicado:

Infraestruturas existentes: 9% (todas com exceção da rede de gás)

Localização, qualidade ambiental, e proximidade a equipamentos públicos: 10%

Relativamente à valorização do solo de logradouro (terreno livre), entendeu-se adequado considerar que o seu valor unitário é 10% do valor unitário do solo ocupado com a construção.

Considerou-se ainda ajustado, por razões relacionadas com o mercado imobiliário, considerar um fator de valorização adicional de 10% nos lotes destinados à construção de moradias isoladas.

O valor de cada um dos lotes, considerando os parâmetros acima indicados, é o que melhor se observa na folha de cálculo apresentada em anexo.

5- Conclusões

Os valores indicados no quadro abaixo resultam do cálculo realizado através da folha de cálculo anexa ao presente relatório, estão em conformidade com os valores de mercado, e devem servir de base para o procedimento de venda dos mesmos em hasta pública.

Lote	Valor (€)
1	41310 (quarenta e um mil trezentos e dez euros)
2	39851 (trinta e nove mil oitocentos e cinquenta e um euros)
3	38740 (trinta e oito mil setecentos e quarenta euros)
4	26464 (vinte e seis mil quatrocentos e sessenta e quatro euros)
5	27440 (vinte e sete mil quatrocentos e quarenta euros)
6	27440 (vinte e sete mil quatrocentos e quarenta euros)
7	27440 (vinte e sete mil quatrocentos e quarenta euros)
8	27440 (vinte e sete mil quatrocentos e quarenta euros)
9	27440 (vinte e sete mil quatrocentos e quarenta euros)
10	27440 (vinte e sete mil quatrocentos e quarenta euros)
11	27440 (vinte e sete mil quatrocentos e quarenta euros)
12	27440 (vinte e sete mil quatrocentos e quarenta euros)
13	49588 (quarenta e nove mil quinhentos e oitenta e oito euros)

ANEXOS:

- Folha de cálculo com avaliação dos lotes.
- Planta do loteamento.
- Quadro sinóptico.

Braga, novembro de 2019

O perito,

(Manuel António Vieira Dantas, eng.º civil, perito da lista oficial de peritos avaliadores do Distrito Judicial do Porto)

Junta de Freguesia de Este S. Pedro e S. Mamede
Loteamento da Cerdoeira
Avaliação dos lotes
Data: novembro 2019

N. lote	Tipologia	Nº pisos	Áreas (m ²)						Valor construção	Valor edifício	if	Valor terr impl	V u,impl	Vu,logr	MMI	Valor lote
			lote	implantação	terreno livre	garagem e arrumos	habitação	garagem e arrumos	habitação	€						€
1	a	3	504	88,65	415,35	88,65	180	300	600	134595	0,19	25573,05	288,5	28,8	1,1	41310
2	a	3	458	88,65	369,35	88,65	180	300	600	134595	0,19	25573,05	288,5	28,8	1,1	39851
3	a	3	423	88,65	334,35	88,65	180	300	600	134595	0,19	25573,05	288,5	28,8	1,1	38740
4	b	3	223	106,25	116,25	109,3	154,6	300	600	125550	0,19	23854,5	224,5	22,5	1	26464
5	b	3	243	109	134	111,3	158,7	300	600	128610	0,19	24435,9	224,2	22,4	1	27440
6	b	3	243	109	134	111,3	158,7	300	600	128610	0,19	24435,9	224,2	22,4	1	27440
7	b	3	243	109	134	111,3	158,7	300	600	128610	0,19	24435,9	224,2	22,4	1	27440
8	b	3	243	109	134	111,3	158,7	300	600	128610	0,19	24435,9	224,2	22,4	1	27440
9	b	3	243	109	134	111,3	158,7	300	600	128610	0,19	24435,9	224,2	22,4	1	27440
10	b	3	243	109	134	111,3	158,7	300	600	128610	0,19	24435,9	224,2	22,4	1	27440
11	b	3	243	109	134	111,3	158,7	300	600	128610	0,19	24435,9	224,2	22,4	1	27440
12	b	3	243	109	134	111,3	158,7	300	600	128610	0,19	24435,9	224,2	22,4	1	27440
13	c	2	648	155,3	492,7	40,7	279,9	300	600	180120	0,19	34222,8	220,4	22,0	1,1	49588
Total																415473

a - moradia unifamiliar isolada (cave, r/c, andar)
b - moradia unifamiliar em banda (cave, r/c, andar)
c - moradia unifamiliar isolada (r/c, andar)



QUADRO SINÓPTICO

N. DO LOTE	TIPO LOGIA	N. DE PISOS	ÁREAS (M2)					VOLUME - TRIA (M3)	COTA DE CONFRONTAÇÕES				
			LOTE	IMPLANT.	GARAGEM	HABIT.	CONST.		SOLEIRA	NORTE	SUL	NASCENTE	POENTE
1	1	3	504.00	88.65	88.65	180.00	268.65	805.95	271.86	arruam.	C.P.	Lote 2	D.P.(z.v.)
2	1	3	458.00	88.65	88.65	180.00	268.65	805.95	271.23	arruam.		Lote 3	Lote 1
3	1	3	423.00	88.65	88.65	180.00	268.65	805.95	270.04	arruam.		Terr.Sob.	Lote 2
4	2	3	222.50	106.25	32.00	231.90	263.90	810.00	269.88	D.P.(p.d.)	arruam.	D.P.(p.d.)	Lote 5
5	2	3	243.00	109.00	32.00	238.00	270.00	810.00	270.18	D.P.(p.d.)	arruam.	Lote 4	Lote 6
6	2	3	243.00	109.00	32.00	238.00	270.00	810.00	270.48	D.P.(p.d.)	arruam.	Lote 5	Lote 7
7	2	3	243.00	109.00	32.00	238.00	270.00	810.00	270.78	Lote EQ	arruam.	Lote 6	Lote 8
8	2	3	243.00	109.00	32.00	238.00	270.00	810.00	271.08	D.P.(z.v.)	arruam.	Lote 7	Lote 9
9	2	3	243.00	109.00	32.00	238.00	270.00	810.00	271.38	D.P.(z.v.)	arruam.	Lote 8	Lote 10
10	2	3	243.00	109.00	32.00	238.00	270.00	810.00	271.68	D.P.(z.v.)	arruam.	Lote 9	Lote 11
11	2	3	243.00	109.00	32.00	238.00	270.00	810.00	271.98	D.P.(z.v.)	arruam.	Lote 10	Lote 12
12	2	3	243.00	109.00	32.00	238.00	270.00	810.00	272.28	D.P.(z.v.)	arruam.	Lote 11	D.P.(z.v.)
13	3	2	648.00	155.30	40.70	279.85	320.55	961.65	278.55	D.P.(z.v.)	arruam.	arru./	arruam.
TOTALS			4162.50	1407.50	594.65	2955.75	3550.40	10716.45					

OBS.: As cotas de soleira são as cotas do piso directamente relacionado com a rua de acesso ao lote

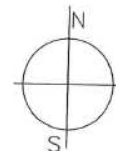
TIPOLOGIAS

- 1 - habitação unifamiliar isolada de cave, rés-do-chão e andar
- 2 - habitação unifamiliar em banda de cave, rés-do-chão e andar
- 3 - habitação unifamiliar isolada de rés-do-chão e andar c/ garagem incorporada no corpo da habitação

- construções existentes
 - limite do terreno a lotear
 - construções propostas
 - lotes propostos
 - arruamentos / estacionamento propostos
 - arruamento a rectificar e pavimentar pela Junta de Freguesia
 - acesso carral eventual
 - percursos pedonais
 - lote de equipamento proposto
 - áreas verdes e ajardinadas
 - terreno sobranço
 - pinheiros mansos existentes a manter
 - árvores a plantar

ÁREAS:

Área total do terreno - 8.800.00 m²
 Área total do terreno a lotear - 8.283.00 m²
 Área total do terreno sobranço - 517.00 m²
 Área total dos lotes de habitação - 4.162.50 m²
 Área total a ceder ao domínio público - 4.120.50 m²
 - Arruamentos / estacionamento - 1.193.40 m²
 - Acesso carral eventual - 107.10 m²
 - Percursos pedonais - 979.60 m²
 - Zona verde - 1.477.60 m²
 - Equipamento - 362.80 m²



CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA			ARQUITECTURA	
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO - DPA			PLANTA DE APRESENTAÇÃO 3	
PROJ.	Vitor Cramez, Arq.	JUNTA DE FREGUESIA DE S. MAMEDE D'ESTE		
DES.		FREGUESIA DE S. MAMEDE D'ESTE		
DATA	outubro de 2004	PROJECTO DE LOTEAMENTO NO LUGAR DA CERDOEIRA	Escala: 1/500	