

CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO

- AVALIAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO SITA NA RUA DOS SOBREIROS – VIANA DO CASTELO -
PARCELA N.º única

- AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADE PARA AQUISIÇÃO POR VIA DO DIREITO PRIVADO -

EXPROPRIANTE:

CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO

EXPROPRIADO(S):

ISABEL MARIA FELGUEIRAS RODRIGUES ROSAS

1. INTRODUÇÃO

Para efeitos do estabelecido no número 4 do artigo 10º e do art.º 11º do Código de Expropriações (Lei n.º 168/99 de 18 de Setembro) foi-me solicitado, pela Câmara Municipal de Viana do Castelo e enquanto perito da lista oficial, a avaliação de uma parcela de terreno, destinada ao projeto de “Requalificação do espaço público da quinta de Monserrate”.

A parcela tem a área de 190,0 m² e localiza-se na Rua dos Sobreiros, união de freguesias de Viana do Castelo (Santa Maria Maior e Monserrate) e Meadela, do concelho de Viana do Castelo, correspondendo a uma pequena parte de um prédio



(art.º 2594 da matriz urbana) que integra o logradouro de construção habitacional, existente.

2. BREVE DESCRIÇÃO DA PARCELA/PRÉDIO

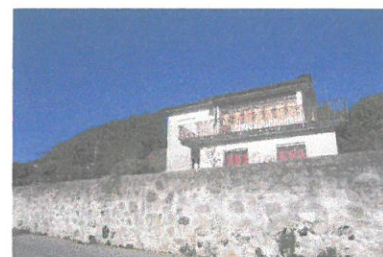
A parcela em avaliação constitui parte de uma propriedade inserida em espaço urbano, tem forma irregular, correspondendo a uma faixa de largura variável, ao longo da confrontação sudoeste. A parcela desenvolve-se, preferencialmente, segundo a direção Noroeste / Sudeste, com inclinação irrelevante e apresenta as seguintes confrontações:

- Norte: restante propriedade;
- Nascente: restante propriedade e arruamento;
- Sul: Rua dos Sobreiros;
- Poente: Rua dos Sobreiros.

A parcela é constituído por parte do logradouro de construção existente, ocupado arbustos de jardim e algumas árvores, integrando uma propriedade totalmente vedada. O acesso ao prédio é possível pelas confrontações Nascente e Poente, através de vias públicas pavimentadas e dotadas de diversas infraestruturas – as vias confrontantes

apresentam pavimento constituído por misturas betuminosas (Rua dos Sobreiros) e calçada à fiada (arruamento a sul/nascente). O prédio encontra-se inserido em plena área urbana, onde prevalecem as construções unifamiliares, de rés-do-chão e andar.

Apresentam-se fotos do local, com referência à envolvente e tipo de utilização:



O terreno apresenta-se totalmente vedado, com um muro em alvenaria argamassada de granito, numa extensão global de 78 m (confrontações norte, poente e sul). O muro apresenta uma altura média de 2,60 m, sendo que 1,10 m servem de suporte de terras (valor médio, porquanto na extremidade Norte, o terreno fica, parcialmente, ao nível da rua). Nos muros encontram-se inseridos portões de acesso, em chapa metálica, sendo que o portão voltado para a Rua dos Sobreiros irá ser atingido e implicará a necessária reutilização/recolocação.

Ainda na extremidade norte, existe uma pequena construção de um único pavimento, que será também atingida pela expropriação, tal como referenciado nas benfeitorias. A construção em causa constitui um apoio à habitação, sendo constituída por paredes em alvenaria, cobertura em estrutura de madeira revestida a telha cerâmica e pavimentos em betonilha. A área correspondente é de 70,0 m².

No que respeita à potencialidade da parcela deverá atentar-se nos dois seguintes documentos fundamentais:

- Plano Diretor Municipal (PDM) de Viana do Castelo, publicado no DR - II Série de 2008.04.04;
- Código de Expropriações (C.E.), aprovado pela Lei 168/99 de 18 de Setembro com as diversas alterações posteriormente introduzidas.

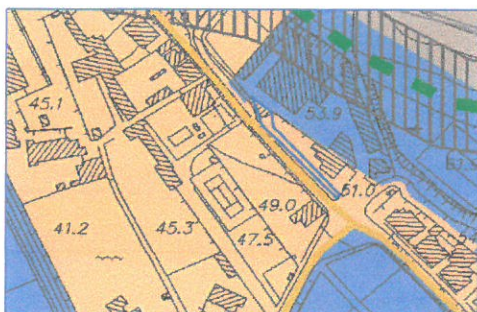
Assumem ainda importância os três seguintes aspetos:

- as características da envolvente em que o prédio se insere;
- o tipo de construções existentes na zona;
- o estado atual da parcela/prédio a ocupar.

3. AVALIAÇÃO

3.1. Critério de avaliação

O PDM de Viana do Castelo integra a parcela, ao nível do Ordenamento, no denominado “Solo Urbano – solo urbanizado/zonas urbanas de aplicação do PMOT”, e ao nível de Condicionantes, nas “Áreas de proteção dos equipamentos de saúde”. No PUC de Viana do Castelo, republicado no DR nº 199 – 2ª série, de 2018.10.16, o terreno encontra-se classificado como “Zonas destinadas à edificação habitacional, comércio e serviços/Zonas de edifícios uni ou bifamiliares”.



PDM - extrato planta ordenamento



PDM – extrato planta condicionantes

Conjugando o previsto em PDM/PUC com o estabelecido no art.º 25º do C.E., deverá a parcela ser classificada como constituída por “solo apto para a construção”, situação que sempre aconteceria pelo facto da parcela se apresentar edificada. Dessa forma, o valor da indemnização deverá ser calculado com base no fixado no art.º 26º do C.E., seja em função do potencial edificativo dos terrenos, seja em função das construções existentes (para a valorização dos terrenos e na impossibilidade de utilização doutra metodologia, adota-se a estabelecida no nº 4 e seguintes do citado artigo) – no presente caso, face ao índice de construção previsto, será sempre mais favorável a valorização dos terrenos em função do potencial edificativo previsto.

Os parâmetros de cálculo a considerar serão os seguintes:

- face ao definido em PUC, que prevê um índice de construção máximo de 0,80 m²/m² e tendo em conta a geometria da parcela, adotar-se-á um índice de 0,60 m²/m²;
- o fator de valorização será de 0,20 (12% pela localização e qualidade ambiental + 1,5% pelo acesso pavimentado + 1% pela rede de energia elétrica + 1% pela rede telefónica + 1,5% rede de saneamento + 2% pela ligação a estação depuradora +1% rede de distribuição de água);
- o valor de construção nova é fixado em 828,30 €/m² de área útil (o valor corresponde à atualização do último valor publicado e enquadra-se em níveis perfeitamente razoáveis);
- a relação área útil / área bruta é fixada em 0,85, sendo a avaliação efetuada à data atual (fevereiro de 2019);
- o fator corretivo a que alude o nº 10 do artº 26 do CE, tendo em conta a localização e as atuais condições de mercado, é fixado em 10%;
- fica desde já estabelecido que, face à metodologia de avaliação do prédio enquanto “solo apto para a construção”, não são valorizáveis as benfeitorias de caráter agrícola. Por outro lado, não serão também considerados os muros de suporte de terras, dado que estes permitem aumentar a área disponível.

Assim:

3.2. Cálculo do valor da propriedade expropriada

A. Características da propriedade

- área da parcela: 190 m²;
- classificação: solo apto para a construção;
- ocupação atual: logradouro.

B. Valor do m² de terreno

Tendo em conta os parâmetros acima definidos, teremos:

Valor do m² de terreno: $0,60 \times 0,85 \times 828,30 \times 0,20 \times 0,90 = 76,04 \text{ €/m}^2$.

C. Valor da parcela

O valor da parcela será: $190 \text{ m}^2 \times 76,04 \text{ €} = 14\,447,60 \text{ €}$.

3.3. Cálculo do valor das benfeitorias e frutos pendentes

Uma vez que o terreno é avaliado para fins edificativos, não podem ser valorizadas as benfeitorias/frutos pendentes que, tendo caráter agrícola, colidem com a utilização proposta. Também os muros de suporte, por aumentarem a área utilizável, não são passíveis de valorização.

As benfeitorias a considerar serão:

Muros de vedação (parte não de suporte): não será considerado. Dado que o Município deverá repor a vedação e o acesso em condições similares às que existem;

Anexo (valor de 35% da construção nova): $70 \text{ m}^2 \times 828,30 \text{ €} \times 0,85 \times 0,40 = 19\,713,54 \text{ €}$.

Árvores e arbustos de jardim (valor global): 750,00 €.

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS: 20 463,54 €.

3.4. Valor da justa indemnização

O valor da justa indemnização será de **34 911,14 € (trinta e quatro mil novecentos e onze euros e catorze cêntimos)**.

4. NOTA FINAL

Embora se trate de uma expropriação parcial, os terrenos sobrantes garantem, proporcionalmente, os mesmos cômodos, pelo que não há qualquer depreciação dos mesmos.

A Câmara Municipal deverá garantir a vedação dos terrenos sobrantes, nas condições atualmente verificadas e proceder à reposição do acesso existente e respetivo portão de entrada.

Viana do Castelo, fevereiro de 2019

O perito,



(José Alberto da Cunha Martins Peixoto)