

## CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO

- ALARGAMENTO DA VIA JUNTO AO POLO DE ST.ª MARIA MAIOR DA UF VIANA DO CASTELO -  
PARCELA N.º A

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

**EXPROPRIANTE:**

CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO

**EXPROPRIADO(S):**

FERNANDO MANUEL MARTINS CORUCHE E OUTROS

### 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 à realização da obra acima referenciada.

A parcela tem a área de 90,80 m<sup>2</sup> e localiza-se na freguesia de Santa Maria Maior, do concelho de Viana do Castelo, correspondendo a uma pequena parte de um prédio (art.º 390 da matriz rústica e descrito na Conservatória do Registo Predial de Viana do Castelo sob o nº 2185/20060725) que, neste momento, constitui logradouro de construção existente.



### 2. BREVE DESCRIÇÃO DA PARCELA/PRÉDIO

A parcela em avaliação constitui uma pequena fração de uma propriedade inserida em espaço urbano, tem forma aproximada de um triângulo irregular, desenvolve-se, preferencialmente, segundo a direção Norte / Sul, com inclinação irrelevante e apresenta as seguintes confrontações:

- Norte: domínio público;
- Nascente: estrada da Abelheira e outros;
- Sul: domínio público;
- Poente: restante propriedade.

A parcela a ocupar é constituída por terreno de logradouro de construção existente, ocupado com vegetação espontânea e algumas árvores, integrando uma propriedade totalmente vedada. O acesso ao prédio é possível pela confrontação Poente, através de via pública pavimentada e dotada de diversas infraestruturas – a Rua Conde de Aurora apresenta pavimento constituído por misturas betuminosas. O prédio encontra-se inserido em plena área urbana, onde

coexistem construções unifamiliares (cércea de rés-do-chão e andar) e edifícios multifamiliares (cércea predominante de rés-do-chão+4 andares).

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



Vista do prédio e vedação Sul



Aspeto da zona envolvente



Vista da ocupação existente



Pormenor do portão de acesso

O terreno apresenta as seguintes vedações:

- na confrontação Sul, numa extensão de 6,8 m e 1,0 m de altura média, com muro em alvenaria de blocos revestidos, encimado com rede de 1,00 m de altura;
- na confrontação Poente, numa extensão de 4,7 m e 2,3 m de altura média, com muro em alvenaria de granito, o qual, integra o portão de acesso à propriedade.

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/PMOT integra a parcela, ao nível do Ordenamento, no denominado "Solo Urbano

– zonas de edifícios multifamiliares”, não havendo qualquer referência especial ao nível das Condicionantes.



PDM - extrato planta de ordenamento



PDM – extrato planta de condicionantes

Conjugando o previsto em PDM com o estabelecido no art.º 25º do C.E., deverá a parcela ser classificada como constituída por “solo apto para a construção”. Dessa forma, o valor da indemnização deverá ser calculado com base no fixado no art.º 26º do C.E., atentando-se no potencial edificativo dos terrenos (para a valorização dos terrenos e na impossibilidade de utilização doutra metodologia, adota-se a estabelecida no nº 4 e seguintes do citado artigo).

Os parâmetros de cálculo a considerar serão os seguintes:

- face ao definido em PDM, o índice de construção máximo será de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Atento ao estabelecido e face à geometria da parcela, fixa-se o referido índice em 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- o fator de valorização será de 0,20 (11,5% 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 + 0,5% pela drenagem de águas pluviais + 1% rede de distribuição de água);
- o valor de construção nova é fixado em 824,82 €/m<sup>2</sup> 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 (junho 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%;
- tendo em conta o potencial edificativo da parcela/prédio, impõe-se a aplicação de um fator corretivo, para reforço das infraestruturas urbanísticas, num montante correspondente a 25% do valor dos terrenos;
- 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.

Assim:

### 3.2. Cálculo do valor da propriedade expropriada

#### A. Características da propriedade

- área da parcela: 90,80 m<sup>2</sup>;
- classificação: solo apto para a construção;
- ocupação atual: logradouro de construção.

#### B. Valor do m<sup>2</sup> de terreno

Tendo em conta os parâmetros acima definidos, teremos:

Valor do m<sup>2</sup> de terreno: 0,60 x 0,85 x 824,82 x 0,20 x 0,90 x 0,75 = 56,79 €/m<sup>2</sup>.

### **C. Valor da parcela**

O valor da parcela será:  $90,80 \text{ m}^2 \times 56,79 \text{ €} = 5 156,53 \text{ €}$ .

### **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 (a Sul e Poente):  $11,5 \text{ m} \times 60,00 \text{ €} = 690,00 \text{ €}$ ;

Portão em chapa:  $1 \text{ unidade} \times 150,00 \text{ €} = 150,00 \text{ €}$ ;

Árvores existentes:  $8 \text{ unidades} \times 25,00 \text{ €} = 200,00 \text{ €}$ .

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS:  $1 040,00 \text{ €}$ .

### **3.4. Valor da justa indemnização**

O valor da justa indemnização será de **6 196,53 € (seis mil cento e noventa e seis euros e cinquenta e três 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 entidade expropriante deverá garantir o acesso aos terrenos sobrantes, nas condições atualmente existentes.

Viana do Castelo, junho de 2019

O perito,

(José Alberto da Cunha Martins Peixoto)

## ATUALIZAÇÃO DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO



Atualização efetuada em: **03-06-2019 18:23:41**

Atualização de valores com base no **Índice de preços no consumidor exceto habitação (Continente) (Média anual)**

Mês/ano inicial: **2013**

Mês/ano final: **2018**

Valor a atualizar: **801,06 Euros**

Fator de atualização: **1,02965834798243**

Valor atualizado: **824,82 Euros**

Um valor de **801,06 Euros** em **2013** corresponde a um valor de **824,82 Euros** em **2018**, tendo sido utilizado o **Índice de preços no consumidor exceto habitação (Continente) (Média anual)** com o fator de atualização de **1,02965834798243**

Documento Processado por Computador - **ID3306603062019182341**

## **CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO**

- ALARGAMENTO DA VIA JUNTO AO POLO DE ST.ª MARIA MAIOR DA UF VIANA DO CASTELO -  
PARCELA N.º B

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

### **EXPROPRIANTE:**

CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO

### **EXPROPRIADO(S):**

COELHOS & SOUSA, SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES, LDª

## **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 à realização da obra acima referenciada.

A parcela tem a área de 246,0 m<sup>2</sup> e localiza-se na freguesia de Santa Maria Maior, do concelho de Viana do Castelo, correspondendo à quase totalidade de um prédio (art.º 2743 da matriz urbana e descrito na Conservatória do Registo Predial de Viana do Castelo sob o nº 1884/20011106) que, neste momento, apresenta um considerável estado de degradação.



## **2. BREVE DESCRIÇÃO DA PARCELA/PRÉDIO**

A parcela em avaliação constitui a quase totalidade de uma propriedade inserida em espaço urbano, tem forma aproximada de um triângulo irregular, desenvolve-se, preferencialmente, segundo a direção Norte / Sul, com inclinação irrelevante e apresenta as seguintes confrontações:

- Norte: arruamento público e outros;
- Nascente: estrada da Abelheira;
- Sul: Marcelino da Torre Gonçalves Corucho;
- Poente: Marcelino da Torre Gonçalves Corucho.

A parcela a ocupar é constituída por terreno de logradouro de construção existente, ocupado com vegetação espontânea e vestígios de algumas árvores, integrando uma propriedade totalmente vedada. O acesso ao prédio é possível pela confrontação Poente, através de via pública pavimentada e dotada de diversas infraestruturas – a Rua Conde de Aurora apresenta pavimento constituído por misturas betuminosas. O prédio encontra-se inserido em plena

área urbana, onde coexistem construções unifamiliares (cércea de rés-do-chão e andar) e edifícios multifamiliares (cércea predominante de rés-do-chão+4 andares).

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



Vista do prédio e envolvente



Vista da confrontação Norte



Vista da confrontação Nascente



Pormenor do portão de acesso

O terreno apresenta as seguintes vedações:

- na confrontação Norte, numa extensão de 9,5 m e 2,2 m de altura média, com muro em alvenaria de tijolo, assente sobre base em alvenaria de granito (a confrontação Norte tem a extensão total de 15,2 m);

- na confrontação Poente, numa extensão de 45,0 m e 2,2 m de altura média, com muro em alvenaria seca de granito, o qual, parcialmente, serve de suporte de terras.

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**

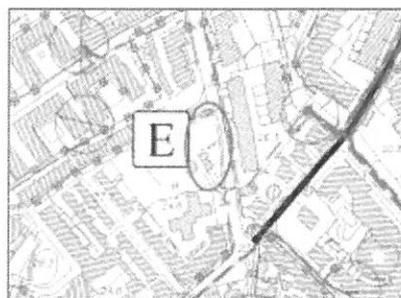
#### **3.1. Critério de avaliação**

O PDM de Viana do Castelo/PMOT integra a parcela, ao nível do Ordenamento, no denominado "Solo Urbano

– zonas de edifícios multifamiliares”, não havendo qualquer referência especial ao nível das Condicionantes.



PDM - extrato planta de ordenamento



PDM – extrato planta de condicionantes

Conjugando o previsto em PDM com o estabelecido no art.º 25º do C.E., deverá a parcela ser classificada como constituída por “solo apto para a construção”. Dessa forma, o valor da indemnização deverá ser calculado com base no fixado no art.º 26º do C.E., atentando-se no potencial edificativo dos terrenos (para a valorização dos terrenos e na impossibilidade de utilização doutra metodologia, adota-se a estabelecida no nº 4 e seguintes do citado artigo).

Os parâmetros de cálculo a considerar serão os seguintes:

- face ao definido em PDM, o índice de construção máximo será de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Atento ao estabelecido e face à geometria da parcela, fixa-se o referido índice em 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- o fator de valorização será de 0,20 (11,5% 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 + 0,5% pela drenagem de águas pluviais + 1% rede de distribuição de água);
- o valor de construção nova é fixado em 824,82 €/m<sup>2</sup> 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 (junho 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%;
- tendo em conta a área da parcela/prédio, impõe-se a aplicação de um fator corretivo, para reforço das infraestruturas urbanísticas, num montante correspondente a 25% do valor dos terrenos;
- 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.

Assim:

### **3.2. Cálculo do valor da propriedade expropriada**

#### **A. Características da propriedade**

- área da parcela: 246 m<sup>2</sup>;
- classificação: solo apto para a construção;
- ocupação atual: logradouro de construção.

#### **B. Valor do m<sup>2</sup> de terreno**

Tendo em conta os parâmetros acima definidos, teremos:

Valor do m<sup>2</sup> de terreno: 0,60 x 0,85 x 824,82 x 0,20 x 0,90 x 0,75 = 56,79 €/m<sup>2</sup>.

### **C. Valor da parcela**

O valor da parcela será:  $246 \text{ m}^2 \times 56,79 \text{ €} = 13\,970,06 \text{ €}$ .

### **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:

Muro a Norte:  $9,5 \text{ m} \times 30,00 \text{ €} = 285,00 \text{ €}$ ;

Muro a Nascente:  $45 \text{ m} \times 60,00 \text{ €} = 2\,700,00 \text{ €}$ ;

Portão em chapa: 1 unidade  $\times 50,00 \text{ €} = 50,00 \text{ €}$ ;

Árvores existentes: 2 unidades  $\times 25,00 \text{ €} = 50,00 \text{ €}$ .

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS: 3 085,00 €.

### **3.4. Valor da justa indemnização**

O valor da justa indemnização será de **17 055,06 € (dezassete mil e cinquenta e cinco euros e seis cêntimos)**.

## **4. NOTA FINAL**

A parcela expropriada corresponde à quase totalidade do prédio. Assim, a parte sobrança resulta significativamente depreciada, pelo que, caso o expropriado o pretenda, deverá optar-se pela expropriação global do prédio. Nesse caso, o valor da indemnização assumiria o seguinte montante:

Valor do terreno:  $330,0 \text{ m}^2 \times 56,79 \text{ €} = 18\,740,70 \text{ €}$ ;

Demolição da construção existente:  $29 \text{ m}^2 \times 2 \times 25,00 \text{ €} = 1\,450,00 \text{ €}$ ;

Diferença da vedação a Norte:  $(15,2 - 9,5) \text{ m} \times 30,00 \text{ €} = 171,00 \text{ €}$ .

Nesta situação teríamos que o valor da justa indemnização passaria a ser de 20 546,70 € (vinte mil quinhentos e quarenta e seis euros e setenta cêntimos).

Viana do Castelo, junho de 2019

O perito,

(José Alberto da Cunha Martins Peixoto)

## ATUALIZAÇÃO DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA  
STATISTICS PORTUGAL

Atualização efetuada em: **03-06-2019 18:23:41**

Atualização de valores com base no **Índice de preços no consumidor exceto habitação (Continente) (Média anual)**

Mês/ano inicial: **2013**

Mês/ano final: **2018**

Valor a atualizar: **801,06 Euros**

Fator de atualização: **1,02965834798243**

Valor atualizado: **824,82 Euros**

Um valor de **801,06 Euros** em **2013** corresponde a um valor de **824,82 Euros** em **2018**, tendo sido utilizado o **Índice de preços no consumidor exceto habitação (Continente) (Média anual)** com o fator de atualização de **1,02965834798243**

Documento Processado por Computador - **ID3306603062019182341**