

From: Diogo Collares Pereira <diogo.collarespereira@gmail.com>
Date: domingo, 19 de Fevereiro de 2017 às 17:19
To: Walter Chicharro <walter.chicharro@cm-nazare.pt>
Subject: Venda de Terreno

Exmo. Senhor Presidente
da Camara Municipal da Nazaré
Dr. Walter Chicharro

Assunto : Venda do Terreno: Piscina e Ténis

No seguimento dos contactos havidos vem a Agritur Lda. apresentar a proposta para a alienação do referido terreno em Valado dos Frades.

O valor é de: 65.000.00 euros

Aguardamos, estando disponível para qualquer informação adicional

Sem outro assunto apresentamos os nossos cumprimentos.

Diogo Collares Pereira

This footnote confirms that this email message has been scanned by
PineApp Mail-SeCure for the presence of malicious code, vandals & computer viruses.

A Câmara Municipal apreciou o assunto e deliberou remeter à próxima reunião de Câmara. 2-24/1/18
A reunião. 10/1/2018

Helena Pola

De: pedrocarvalholopes@sapo.pt
Enviado em: quarta-feira, 10 de janeiro de 2018 19:06
Para: Helena
Cc: walter.chicharro; ricardo.caneco
Assunto: Quinta do Campo

Exm^{os} Senhores

Com vista à aquisição por parte do município da Nazaré de um imóvel sito em Valado dos Frades, e conforme me foi solicitado, venho expôr o seguinte:

- Foi efetuado um relatório de avaliação do imóvel a transmitir, o qual se refere a um terreno rústico inscrito na matriz predial sob o artigo 189 da freguesia de Valado dos Frades e que faz parte da descrição predial 915/Valado dos Frades, situado em Quinta do Campo.
- O valor para transação do imóvel é o que consta daquele relatório de avaliação, ou seja, 82.500,00 €.
- Sobre o imóvel a transmitir foi constituído um ónus de não fraccionamento oficioso - AP. 1345 de 2015/10/27 que vigorará por um período de 10 anos.
- Foi requerido pela entidade vendedora Agritur - Sociedade Agrícola e Turística do Oeste, Lda o destaque da parcela correspondente ao imóvel a transmitir, tendo o município emitido decisão desfavorável, com base no ónus de não fraccionamento atrás referido.
- O prédio objeto da transmissão é contíguo com a Rua Carlos O'Neill e de um pequeno parque de estacionamento municipal e apresenta-se como fundamental para a prossecução do interesse público, na exata medida em que permite ampliar o parque de estacionamento existente e a própria Rua Carlos O'Neill acrescentando, assim, uma enorme mais-valia ao centro da sede de freguesia de Valado dos Frades, e obviamente, maior qualidade de vida aos munícipes em particular e à sociedade em geral.
- O ónus de não fraccionamento constituído e registado pela AP. 1345 de 2015/10/27 e que vigorará por um período de 10 anos, impede a formalização do contrato de compra e venda do imóvel.
- Porém, poderão os outorgantes atribuir eficácia real a um contrato promessa de compra e venda, pelo que o direito emergente desse contrato será oponível "erga omnes" prevalecendo sobre todos os demais direitos pessoais ou reais referentes à coisa que não se encontrem registados antes do contrato promessa.
- Assim, e como o bem a transmitir é um bem imóvel, o município da Nazaré poderá outorgar com a Agritur - Sociedade Agrícola e Turística do Oeste, Lda um contrato promessa de compra e venda com eficácia real - Artº 413º do Código Civil.
Para tal, é necessário que:
 - a) Conste de escritura pública.
 - b) Os outorgantes declarem expressamente que atribuem eficácia real ao contrato de promessa.
 - c) Seja apresentado a registo na Conservatória do Registo Predial os direitos emergentes do contrato promessa.
- De referir ainda que, no clausulado do contrato, deverá mencionar-se a tradição imediata do imóvel a favor do município e a respetiva autorização para nele poder exercer qualquer acto de

propriedade, direito real de gozo ou possessório, e, ou, executar quaisquer obras que o município entenda convenientes e destinadas a qualquer fim.

- Na assinatura do contrato promessa com eficácia real, deverá ser outorgada em simultâneo procuração irrevogável a favor do município com os necessários poderes para a celebração do contrato prometido após caducar o ónus de não fraccionamento que impende sobre o imóvel, ou seja, a partir de 27/10/2025, afim de que não seja necessária a intervenção do representante legal da promitente vendedora.

- De salientar que o imóvel objeto da transmissão está abrangido por hipoteca constituída a favor da CCAM - Alcobaça - AP 1968 de 2017/02/02, sendo que, para a celebração do contrato promessa de compra e venda com eficácia real será necessário documento de cancelamento da hipoteca referente ao imóvel a transmitir, isto é, a transmissão é feita livre de quaisquer ónus, encargos ou responsabilidades.

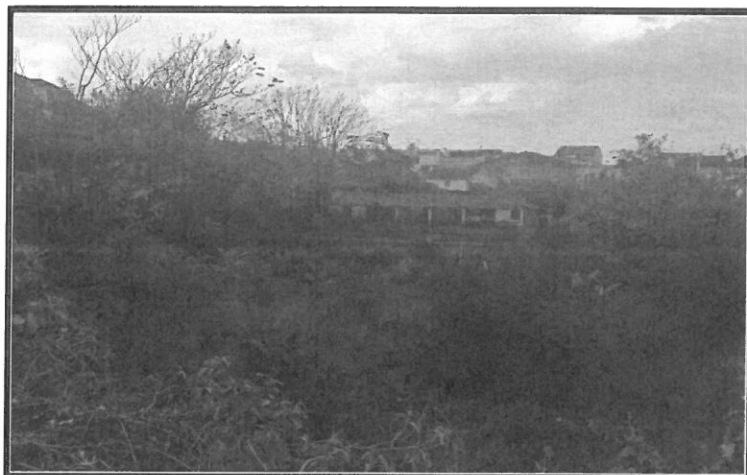
- Ficam assim salvaguardados os direitos do município quanto à aquisição do imóvel.

Com os melhores cumprimentos

Atentamente

Pedro Lopes

- Advogado -



Relatório de Avaliação de Parcela de Terreno

Parcela de terreno rústico situado na Quinta do Campo, Rua Carlos O'Neill,
Valado dos Frades
Freguesia de Valado dos Frades, Concelho da Nazaré, Distrito de Leiria

Relatório de Avaliação de Parcela de Terreno

Parcela de terreno rústico
Situado na Quinta do Campo, Rua de Carlos O'Neill, Valado dos Frades
Freguesia de Valado dos Frades, Concelho da Nazaré, Distrito de Leiria

1 Resumo do Relatório

De acordo com o presente relatório, atribuímos à
Parcela de terreno da Quinta do Campo, em Valado dos Frades,
o PVT - Presumível Valor de Transação - reportado a Dezembro de 2016 de:

V = 82.500 EUROS

(OITENTA DOIS MIL E QUINHENTOS EUROS)

2 Observações

O valor pressupõe o terreno livre de quaisquer ónus ou encargos

Lisboa, 15 de Dezembro de 2016

O AVALIADOR

Eng.º João de Andrade Pissarra
inscrito na CMVM registo AVFII/08/017
Seguro de R. C. Perito Avaliador de FII – Fidelidade –
apólice nº RC63492063

Relatório de Avaliação de Parcela de Terreno

CLIENTE

CÂMARA MUNICIPAL DA NAZARÉ

1 Objetivo

Pretende-se determinar o PVT - Presumível Valor Transação - de uma parcela de terreno rústico, situada na Quinta do Campo, Rua Carlos O'Neill, Valado dos Frades, Freguesia de Valado dos Frades, Concelho da Nazaré, Distrito de Leiria

A Avaliação decorre da intenção de a Câmara Municipal da Nazaré pretender construir um parque de estacionamento que sirva a população local de Valado dos Frades, num terreno a destacar do Prédio Fiscal designado "Quinta do Campo".

O terreno de onde se processará o destaque constitui presentemente um terreno rústico, para onde esteve prevista em tempo uma operação de loteamento.

A parcela a destacar situa-se no lado Norte, junto à Rua Carlos O'Neill e Rua Padre Afonso (parte alta do terreno) e encontra-se ocupado por antigas instalações de recreio, de apoio à atividade hoteleira de turismo de habitação, instalada na "Quinta do Campo".

2 Caracterização

2.1. LEGAL

2.1.1. SF - Serviço de Finanças

ARTIGO MATRICIAL

Secção O, Nº 189

ÁREA TOTAL

3,7399 ha

LOCALIZAÇÃO

CONFRONTAÇÕES

Norte
Sul
Nascente
Poente

Não referidas

Código Postal

2450

0

Freguesia

03

Valado dos Frades

Concelho

11

Nazaré

Distrito

10

Leiria

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO	Parcela 1	Q.C. :	Urbano	classe 2ª	Área	0,2399 ha
	Parcela 2	Q.C. :	CA	classe 1ª	Área	0,2440 ha
	Parcela 2	Q.C. :	CIT	classe 0	Área	0,0000 ha
	Parcela 3	Q.C. :	MT	classe 0	Área	0,0320 ha
	Parcela 4	Q.C. :	CAR	classe 0	Área	0,0680 ha
	Parcela 4	Q.C. :	PCS	classe 0	Área	0,0000 ha
	Parcela 5	Q.C. :	PMPC	classe 1ª	Área	0,1360 ha
	Parcela 6	Q.C. :	AMXS	classe 0	Área	0,0000 ha
	Parcela 6	Q.C. :	CA	classe 2ª	Área	0,0680 ha
	Parcela 6	Q.C. :	PRS	classe 0	Área	0,0000 ha
	Parcela 7	Q.C. :	MTA	classe 0	Área	0,1040 ha
	Parcela 8	Q.C. :	CRRL	classe 0	Área	0,0050 ha
	Parcela 8	Q.C. :	H	classe 0	Área	0,0630 ha
	Parcela 9	Q.C. :	AMXS	classe 0	Área	0,0000 ha
	Parcela 9	Q.C. :	CAC	classe 0	Área	1,2699 ha
	Parcela 9	Q.C. :	CRRL	classe 0	Área	0,0021 ha
	Parcela 10	Q.C. :	MT	N/Def	Área	0,2240 ha
	Parcela 11	Q.C. :	CAR	classe 0	Área	0,2360 ha
	Parcela 12	Q.C. :	CA	classe 1ª	Área	0,8280 ha
	Parcela 13	Q.C. :	CA	classe 1ª	Área	0,0560 ha
Parcela 13	Q.C. :	LCA	classe 0	Área	0,1640 ha	

VPT

13.109,80 €

TITULARES

AGRITUR - Sociedade Agrícola e Turística Oeste Lda.
Nif 500011583

MORADA DOS TITULARES

Quinta do Campo
Valado dos Frades

OUTROS

Propriedade plena
Processo Cadastro 41/1994
Isento. Início em 2014. Proc. Nº 8/2015

2.1.2. CRP - Conservatória do Registo Predial

REGISTO Nº

Dados não disponibilizados

2.1.3. CMN - Câmara Municipal da Nazaré

CLASSIFICAÇÃO DO
TERRENO

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DA NAZARÉ	
Na Planta de Ordenamento do Plano Director Municipal	
ESPAÇO URBANIZÁVEL	UOPG 9
Na Planta de Condicionantes do Plano Director Municipal	
Sem referências determinantes	
No Regulamento	
Artigo 5º. 3)	
ESPAÇO URBANIZÁVEL — espaço que poderá vir a adquirir as características dos espaços urbanos e geralmente designados por áreas de expansão	
Artigo 62 - Unidades operativas de planeamento e gestão	
UOPG 9 — Plano de Urbanização de Valado de Frades. Na elaboração do PU deverão ser respeitados os índices e normas estabelecidos para os aglomerados de <i>nível II</i> ;	
Artigo 49 - Categorias dos espaços urbanizáveis	
b) Espaço urbanizável de aglomerados de nível II — Famalicão e Valado de Frades, onde será permitida uma ocupação máxima correspondente à <i>categoria H2</i>	
Artigo 51 - Categoria H2 — Famalicão e Valado de Frades São espaços que se caracterizam pela dominância de áreas habitacionais de média densidade, cuja tipologia dominante é plurifamiliar. Nestas áreas observar-se-ão as seguintes prescrições, na ausência de PMOT:	
a) Densidade bruta máxima de fogos por hectare — 30 fogos/ha;	
b) Índice de construção bruto máximo — 0,40;	
c) O número máximo de pisos é de três;	
d) A profundidade da empena e os afastamentos às vias e aos limites laterais do lote serão definidos em PMOT ou, inexistindo este, com a aprovação de projetos de loteamento que previnam o tratamento coerente do conjunto e da área em que se insiram.	

NOTA

De acordo com o representante do atual titular do terreno, existiu em tempo (cerca de 15 anos), um projeto de loteamento para o terreno de onde se pretende o destaque da parcela que terá sido aprovado pela C. M. da Nazaré. Esse projeto que nunca foi implementado será abordado no Cap. 3 - Avaliação.

Nos elementos fornecidos relativos ao referido Projeto, deduz-se que uma parte considerável do terreno estaria em zona da REN / RAN. Essa parte corresponderia a cerca de 40 % do terreno.

Os elementos de desenho disponibilizados *on line* referentes ao PDM, permitem deduzir que parte do terreno se insere na designada zona de "REGADIO DOS CAMPOS DE VALADO DE FRADES /MAIORGA" que estará sob jurisdição da REN.

2.2. LOCAL

O terreno a destacar situa-se nos limites Sul de Valado dos Frades, apresentando-se parcialmente "envolvido" pela malha urbana da povoação, a Norte e a Nascente. É delimitado a Norte pela Rua Padre Afonso, a Poente pela Rua Carlos O'Neill, por onde terá acesso, a Nascente por terreno de terceiros e a Sul confronta com o remanescente do terreno de onde se destacará. Estas delimitações estão bem definidas quer pela via urbana quer por muros existentes.

O terreno constitui uma plataforma plana, onde existe um court de ténis, uma piscina e respetivas construções de apoio. Estas encontram-se abandonadas e em estado de pré ruína. A respetiva cota está cerca de 2 metros abaixo do cruzamento da Rua Carlos O'Neill com a Rua Padre Afonso.

O remanescente do terreno, a partir do qual se efetuará o destaque, apresenta uma inclinação Norte-Sul de cerca de 4% a 7%.

ENQUADRAMENTO PAISAGÍSTICO

Zona "de campo" nos limites urbanos de povoação rural.

ENQUADRAMENTO URBANO

Enquadrável nas características urbanas de Valado dos Frades: equipamentos urbanos, serviços, etc.

ACESSIBILIDADES

Boas no acesso próximo e acesso à A8 a cerca de 1,6 Km.

INFRA-ESTRUTURAS URBANAS

Água, Eletricidade, Saneamento e Comunicações

CARACTERÍSTICAS DE USO DO EDIFICADO NA ZONA

Construções do tipo moradia ou casas de habitação plurifamiliares

COORDENADAS DE LOCALIZAÇÃO *coordenadas Google earth*

39°34'58.73"N
9° 1'24.63"W

2.3. DO EDIFICADO EXISTENTE

No terreno existe um court de ténis, uma piscina e as respetivas áreas de apoio e lazer em estado de abandono e pré-ruína.

2.4. VALORES CARACTERÍSTICOS. ÁREAS A CONSIDERAR NA AVALIAÇÃO

Área do terreno total	37.399 m2
Área do terreno a destacar	2.399 m2
Área do terreno pertencente à REN / RAN	40,% ou 14.960 m2

NOTA: Os valores indicados foram retirados da Caderneta Predial, da informação prestada pelo atual titular e de medições expeditas efetuadas sobre o *site google earth*.

Relatório de Avaliação de Parcela de Terreno

3 Avaliação

3.1. INTRODUÇÃO

3.1.1. ELEMENTOS FORNECIDOS E OBTIDOS

Para formulação da avaliação foi obtida a seguinte informação:

FORNECIDA PELO CLIENTE

- Planta da zona.
- Cópia da Caderneta Predial do terreno onde se insere a parte a destacar.

OBTIDA PELO AVALIADOR

- Efetuada visita ao local
- Obtida planta do Projeto de Loteamento que em tempo esteve previsto para o terreno.

3.1.2. PRESSUPOSTOS DE AVALIAÇÃO

A avaliação imobiliária em Portugal deverá ser realizada em conformidade com as normas da CMVM e/ou pelas instruções do ISP. Qualquer das instituições estabelecem que o avaliador deverá utilizar entre os três métodos correntes de avaliação, os que mais se apropriem ao imóvel em estudo, a saber: o Método Comparativo de Mercado, o Método de Rendimento ou o Método de Custos.

O terreno onde se insere a parcela a destacar é um terreno rústico.

Em sede de PDM este terreno é considerado urbanizável. O terreno foi em tempo objeto de um Projeto de Loteamento, desconhecendo-se a razão pela qual esse projeto não foi implementado. Face a essa circunstância e considerando que a parcela de que se pretende o destaque se destinar à aquisição pela Autarquia, para construção de uma infraestrutura urbanística, o terreno será avaliado como urbano. Entende-se que a avaliação como rústico não fará sentido, pois só como urbano servirá os fins a que a Autarquia o destinará.

Para formulação da avaliação será estudada a viabilidade de uma operação de loteamento semelhante aquela que em tempo foi projetada, tendo presente os atuais condicionalismos do PDM. Este estudo permitirá obter o PVT para todo o terreno urbanizável. Obtido este valor, determinar-se-á o PVT da parcela a destacar conforme a proporção da sua área relativamente a todo o terreno urbanizável. O valor assim obtido será posteriormente apreciado sob outras vertentes de análise.

3.2. AVALIAÇÃO

3.2.1. OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

Cálculo da Área Bruta de Construção edificável e das áreas dos lotes			
Área do terreno total			37.399 m ²
Área do terreno pertencente à REN / RAN	40%		14.960 m ²
Área do terreno não pertencente à REN / RAN (urbanizável)			22.439 m ²
Área do terreno a destacar			2.399 m ²
Percentagem do valor a destacar em relação ao terreno exterior à REN / RAN			11%
Densidade bruta máxima de fogos por hectare em PDM			30 fogos/ ha
Número máximo de fogos edificáveis (terreno urbanizável)			67 fogos
Número de fogos previstos no antigo projeto de loteamento.			38 fogos
Número máximo de pisos permitidos no PDM			3 pisos
Número máximo de pisos previsto para as edificações no antigo projeto de loteamento.			2 pisos
Índice de construção bruto máximo permitido no PDM			0,4
Área bruta de construção média, das moradias consideradas no antigo projeto de loteamento.			220 m ²
Índice de construção bruto do anterior projeto de loteamento.			0,37
Relação tipo (Área de implantação da moradia / Área do lote) considerado no antigo projeto de loteamento			20%
Simulação de Projeto			
Área bruta de construção média das moradias (valor ótimo determinado após várias simulações)			185 m ²
Número de pisos para as construções a edificar.	Implantação	100 m ²	2,0 pisos
Relação tipo (Área de implantação / Área do lote). Valor definido			25,0%
Área de lote a considerar			400 m ²
Relação (somatório de áreas de lotes/área urbanizável). Valor definido			50,0%
Relação (áreas de arruamentos/área urbanizável). Valor definido			30,0%
Relação (áreas de cedências e outras não tratadas/área urbanizável). Valor definido			20,0%
Somatório das áreas dos lotes			11.220 m ²
Número de fogos adotado para o presente estudo.			28 fogos
Somatório das áreas brutas de construção			5.189 m ²
Índice de construção bruto deduzido			0,23
Somatório das áreas de arruamentos			6.732 m ²
Somatório das áreas de cedências e outras não tratadas			4.488 m ²

3.2.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

Foi efetuado um levantamento imobiliário de valores venais unitários de moradias em Valado dos Frades e em zonas próximas, ou com características semelhantes. Este estudo é apresentado no final do capítulo.

O Valor Venal Unitário para moradias semelhantes às que o estudo considera será de:

1.015 €/ m²

3.2.1.2. MÉTODO DE CUSTOS CONSIDERANDO A OPERAÇÃO CONSTRUÇÃO DE MORADIA EM LOTE

No âmbito do estudo, determina-se o valor global dos lotes de terreno através do Método de Custos na versão do Valor Residual. Esta abordagem será apresentada ao conjunto do edificado.

$$V = T + E_t + C + E_c + E_v + L$$

ou

$$T = V - E_t - C - E_c - E_v - L$$

Cálculo do valor dos lotes						
V	Valor da construção concluída	5.189 m ²	X	1.015 €/ m ²	=	5.264.796 €
	Valor do terreno			A determinar		
C	Construção edifício	5.189 m ²	X	-575 €/ m ²	=	-2.983.739 €
	Construção ext. e vedações	28 moradias	X	-10.000 €/mor	=	-280.493 €
E _c	Encargos com a construção	10%	X	-3.264.231 €	=	-326.423 €
L	Lucro	10%	X	5.264.796 €	=	-526.480 €
E _v	Encargos com a venda	3 % + iva	X	5.264.796 €	=	-161.892 €
	T + E _t				=	985.769 €
E _t	Encargos com o terreno	7,5 % de T			=	68.775 €
T	Terreno (conjunto dos lotes urbanizados)					916.995 €

NOTA: Algumas operações manifestam resultados aparentemente incorretos. Tal resulta de os cálculos serem feitos em folha excel sem arredondamentos.

O valor de referência de um terreno em relação à venda do edificado incluindo encargos numa operação deste género, é de cerca de 30%. Neste caso obteve-se: 19%

O cálculo efetuado conduziu aos seguintes valores

PVT de uma moradia concluída	187.698 €
Custo de construção de uma moradia	128.013 €
Relação (custo de construção de moradia/PVT da moradia).	68,2%
PVT de um lote para construção de moradia	32.692 €

3.2.1.3. MÉTODO DE CUSTOS CONSIDERANDO A OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

Determinado o valor do conjunto dos lotes urbanizados, aplica-se de modo semelhante o Método de Custos na versão do Valor Residual, para obter o valor do terreno no estado atual, com as parcelas da equação a seguir explicadas

$$T_{lot} = T_{ini} + E_t + I + E_i + E_v + L$$

ou

$$T_{ini} = T_{lot} - E_t - I - E_i - E_v - L$$

Cálculo das áreas da operação de loteamento	
Área do terreno total	37.399 m ²
Área do terreno a destacar	2.399 m ²
Área do terreno pertencente à REN / RAN	14.960 m ²
Área do terreno não pertencente à REN / RAN (urbanizável)	22.439 m ²
Somatório das áreas dos lotes	11.220 m ²
Somatório das áreas de arruamentos	6.732 m ²
Somatório das áreas de cedências e outras não tratadas	4.488 m ²

T _{lot}	Valor do terreno loteado (conjunto dos lotes urbanizados)			=	916.995 €
T _{ini}	Valor do terreno inicial		A determinar		
I	Infraestruturação				
	Demolição e estabelecimento de cota	1 VG	X	20.000 €	= -20.000 €
	Valor referência por moradia	28 moradias	X	10.000 €/morad	= 280.493 €
	Valor referência por m ² de arruamento	6.732 m ²	X	100 €/ m ²	= 673.182 €
				Adotado valor ponderado 2 X 1	-542.286 €
E _i	Encargos com as infraestruturas	2,5%	X	562.286 €	= -14.057 €
L	Lucro (*)	20%	X	916.995 €	= -183.399 €
E _v	Encargos com a venda	3 % + iva	X	916.995 €	= -33.837 €
	T _{ini} + E _t				= 123.416 €
E _t	Encargos com o terreno inicial	1,0 % de T			= 1.222 €
T _{ini}	Terreno inicial (como se encontra presentemente)				122.194 €

NOTA: Algumas operações manifestam resultados aparentemente incorretos. Tal resulta de os cálculos serem feitos em folha excel sem arredondamentos.

O valor de referência de um terreno em estado "bruto" em relação ao valor do mesmo terreno sujeito a uma operação de loteamento, é de 30%. Neste caso obteve-se: 13%

O valor é muito baixo e corresponde na prática à inviabilidade da operação

3.2.2. OUTRAS OPERAÇÃO URBANÍSTICAS PARA O TERRENO

Os resultados obtidos demonstram que a operação de loteamento, tal como foi concebida, não terá viabilidade económica. Os valores venais unitários de venda deste tipo de produto imobiliário na zona, não geram uma operação rentável. Por maioria de razão, o projeto anteriormente previsto para este terreno levaria a resultados ainda mais gravosos.

Poderá concluir-se que presentemente Valado dos Frades não "absorve" uma oferta imobiliária desta magnitude.

Considerando a potencialidade urbanística deste terreno, entende-se como solução mais viável, a de uma reduzida operação de urbanização na faixa do terreno que confronta com a Rua Carlos O'Neill.

Os lotes a considerar serão de 400 m² com 20 x 20 e moradias de 185 m², com implantação de 100 m².

Assim teremos, e considerando a repetição da metodologia anteriormente apresentada:

Cálculo da Área Bruta de Construção edificável e das áreas dos lotes em operação na faixa junto à Rua Carlos O'Neill						
Área do terreno a urbanizar:	comprimento	226 ml	profundidade	20 ml		4.520 m ²
Número de moradias a edificar						11 moradias
Área bruta de construção média das moradias						185 m ²
Breve cálculo do valor dos lotes por aplicação do Método de Custo na versão valor residual:						
V	Valor da construção concluída	2.091 m ²	X	1.015 €/ m ²	=	2.120.991 €
	Valor do terreno			A determinar		
C	Construção edifício	2.091 m ²	X	-575 €/ m ²	=	-1.202.038 €
	Construção ext. e vedações	11 moradias	X	-10.000 €/mor	=	-113.000 €
Ec	Encargos com a construção	10%	X	-1.315.038 €	=	-131.504 €
L	Lucro (*)	10%	X	2.120.991 €	=	-212.099 €
Ev	Encargos com a venda	3 % + iva	X	2.120.991 €	=	-65.220 €
		T + Et			=	397.130 €
Et	Encargos com o terreno	7,5 % de T			=	27.707 €
T	Terreno (conjunto dos lotes urbanizados)					369.423 €

NOTA: Algumas operações manifestam resultados aparentemente incorretos. Tal resulta de os cálculos serem feitos em folha excel sem arredondamentos.

O valor corrente para um terreno incluindo encargos numa operação deste género é de cerca de 30%. Neste caso obteve-se: 19%

Breve cálculo do valor do terreno no estado atual por aplicação do Método de custo na versão valor residual:						
T _{lot}	Valor do terreno loteado (conjunto dos lotes urbanizados)				=	369.423 €
T _{ini}	Valor do terreno inicial			A determinar		
I	Infraestruturação					
	Demolição e estabelecimento de cota	1 VG	X	20.000 €	=	-20.000 €
	Valor referência por moradia	11 moradias	X	10.000 €/morad	=	113.000 €
	Valor referência por m ² de arruamento	0 m ²	X	100 €/ m ²	=	0 €
					Adotado o valor	-113.000 €
E _i	Encargos com as infraestruturas	2,5%	X	133.000 €	=	-3.325 €
L	Lucro (*)	20%	X	369.423 €	=	-73.885 €
E _v	Encargos com a venda	2 % + iva	X	369.423 €	=	-9.088 €
		T _{ini} + E _t			=	150.126 €
E _t	Encargos com o terreno inicial	1,0 % de T			=	1.486 €
T _{ini}	Terreno inicial (como se encontra presentemente)					148.639 €

NOTA: Algumas operações manifestam resultados aparentemente incorretos. Tal resulta de os cálculos serem feitos em folha excel sem arredondamentos.

O valor de referência de um terreno em estado "bruto" em relação ao valor do mesmo terreno sujeito a uma operação de loteamento, é de 30%. Neste caso obteve-se: 40%

O valor agora obtido é consequência de a operação de urbanização se desenvolver junto a uma via urbana e assim não serem necessários trabalhos de infraestruturas em zonas centrais do terreno. Essa zona ficaria tal como se apresenta atualmente e constituiria as traseiras da urbanização

Este novo cálculo efetuado, conduziu aos seguintes valores

PVT de uma moradia concluída	187.698 €
Custo de construção de uma moradia	128.013 €
Relação (custo de construção de moradia/PVT da moradia).	68,2%
PVT de um lote para construção de moradia	32.692 €

Estes valores ainda apresentam uma grande distorção em relação a índices correntes. Esta distorção é consequência do baixo valor venal unitário de moradias em Valado dos Frades.

Conforme referido em 3.1.2. o valor da parcela a destacar será proporcional ao valor agora obtido, dado que pertence a esta "faixa" agora estudada, nesta operação mais reduzida de loteamento.

Áreas dos terrenos	
Área do terreno a lotear nesta versão reduzida	4.520 m ²
Área do terreno a destacar	2.399 m ²
Percentagem do terreno a destacar em relação ao terreno a lotear	53%
Valores do terreno	
Valor do terreno a lotear nesta versão reduzida	148.639 €
Valores venais unitários	
Valor venal unitário do terreno a destacar	33 €/m ²

3.2.2.1. ANÁLISE DE LOCALIZAÇÃO

A localização relativa da parcela a destacar corresponde aos "melhores" lotes do estudo abordado. Tendo os cálculos apresentados procurado determinar "valores médios", poderá concluir-se que não só os lotes a destacar constituirão os "mais valiosos" como o terreno remanescente apresentará uma dupla desvalorização: constituem os "menos valiosos" e não dispõem de construção nos mais "expostos" como função de "âncoras" da urbanização. Acresce que a eventual mais-valia que o equipamento urbano a construir traria ser residual, num bairro de moradias.

A valorização desta discrepância não será consensual mas é efetiva. A diferença de valores de moradias muito semelhantes em bairros de construções também semelhantes não está muito estudada. Contudo, será consensual referir que os valores poderão oscilar entre 5% e 10% dos valores médios. Considerando o valor inferior deste intervalo obtêm-se os seguintes valores:

Valor venal unitário proporcional do terreno a destacar			33 €/m ²
Valor venal unitário proporcional do terreno a destacar nas " melhor localização"	5%		35 €/m ²
Valor venal unitário proporcional do terreno a destacar nas " piores localização"	-5%		31 €/m ²
Valor total do terreno urbanizável (totalidade do terreno abordado no estudo)			148.639 €
Valor total do terreno urbanizável remanescente do destaque	2.121 m ²	31 €/m ²	66.261 €
Valor do terreno a destacar			82.378 €

3.3. COMENTÁRIOS AOS VALORES OBTIDOS

O valor obtido reflete uma procura de otimização do dimensionamento da oferta imobiliária para Valado dos Frades. É decorrente do baixo valor venal unitário para este tipo de oferta na zona. Foi ainda "afetado" pela complexidade decorrente do estudo contemplar uma operação urbanística mista de loteamento e edificação e finalmente "contemplou" a valorização relativa da situação do terreno objeto de destaque.







Deste modo entendemos considerar para o terreno o seguinte:

PVT	82.378 Euros
------------	---------------------

PVT - Presumível Valor de Transação (valor arredondado)

82.500 €

ESTUDO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL UNITÁRIO DE VENDAS DE MORADIAS EM VALADO DOS FRADES

Ref.	Características técnicas das amostras		Matriz de Homogeneização										Valor Venal UNITÁRIO Homogeneizado VVU homog			
	Objeto de Análise		Características físicas					Características Comerciais								
	Morada em Valado dos Frades, Nazaré	185 m2	Zona específica	Vistas e enquadramento paisagístico	Área	Qualidade arquitetónica, equipamentos e materiais	Estado de conservação	Asking Price	Sale price	Coeficiente de Homogeneização						
Área bruta de construção	VALOR UNITÁRIO DE VENDA (na oferta, por área bruta de construção)	C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅	C ₆	LOCAL								
100%	143 m2	132.000 €	2,5%	1,3%	-2,3%	5,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%	8,0%	0,0%	0,0%	100,0000%		
1		Ref: 124271007-43. Valado dos Frades, Nazaré T3 Excelente moradia com ótimas áreas localizadas a poucos minutos da Nazaré, mais concretamente em Valado dos Frades. Sendo constituída por 2 pisos, excelente terrapço e espaço para garagem. Ano de construção: 2009 Classe C. Publicado 10-06-2016	143 m2	132.000 €	2,5%	1,3%	-2,3%	5,0%	0,0%	0,0%	5,0%	8,0%	0,0%	0,0%	100,0000%	1.023 €/m2
2		Morada T4 - Ref: 121261036-204 Moradia isolada com terreno, piscina, luro de água e poço. Aquecimento a gásóleo e painéis solares para aquecimento de águas. Localizada na estrada Alcobaca/Nazaré em bom estado de conservação. Ano de construção: 1981 Classe D Publicado 07-04-2015	282 m2	140.000 €	5,0%	-1,3%	3,4%	5,0%	5,0%	5,0%	20,0%	4,0%	0,0%	0,0%	129,7345%	644 €/m2
3		Morada T3 - Ref: 513P18617737 Valado dos Frades, Nazaré S/ref# Ano de construção: nd Classe E Publicado 08-03-2016	325 m2	300.000 €	5,0%	-1,3%	4,3%	5,0%	2,5%	2,5%	7,5%	-10,0%	0,0%	0,0%	107,2514%	991 €/m2
4		Morada T3 - Ref: M51179 Famaldão, Nazaré Composta por: Hall de entrada, cozinha equipada, sala com lareira com recuperador de calor, 3 quartos, 1 casa de banho com duche, 1 casa de banho com banheira, pátio e jardim. Ano de construção: nd Classe D Publicado 03-10-2015	124 m2	195.000 €	5,0%	-2,5%	-4,9%	5,0%	-2,5%	-2,5%	5,0%	-5,0%	0,0%	0,0%	94,6681%	1.489 €/m2
5		Morada T3 - Ref: 067/2016 LS Nazaré, Nazaré Moradia em Nazaré, zona sossegada e com vista mar do último piso, tendo 2 cozinhas, um terrapço privativo e 1 jacuzzi. Boa exposição solar. Ano de construção: 1989 Classe nd Publicado 13-09-2016	129 m2	145.000 €	-2,5%	-2,5%	-4,3%	5,0%	0,0%	0,0%	5,0%	5,0%	0,0%	0,0%	91,6632%	1.030 €/m2
6		Morada Isolada T4 - Ref: 5669 Albarde, Alenquer Moradia com construção por concluir, inserido em terreno urbano de 454 m2. Moradia com 2 pisos, composta por sala, cozinha, 4 quartos, 3 1/2 e sótão. Lugar de estacionamento no terreno da moradia. Ano de construção: 3F Classe D. Publicado em 19-10-2016	178 m2	131.500 €	2,5%	0,0%	-0,4%	7,9%	0,0%	0,0%	10,0%	-3,0%	0,0%	0,0%	108,9374%	805 €/m2

ANÁLISE ESTATÍSTICA DE RESULTADOS

Número da Referência	Pré-seleção de valores		Análise estatística		Valor Venal Unitário
	Coeficiente de homogeneização sem índice comercial	Coef. Homog. < /> +/- 20 % sobre 1.0	Coeficiente de homogeneização com índice comercial	Parâmetros estatísticos	
1	1.1423	1.1423	1.1080	1.023 €/m2	1.023 €/m2
2	1.3514	REJEITADO	1.2973		Valores dentro do intervalo de confiança de 80 %
3	1.3514	REJEITADO	1.2973		1.023 €/m2
4	1.1917	REJEITADO	1.0725		991 €/m2
5	0.9965	0.9965	0.9467		1.489 €/m2
6	0.9548	0.9548	0.9166		1.030 €/m2
<p>Parâmetros para intervalo de confiança de 80 % da distribuição t de student</p> <p>média desvio pad n° de amostras</p>			<p>Parâmetros estatísticos</p> <p>1.133 €/m2 238 €/m2</p> <p>1.533 elementos</p>		<p>923 €/m2</p> <p>1.344 €/m2</p>
			<p>Major que Menor que</p>		<p>1.014,59 €/m2</p>

NOTAS O portal casapop.pt integra a generalidade das ofertas imobiliárias on line das mediadoras que operam sem exclusividade