

Prolongamento da Rua Prof. António Luis Fernandes

AQUILINO CARREIRA
- IMOBILIÁRIA, LDA

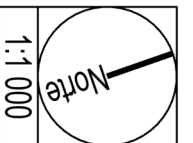
MUNICIPIO DE LEIRIA
Artº matricial - U12346
A=3 068,50m²

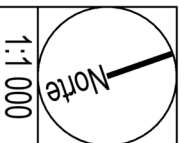
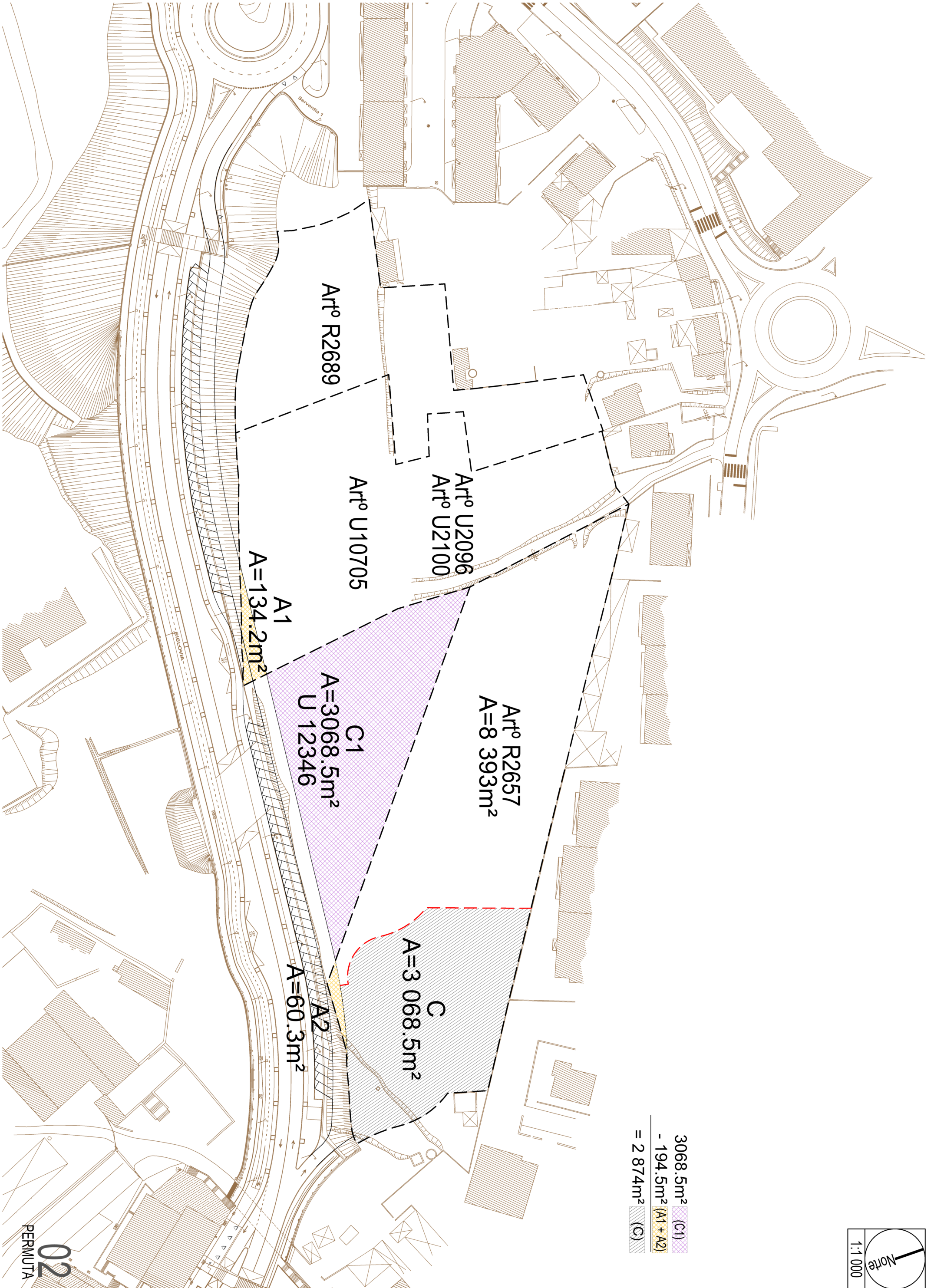
AQUILINO CARREIRA - IMOBILIÁRIA, LDA
Artº matricial - R2657
A=8 393m²

Joaquim da Silva Salada

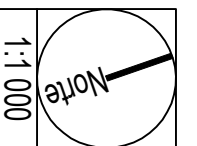
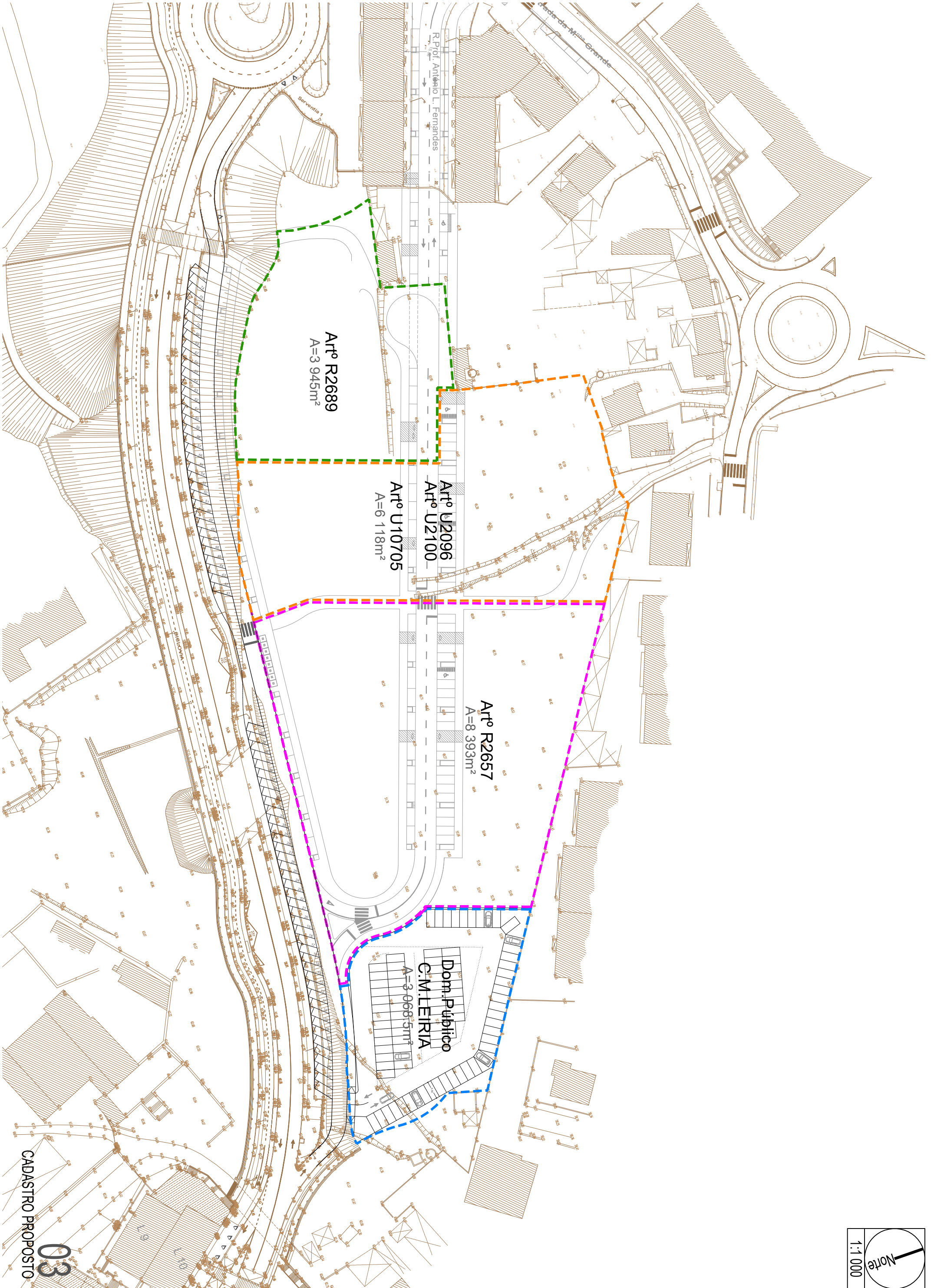
Av. Papa Francisco

01
CADASTRO ATUAL





3068.5m² (C1)
 - 194.5m² (A1 + A2)
 = 2874m² (C)



ANTÓNIO AUGUSTO NOGUEIRA NARCISO
Engenheiro Técnico Civil / Perito Avaliador Judicial
(Lista Oficial do Ministério da Justiça) e PAI - Perito
Avaliador de Imóveis, registo 2016/0510 (CMVM)
Pós - Graduado em Avaliações de Engenharia -
- Propriedades, Patrimónios e Empreendimentos
Imobiliários, pela Faculdade de Engenharia da
Universidade Católica Portuguesa - (FEUCP)
Av.^a Marquês de Pombal – Lote 4 – 3.º Dto.
2410 – 152 LEIRIA
Telemóvel – 967 032 330
NARCISO2004@sapo.pt

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE LEIRIA



**PARCELA DE TERRENO, COM A ÁREA DE 3.068,50 M2, A
DESTACAR DO ARTIGO MATRICIAL RÚSTICO N.º 2657 ARV DA
UNIÃO DAS FREGUESIAS DE LEIRIA, POUSOS BARREIRA E
CORTES**

**PRÉDIO SITO ENTRE A ESTRADA DA MARINHA GRANDE E A
AVENIDA PAPA FRANCISCO (CAPUCHOS) CIDADE DE LEIRIA**

PROPRIETÁRIA: AQUILINO CARREIRA – IMOBILIÁRIOS, LDA

(fevereiro de 2024)

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE LEIRIA

Parcela de terreno, com a área de 3.068,50 m² (três mil e sessenta e oito vírgula cinquenta metros quadrados), a desanexar prédio rústico com a área matricial de 8.393,00 (oito mil trezentos e noventa e três metros quadrados) sito na entre a Estrada da Mainha Grande e a Avenida Papa Francisco (Capuchos), na cidade de Leiria, confrontando pelo norte, pelo nascente e pelo poente com Joaquim da Silva Salada e pelo Sul com Variante dos Capuchos (Avenida Papa Francisco), Artigo Matricial Rústico n.º 2657 ARV, da União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, no concelho de Leiria, com as seguintes coordenadas geográficas: Latitude 39.744724° e Longitude (-) 8.813535°, de que é proprietária a firma **AQUILINO CARREIRA – IMOBILIÁRIOS, LDA**, com sede na Avenida Marquês de Pombal, Lote 4 - 1.º Frente 2410-152 LEIRIA.

A fim de dar cumprimento ao atual preceituado legislativo, no que respeita à aquisição de bens imóveis, por parte do poder local, foi-nos solicitado pela Câmara Municipal de Leiria, como Perito Avaliador Judicial da Lista Oficial do Ministério da Justiça e como PAI - Perito Avaliador de Imóveis, com o registo n.º 2016/0510 na CMVM (Comissão do Mercado de Valores Mobiliários), na qualidade de interveniente accidental, que avaliássemos a parcela de terreno, a desanexar do prédio rústico acima identificado, a fim de permitir à entidade pública que a pretende adquirir, a Câmara Municipal de Leiria, propor à empresa proprietária do mesmo, um valor que por negociação livre, tendo por base a quantia que for determinada previamente em avaliação documentada por relatório, efetuado, por perito avaliador Judicial da Lista Oficial do Ministério da Justiça e também registado, na já citada Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e deste modo a sua possível aquisição, a qual visa, a sua integração no Património Imobiliário do Município de Leiria, na área da cidade de Leiria e permitir dar viabilidade à permuta da mesma, por outra de igual dimensão e situada nas proximidades, propriedade do Município de Leiria.

Trata-se portanto de uma aquisição de grande interesse público, dado que vai permitir instalar uma infraestrutura de grande necessidade, um parque de estacionamento descoberto, de utilização gratuita, para apoiar, uma vasta área residencial e de serviços, implantada na envolvente.

Tal parecer terá, necessariamente, como finalidade habilitar a Entidade Adquirente, a (Câmara Municipal de Leiria) a apresentar propostas de valor de aquisição, que possibilitem a obtenção de possível aquisição amigável, da já referida parcela de terreno, com base no “justo valor de aquisição” que a jurisprudência prevê e que o Estado, como pessoa de “Bem”, não pode deixar de ter em consideração, não querendo prejudicar a proprietária afetada com as obras a levar a efeito, antes ressarcir-la dos prejuízos sofridos. Não se pode esquecer, contudo, que tais obras ou melhoramentos têm sempre como finalidade o benefício público, neste caso, bem concreto, a instalação de um parque de estacionamento descoberto, de utilização gratuita e assim permitir reforçar, com satisfação um serviço público, de grande necessidade, apoiando uma vasta área residencial e de serviços.

Ao analisar, quando da visita efetuada, ao local das obras a realizar e os problemas que, particularmente no que respeita aos valores a pagar, têm de ser considerados, houve a preocupação de determinar os mesmos com base, na capacidade edificativa do terreno, de acordo, com o instrumento de gestão territorial atualmente eficaz, (em vigor) que é o Plano Diretor Municipal (PDM) do concelho de Leiria, cuja 5.^a Alteração, sob proposta da Câmara Municipal de Leiria, a que respeita a deliberação tomada em reunião ordinária pública de 11 de janeiro de 2022, a Assembleia Municipal de Leiria, em sessão extraordinária de 21 de janeiro de 2022, deliberou aprovar, tendo a já referida 5.^a Alteração ao Plano Diretor Municipal de Leiria, sido publicada no Diário da República – 2.^a série, n.º 44 de 3 de março de 2022, Aviso n.º 4564/2022, que de acordo com a Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, do referido Plano Diretor Municipal a totalidade da área do solo integrante da parcela, em avaliação, 3.068,50 m² encontra-se inserida em **“SOLO URBANO – SOLO URBANIZADO – ESPAÇOS DE USO ESPECIAL – ÁREA DE EQUIPAMENTOS”**, enquadrado na alínea a) do n.º 1 do Artigo 103.º do já citado Regulamento do P.D.M., que estabelece os seguintes parâmetros de aproveitamento urbanístico:

- a) O índice de impermeabilização do solo é de 80%;
- b) Deve ser salvaguardada a adequada integração urbana no que se refere à volumetria, alinhamentos e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente.

Consultada a Carta de Condicionantes, verifica-se que não existe qualquer condicionante, classificando-se o mesmo, como **“SOLO APTO PARA A CONSTRUÇÃO CONDICIONADA”**, termos da alínea a) do n.º 1 do Artigo 25.º do Código das Expropriações, como referencial.

Devendo-se também ter em conta, como a jurisprudência refere e defende, que os referidos valores devem corresponder ao conhecimento dos valores mais correntes na zona, do mercado, com base em transacções recentes, obtidos a partir de informações locais (realizando uma conveniente prospeção de mercado). É que, cremos, o avaliador, além dos indispensáveis conhecimentos técnicos, da sua experiência, deverá auscultar o meio onde atua e de ter o bom senso e sensibilidade para poder cumprir com equilíbrio e justiça a sua missão de acordo com a legislação em vigor.

Não se poderá esquecer, contudo, com base no princípio do “justo valor a pagar”, “quanto custa” aos proprietários do bem a alienar, a perda de um bem adquirido, frequentemente com tantos sacrifícios e privações, ou herdado dos seus antepassados, embora essa “perda”, tenha como finalidade, um bem público de grande alcance ou projeção, para a zona aonde se vai inserir ou realizar os benefícios que, com eles a população virá a usufruir.

Presente o conceito técnico-ético do “justo valor a pagar”, passo de seguida à avaliação, da já referida parcela de terreno urbano, tendo presente a sua localização, qualidade ambiental do local, e a existência de equipamentos sociais na zona, para além da existência das infraestruturas urbanísticas confinantes com a parcela e com o prédio integrante da mesma.

A aquisição pela via do direito privado, da parcela é parcial e representa cerca de 36,56% da área do prédio “mãe/serviente”.

BASES DE AVALIAÇÃO

“SOLO APTO PARA A CONSTRUÇÃO”

- 1 – Área da parcela de terreno rústico, a permutar por via do direito privado –
- 3.068,50 m²;
- 2 – Índice de impermeabilização do solo adotado 60% < 80%, máximo regulamentar;
- 3 – Número de pisos admitidos, na construção de equipamento de utilização coletiva – 3 pisos;
- 4 – Referencial do preço de construção (áreas úteis habitacionais), para o ano de 2024 e para o concelho de Leiria: 904,50 €/m², atualização pelo coeficiente publicado no Diário da República n.º 210/2023, 1.º Suplemento, Série II de 2023-10-30;
- 5 – Fator de correção do preço de construção, por metro quadrado de área útil, para custo de construção por metro quadrado de área bruta – 0,85;
- 6 – Custo de construção de área bruta habitacional: $0,85 * 904,50 \text{ €/m}^2 = 768,83 \text{ €/m}^2$;
- 7 – Custo de construção de um equipamento de utilização coletiva: 55% do valor determinado em 6: $55\% * 768,83 \text{ €/m}^2 = 422,87 \text{ €/m}^2$; Página 4 de 5

- 8 – Fator de infraestruturização: 0,68, (custo com a construção de novas infraestruturas e reforço das já existentes);
- 9 - N.º 6 do Artigo 26.º do Código das Expropriações – 12,2%, pela boa localização e qualidade ambiental do local e existência de equipamentos sociais na zona;
- 10–N.º 7 do Artigo 26.º do Código das Expropriações – 10%, verificam-se todas as alíneas;
- 11- Índice fundiário: 22,2% (n.ºs 6 e 7) do Artigo 26.º do Código das Expropriações, como referencial;
- 12-Aplicação de um fator corretivo pela inexistência do risco e do esforço inerente à atividade construtiva, conforme prevê o n.º 10 do Art.º 26.º do Código das Expropriações, como referencial - 15%.

“BENFEITORIAS”

Sobre o solo do prédio urbano, a permutar, não se radica qualquer benfeitoria, com exceção da diversa vegetação arbustiva, sem qualquer valor económico.

AVALIAÇÃO


De acordo com as bases de avaliação, anteriormente referidas, vai determinar-se para valor atual da parcela a destacar do prédio rústico, já anteriormente identificado e a adquirir por permuta, o montante de:

- Terreno: 3.068,50 m ² * 3 * 60% * 422,87 €/m ² * 0,68 * * 22,2% * 0,85 =	€ 299.699,71
- Arredondamento	+ € <u>300,29</u>
- TOTAL	€ 300.000,00

Importa a avaliação da parcela de terreno, com a área de 3.068,50 m², a destacar do prédio rústico, artigo matricial n.º 2657 ARV, sita junto da Avenida Papa Francisco (Capuchos), na cidade de Leiria, União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, no montante de: € **300.000,00** (trezentos mil euros), o que se traduz num valor unitário de cerca de **97,77 €/m²**.

LEIRIA, 02 de fevereiro de 2024

O PERITO AVALIADOR



ANTÓNIO AUGUSTO NOGUEIRA NARCISO

(Membro da APAE, n.º 178)

Página 5 de 5

ANTÓNIO AUGUSTO NOGUEIRA NARCISO
Engenheiro Técnico Civil / Perito Avaliador Judicial
(Lista Oficial do Ministério da Justiça) e PAI - Perito
Avaliador de Imóveis, registo 2016/0510 (CMVM)
Pós - Graduado em Avaliações de Engenharia -
- Propriedades, Patrimónios e Empreendimentos
Imobiliários, pela Faculdade de Engenharia da
Universidade Católica Portuguesa - (FEUCP)
Av.^a Marquês de Pombal – Lote 4 – 3.º Dto.
2410 – 152 LEIRIA
Telemóvel – 967 032 330
NARCISO2004@sapo.pt

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE LEIRIA



**PRÉDIO URBANO (LOTE DE TERRENO) COM A ÁREA DE 3.068,50
M2, ARTIGO MATRICIAL URBANO N.º 12346 NIP DA UNIÃO DAS
FREGUESIAS DE LEIRIA, POUSOS BARREIRA E CORTES**

**PRÉDIO SITO JUNTO Á AVENIDA PAPA FRANCISCO (CAPUCHOS)
CIDADE DE LEIRIA**

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE LEIRIA

(fevereiro de 2024)

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE LEIRIA

Prédio urbano (lote de terreno) com a área de 3.068,50 m² (três mil e sessenta e oito vírgula cinquenta metros quadrados), sito junto à Avenida Papa Francisco (Capuchos), na cidade de Leiria, confrontando pelo norte e pelo nascente com Aquilino Carreira Imobiliários, S.A., pelo sul com Município de Leiria e pelo poente com Aquilino Carreira Imobiliários, S.A. e Madeissado, Madeiras, S.A. Artigo Matricial Urbano n.º 12346, da União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, no concelho de Leiria, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Leiria, sob o registo no 3825/20231117/Freguesia de Leiria, com as seguintes coordenadas geográficas: Latitude 39.744799° e Longitude (-) 8.814356°, de que é proprietário o **MUNICÍPIO DE LEIRIA**.

A fim de dar cumprimento ao atual preceituado legislativo, no que respeita à alienação de bens imóveis, por parte do poder local, foi-nos solicitado pela Câmara Municipal de Leiria, como Perito Avaliador Judicial da Lista Oficial do Ministério da Justiça e como PAI - Perito Avaliador de Imóveis, com o registo n.º 2016/0510 na CMVM (Comissão do Mercado de Valores Mobiliários), na qualidade de interveniente accidental, que avaliássemos o prédio urbano (lote de terreno), acima identificado, com vista à sua desafetação do Domínio Público do Município de Leiria, por ter sido considerado, desnecessário continuar a manter, a posse do mesmo e dar viabilidade à permuta com uma parcela de terreno urbano, propriedade de uma empresa particular e conseqüente integração desta última no Domínio Público do Município de Leiria e necessária adquirir para permitir construir um parque de estacionamento público, muito necessário, na área envolvente a diversos serviços públicos (Câmara Municipal, Palácio da Justiça, Segurança Social, entre outros).

Tal parecer terá, necessariamente, como finalidade habilitar a Entidade detentora do imóvel a alienar, o (Município de Leiria) a aceitar proposta de valor de alienação, que possibilite a obtenção de uma possível negociação amigável, do prédio urbano (lote de terreno) a alienar, com base no “justo valor de alienação” que a jurisprudência prevê e que o Estado, como pessoa de “Bem”, não pode deixar de ter em consideração. Não se pode esquecer, contudo, que tais obras ou melhoramentos têm sempre como finalidade o benefício público, neste caso, bem concreto, a construção de um parque de estacionamento descoberto, de utilização gratuita, de grande necessidade, apoiando uma vasta área residencial e de prestação de serviços públicos.

Ao analisar, quando da visita efetuada, ao local do prédio urbano (lote de terreno), a ceder por permuta, e os problemas que, particularmente no que respeita aos valores justos, a pedir têm de ser considerados, houve a preocupação de determinar os mesmos com base, na capacidade edificativa do terreno, de acordo, com o instrumento de gestão territorial atualmente eficaz, (em vigor) que é o Plano Diretor Municipal (PDM) do concelho de Leiria, cuja 5.ª Alteração, sob proposta da Câmara Municipal de Leiria, a que respeita a deliberação tomada em reunião ordinária pública de 11 de janeiro de 2022, a Assembleia Municipal de Leiria, em sessão extraordinária de 21 de janeiro de 2022, deliberou aprovar, tendo a já referida 5.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Leiria, sido publicada no Diário da República – 2.ª série, n.º 44 de 3 de março de 2022, Aviso n.º 4564/2022, que de acordo com a Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, do referido Plano Diretor Municipal a totalidade da área do solo integrante da parcela, em avaliação, 3.068,50 m² encontra-se inserida em “**SOLO URBANO – SOLO URBANIZADO – ESPAÇOS CENTRAIS DE GRAU II**”, enquadrado no n.º 2 do Artigo 86º do já citado Regulamento do P.D.M., que estabelece os seguintes parâmetros de aproveitamento urbanístico:

- a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota da soleira é de 6 pisos;
- b) O índice máxima de ocupação do solo é de 80%;
- c) O índice máximo de utilização do solo é de 1,6.

Consultada a Carta de Condicionantes, verifica-se que não existe qualquer condicionante, classificando-se o mesmo, como “**SOLO APTO PARA A CONSTRUÇÃO**”, nos termos da alínea a) do n.º 1 do Artigo 25.º do Código das Expropriações, como referencial.

Devendo-se também ter em conta, como a jurisprudência refere e defende, que os referidos valores devem corresponder ao conhecimento dos valores mais correntes na zona, do mercado, com base em transações recentes, obtidos a partir de informações locais (realizando uma conveniente prospeção de mercado). É que, cremos, o avaliador, além dos indispensáveis conhecimentos técnicos, da sua experiência, deverá auscultar o meio onde atua e de ter o bom senso e sensibilidade para poder cumprir com equilíbrio e justiça a sua missão de acordo com a legislação em vigor.

Não se poderá esquecer, contudo, com base no princípio do “justo valor dos bens a permutar”, “quanto custa” aos proprietários a perda de bens adquiridos, frequentemente com tantos sacrifícios e privações, ou herdado dos seus antepassados, embora essa “perda por permuta”, tenha como finalidade, um bem público de grande alcance ou projeção, para a zona aonde se vão inserir ou realizar os benefícios que, com eles a população virá a usufruir.

Presente o conceito técnico-ético do “justo valor de alienação por permuta”, passo de seguida à avaliação do prédio urbano (lote de terreno), tendo presente a sua localização, qualidade ambiental do local, e a existência de equipamentos sociais na zona, para além de confinar ou de estar na proximidade das diversas infraestruturas urbanísticas.

A alienação é da totalidade da área do prédio urbano, propriedade do Município de Leiria.

BASES DE AVALIAÇÃO

“SOLO APTO PARA A CONSTRUÇÃO”

- 1 – Área do prédio urbano (lote de terreno), a permutar por via do direito privado – 3.068,50 m²;
- 2 – Índice de utilização do solo adotado, face à forma geométrica (triangular) do prédio – 1,0, para um máximo regulamentar de 1,6;
- 3 – Referencial do preço de construção (áreas úteis habitacionais), para o ano de 2024 e para o concelho de Leiria: 904,50 €/m², atualização pelo coeficiente publicado no Diário da República n.º 210/2023, 1.º Suplemento, Série II de 2023-10-30;
- 4 – Fator de correção do preço de construção, por metro quadrado de área útil, para custo de construção por metro quadrado de área bruta – 0,85;
- 5 – Fator de infraestruturização: 0,68, (custo com a construção de novas infraestruturas e reforço das já existentes);
- 6 - N.º 6 do Artigo 26.º do Código das Expropriações – 12%, pela boa localização e qualidade ambiental do local e existência de equipamentos sociais na zona;
- 7 – N.º 7 do Artigo 26.º do Código das Expropriações – 10%, verificam-se todas as alíneas;
- 8 - Índice fundiário: 22% (n.ºs 6 e 7) do Artigo 26.º do Código das Expropriações, como referencial;
- 9 - Aplicação de um fator corretivo pela inexistência do risco e do esforço inerente à atividade construtiva, conforme prevê o n.º 10 do Art.º 26.º do Código das Expropriações, como referencial - 15%.

“BENFEITORIAS”

Sobre o solo do prédio urbano, a permutar, não se radica qualquer benfeitoria, com exceção da diversa vegetação arbustiva, sem qualquer valor económico.

AVALIAÇÃO

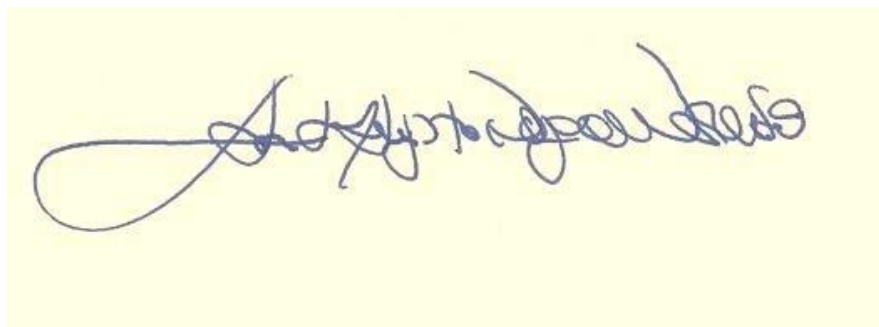
De acordo com as bases de avaliação, anteriormente referidas, vai determinar-se para valor atual do prédio urbano (lote de terreno), a alienar, o montante de:

- Terreno: 3.068,50 m ² * 1,0 * 904,50 €/m ² * 0,85 * 0,68 * * 22% * 0,85 =	€ 299.988,18
- Arredondamento	+ € <u>11,82</u>
- TOTAL	€ 300.000,00

Importa a avaliação do prédio urbano (lote de terreno), com a área de 3.068,50 m², artigo matricial n.º 12346 NIP, sito junto à Avenida Papa Francisco (Capuchos), na cidade de Leiria, União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, no montante de: **€ 300.000,00 (trezentos mil euros)**, o que se traduz num valor unitário de cerca de **97,77 €/m²**.

LEIRIA, 02 de fevereiro de 2024

O PERITO AVALIADOR



ANTÓNIO AUGUSTO NOGUEIRA NARCISO

(Membro da APAE, n.º 178)