

EDIFÍCIO ESCOLAR DE QUINTELA (EB1)



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO



1 – INTRODUÇÃO

O presente estudo refere-se ao valor a atribuir ao prédio (terreno + edifício) onde funcionou **a escola do 1º ciclo de Quintela – Gestaçõ** e cujo proprietário é o Município de Baião.

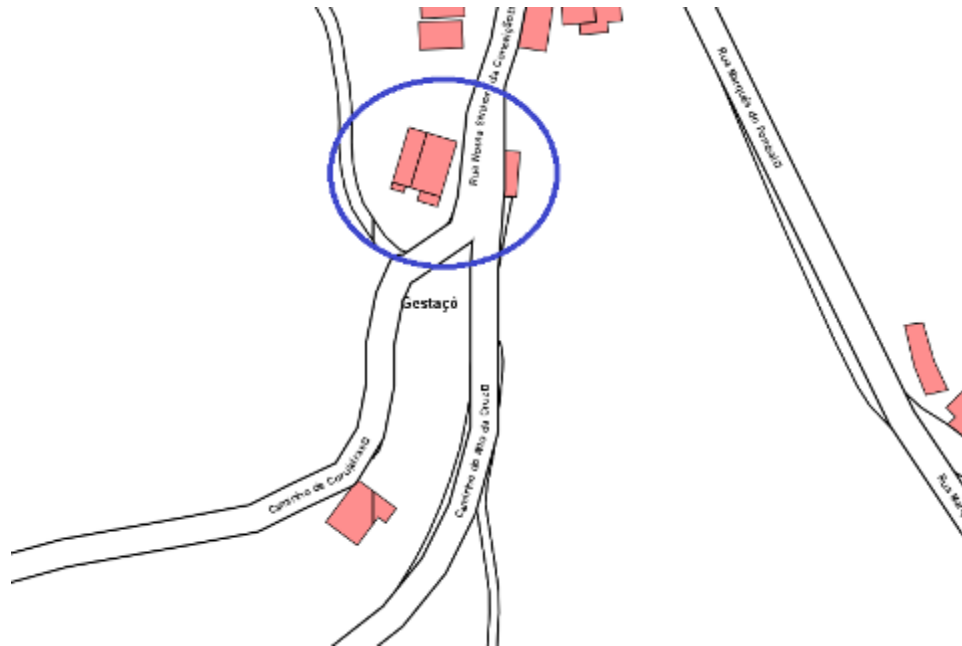
A avaliação teve em conta as alterações do ordenamento do território, decorrentes da aprovação do novo PDM do concelho de Baião e conseqüente actualização do relatório de avaliação existente .

Da consulta efectuada no local e na Internet, constatou-se a inexistência de lotes de terreno com características idênticas ao agora em avaliação, e que permitissem elaborar uma amostra suficientemente ampla, diversificada e credível, de modo a poder determinar por comparação um valor real e corrente para o prédio. Sendo assim, e no sentido de obter um resultado que se aproxime do valor real e actual do prédio tomou-se como critério de avaliação referencial o disposto na “ Lei nº 168 /99 de 18 de Setembro.

2 – SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO

O prédio em avaliação, situa-se junto do aglomerado urbano de Quintela – Gestaçõ , caracterizado por ser uma zona rural composta de essencialmente de moradias uni familiares de R/C e andar .

Este aglomerado, de características dispersas desenvolve-se fundamentalmente apoiado ao longo dos arruamentos . O edifício escolar desenvolve-se a uma cota superior em relação à rua “ Nossa Senhora da Conceição “ da qual está delimitada por um muro de suporte em alvenaria de granito, e tem acesso por um caminho em terra batida, que liga lateralmente o logradouro ao arruamento atrás referido.



Localização da escola EB1 de Quintela (s/esc)



Planta de localização(vista aérea)



O prédio, tem a área total de terreno de 611,00 m², está inscrito no artigo urbano nº 1 166 da freguesia de Gestaçô e descrito no nº 2210 / 20090129 da Conservatória do Registo Predial de Baião e nele encontra-se implantada uma construção de R/C (edifício escolar), com a área coberta de 91,00 m².

As confrontações do prédio são :

NORTE : Joaquim Pinto Borges ;

SUL : Herdeiros de Augusto Ferreira de Almeida ;

NASCENTE : caminho público ;

POENTE : Herdeiros de Augusto Ferreira de Almeida .

O edifício escolar tem cerca de 40 anos, arquitectura escolar tradicional (plano dos centenários) , e o logradouro é amplo, plano e em terra batida , e ocupação como recreio e actividades desportivas da população escolar .

O prédio corresponde a uma única plataforma que se desenvolve a uma cota superior ao arruamento principal sendo o acesso feito a partir de um novo acesso realizado pelo Município e , que se encontra actualmente em terra batida.

O edifício escolar compõe-se de um único piso de R/C, com duas amplas salas de aula, e restantes áreas de apoio , tais como cozinha / copa , l. sanitárias e arrumos.

A envolvente exterior é realizada por paredes em alvenaria de tijolo rebocado , caixilharia em madeira com acabamento a verniz, e vidro simples e a cobertura é realizada em telha cerâmica assente em estrutura de madeira apoiada ena laje de tecto.

A edificação encontra-se em razoável estado de conservação, e a caracterização espacial interior, permite com relativa facilidade a alteração funcional do edifício.

O Logradouro encontra-se totalmente vedado com muros em alvenaria de granito aparelhado com a altura variável encimado por rede elástica com 1 m de altura, apoiada em pilares de tubo de ferro galvanizado e em mau estado de conservação .

A rua de “ Nossa Senhora da Conceição “ , que limita com a escola , tem a largura média de 3 metros, pavimento em cubos de granito e dispõe de redes públicas de abastecimento de água, energia eléctrica e telefones.



Vista geral do edifício



Vista geral do edifício

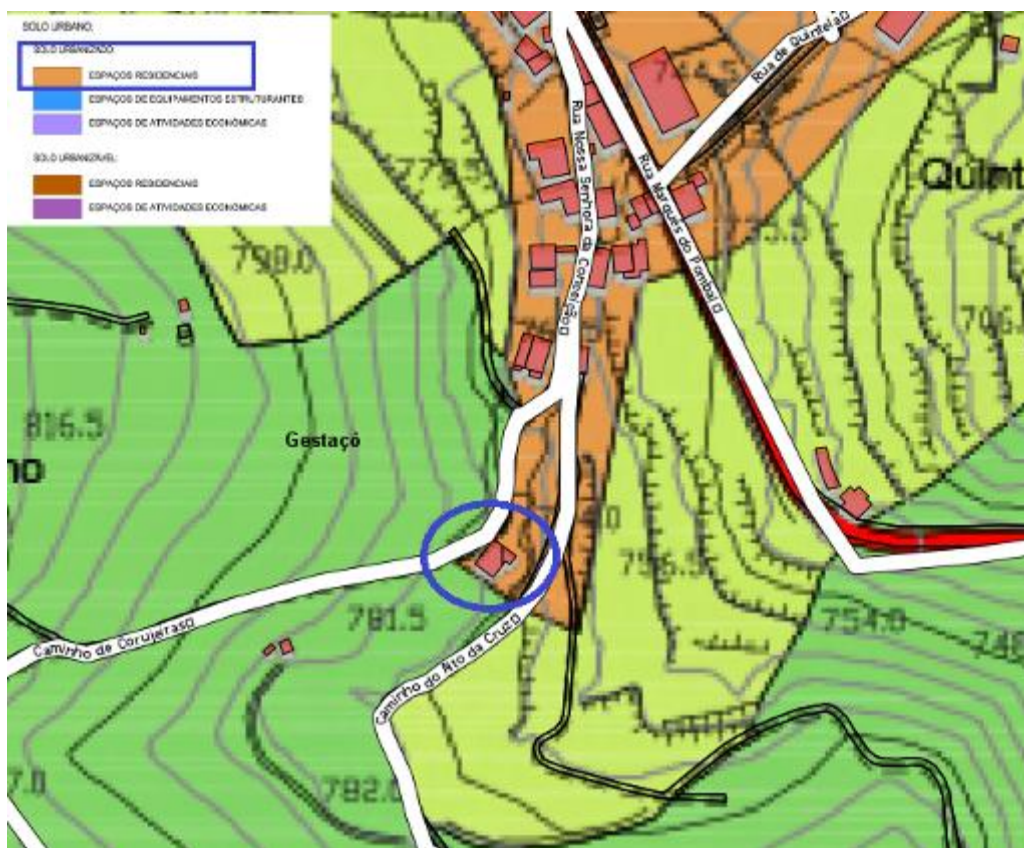


Visto do local de implantação da escola

Embora o arruamento limite possua rede pública de abastecimento de água, o edifício escolar possui , um poço de captação própria e os esgotos são encaminhados e tratados em fossa séptica existente no talude do logradouro.

3. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

De acordo com o Plano Director Municipal de Baião , aprovado em reunião da Assembleia Municipal de 9 de Setembro de 2017 e publicado na 2ª série do Diário da República de 28 de Setembro de 2017 o prédio insere-se em zona classificada como “ Solo Urbano – Espaços Residenciais “.



EXTRACTO DO PDM (Planta de Ordenamento) (s/esc.)

De acordo com o artº 17º e 47º do regulamento do PDM, estas zonas, caracterizam-se por :



Artigo 17.º

Qualificação do solo urbano

1 — Em função do uso dominante e das características morfo-tipológicas, o solo urbano integra as seguintes categorias funcionais identificadas na Planta de Ordenamento:

- a) Espaços residenciais;
- b) Espaços de equipamentos estruturantes;
- c) Espaços de atividades económicas.

2 — Em função do grau de urbanização do solo, do grau de consolidação morfo-tipológica e da programação de execução, o solo urbano integra as seguintes categorias operativas identificadas na Planta de Ordenamento:

- a) Solo urbanizado;
- b) Solo urbanizável.

CAPÍTULO II

Espaços residenciais

Artigo 46.º

Identificação e usos

Nestes espaços integram-se as áreas que em função das tipologias e morfologias dominantes se destinam preferencialmente a funções residenciais, complementadas com funções terciárias e comerciais ou outros usos, desde que compatíveis com a função dominante e as construções enquadrem-se tipo-morfológicamente na envolvente.

Artigo 47.º

Regime de edificabilidade

1 — Nas áreas urbanas consolidadas, as obras de construção ou de reconstrução, bem como as obras de ampliação respeitam as características morfológicas e tipológicas da frente urbana respetiva, designadamente:

- a) O recuo dominante, não podendo a área de impermeabilização exceder 70 % da área do prédio;
- b) Altura de fachada máxima de 10 metros e máximo de 3 pisos acima da cota de soleira;

2 — Nas operações de loteamento e ainda nas áreas urbanas não consolidadas e no solo urbanizável, os parâmetros de edificabilidade não podem exceder os seguintes valores, sem prejuízo do disposto em plano de urbanização ou de pormenor eficaz:

- a) Altura da fachada de 10 metros, correspondendo a 3 pisos acima da cota de soleira;
- b) Índice de utilização do solo de 0,80, em relação à área total do prédio;
- c) Área de impermeabilização de 70 % da área total do prédio.

3 — Excetuam-se dos números anteriores as situações de colmatação, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios respeitam a continuidade dos planos das fachadas anterior e posterior dos edifícios contíguos e estabelecem a articulação volumétrica desses mesmos edifícios.

4 — Na construção e ampliação de edifícios para instalação de equipamentos de utilização coletiva admite-se o não cumprimento das condições estabelecidas nos números anteriores, desde que tecnicamente justificado face à natureza das instalações e sejam cumpridos os seguintes requisitos:

- a) Criação de condições de acessibilidade adequadas e uma relação forte e clara com as estruturas urbanas;
- b) Índice máximo de impermeabilização do solo de 65 %;

5 — As novas edificações devem salvaguardar na sua implantação um recuo de 6 m ou 4 m do limite da via, respetivamente para as estradas e caminhos municipais, na totalidade das vias municipais, exceto nos casos da aplicabilidade da “frente urbana ou recuo dominante”.

4 – AVALIAÇÃO

4.1. - VALOR DO TERRENO

A avaliação do terreno tendo como critério de avaliação referencial o disposto na Lei nº 168 / 99 (código das expropriações) , visa a determinação do valor real e corrente do mesmo , admitindo vários pressupostos definidos na referida legislação.

Assim, de acordo com o art. 25 do código das expropriações, os solos , classificam-se em :

Artigo 25.º

Classificação dos solos

1 — Para efeitos do cálculo da indemnização por expropriação, o solo classifica-se em:

- a) Solo apto para a construção;
- b) Solo para outros fins.

2 — Considera-se solo apto para a construção:

- a) O que dispõe de acesso rodoviário e de rede de abastecimento de água, de energia eléctrica e de saneamento, com características adequadas

para servir as edificações nele existentes ou a construir;

- b) O que apenas dispõe de parte das infra-estruturas referidas na alínea anterior, mas se integra em núcleo urbano existente;
- c) O que está destinado, de acordo com instrumento de gestão territorial, a adquirir as características descritas na alínea a);
- d) O que, não estando abrangido pelo disposto nas alíneas anteriores, possui, todavia, alvará de loteamento ou licença de construção em vigor no momento da declaração de utilidade pública, desde que o processo respectivo se tenha iniciado antes da data da notificação a que se refere o n.º 5 do artigo 10.º

3 — Considera-se solo para outros fins o que não se encontra em qualquer das situações previstas no número anterior.

Face ao tipo de terreno, à classificação urbanística, à utilização e benfeitorias existentes, o solo será avaliado de acordo com o disposto no ponto 2 do artº 25 como solo “ apto para a construção “ e o seu valor é :

$$V = i \times (Val_{(hab)} + K_{(gar)} \times Val_{(gar)}) \times K1 \times (K2 + K3) \times K4, \text{ em que}$$

V= valor do terreno ;

$i_{(m^2/m^2)}$ = índice máximo de construção definido pelo ponto 2 do artº 47º regulamento do PDM = $0,80 \text{ m}^2 / \text{m}^2$.

$Val_{(hab)}$ – valor do metro quadrado de construção para habitação . Tendo em conta o tipo de construção existente na envolvente, e da recolha de valores efectuada, constata-se que o valor médio potencial da construção naquela zona é de cerca de $600,00 \text{ €} / \text{m}^2$, valor que servirá de base à presente avaliação.

$Val_{(gar)}$ - valor do metro quadrado de construção para anexos e garagens Para valor do metro quadrado de garagens e arrumos, estima-se o valor de $250,00 / \text{m}^2$.

$K_{(gar)}$ - % do índice de construção destinado a habitação que se considera aceitável para a construção de anexos e garagens. Este parâmetro foi estimado em 25 % .



K1 – encargos com transformação em terreno urbanizável em terreno “ apto para a construção “ ;

K2 – somatório de índices percentuais relativos a infraestruturas existentes e que servem directamente a parcela ;

K3 – parâmetro percentual a afectar o terreno de acordo com a localização e qualidade ambiental .

K4 - O valor resultante da aplicação de um factor correctivo pela inexistência do risco e do esforço inerente à actividade construtiva. Face ao tipo e localização da construção considera-se este factor igual a 10 % .

O valor de K1, corresponde a 25 % do valor bruto do terreno , pois o mesmo limita com arruamentos que não estão dotados de todas infraestruturas urbanísticas. Este encargo destina-se à ampliação e correcção das mesmas.

O valor K2 terá um valor igual ao somatório percentual das infra-estruturas existentes junto à parcela e será :

| | |
|--|-------|
| - pavimentação do arruamento | 1,5 % |
| - rede de abastecimento domiciliário de água | 1,0 % |
| - rede de distribuição de energia eléctrica | 1,0 % |
| - Rede telefónica | 1,0 % |

O parâmetro K3, tem de acordo com o código das expropriações, uma variação de 0 a 15 % , em função da localização e qualidade ambiental da parcela. Para a edificação em causa considera-se ajustado o valor de 6,0 %.



Assim, o valor do metro quadrado de terreno do terreno da parcela é :

$$V = 0,8 \text{ m}^2 / \text{m}^2 \times (600,00 \text{ €/ m}^2 + 25\% \times 250,00 /\text{m}^2) \times (1 - 25\%) \times (4,50 \% + 6,0 \%) * \\ (1 - 10 \%) = 37,56 \text{ €/m}^2.$$

Para uma área de terreno de 611,00 m², o valor é :

$$611,00 \text{ m}^2 \times 37,56 \text{ €/m}^2 = 22\,949,16 \text{ €}$$

4.2. – BENFEITORIAS

Tendo em conta o tipo e qualidade e o estado de conservação do edifício existente , considera-se que serão necessárias grandes obras de remodelação de modo a adaptá-lo a habitação, bom como rever todas as infra-estruturas do logradouro, incluindo acessos e vedações, pelo que se estima o valor da construção existente em 150,00 € / m², e o valor das benfeitorias existentes no logradouro, nomeadamente muros de suporte e vedação, que poderão ser reaproveitados em qualquer remodelação em 10,00 € / m²

Assim, o valor do edifício escolar existente, incluindo arranjos exteriores, é :

| | | |
|---------------------------|--|-------------------|
| - Edifício escolar | 91,00 m ² x 150,00 € / m ² | 13 650,00 € |
| - Arranjos exteriores.... | 611,00 m ² x 10,00 € / m ² | <u>6 110,00 €</u> |
| | TOTAL = | 19 760,00 € |

5 – VALOR TOTAL DO PRÉDIO

O valor total do prédio é de acordo com o descrito é pois de :



| | |
|----------------------|--------------------|
| - terreno | 22 949,16 € |
| - Benfeitorias | <u>19 760,00 €</u> |
| TOTAL = | 42 709,16 € |

**(QUARENTA E DOIS MIL SETECENTOS E NOVE EUROS E DEZASSEIS
CÊNTIMOS)**

BAIÃO , Agosto de 2018

O Perito Avaliador

(Fernando Manuel da Cunha Cardoso,

Engº Civil, Céd. Prof. Nº 15001 da O. Engenheiros
Perito Avaliador do tribunal da Relação do Porto
Sócio nº 163 da Associação Portuguesa de Avaliadores de Engenharia),