



Refª CMVM - PAI/11/039

**Avaliações e Fiscalização de Imóveis, Lda.**  
Capital Social 10.000 Euros - C.R.C. Maia - Contribuinte nº 507 872 975

## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

V/REFª :

N/REFª : 001 – CM - 05 - 19

Data do Relatório: 29-05-2019



### PARCELA DE TERRENO RÚSTICO (1)

Rua do Monte do Xisto

Freguesia do Castelo da Maia

Concelho da Maia

Cliente:

MUNICÍPIO DA MAIA



## ÍNDICE GERAL

### ÍNDICE DO RELATÓRIO DESCRITIVO

1. OBJETIVO .....	03
2. ELEMENTOS FORNECIDOS.....	03
3. DESCRIÇÃO	
3.1. Geral do Terreno .....	03
3.2. Localização .....	05
3.3. Documentação Jurídica (Facultada) .....	06
3.4. Caracterização da Parcela de Terreno .....	07
3.5. Enquadramento do Terreno no Plano Diretor Municipal (PDM) .....	10
3.6. Potencialidade de Edificabilidade / Áreas .....	12
4. CARACTERIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	
4.1. Análise do Mercado Imobiliário .....	16
4.2. Índices de Mercado .....	16
5. METODOLOGIAS DE CÁLCULO.....	17
6. DETERMINAÇÃO DE VALORES	
6.1. Pressuposto de Avaliação .....	18
6.2. Valor de Mercado .....	18
6.3. Determinação do Valor de Avaliação.....	18
6.4. Valor Final Proposto .....	20

## 1. OBJETIVO

Este relatório de avaliação tem como objetivo a determinação do valor de mercado de uma parcela de terreno rústico com a área de 5.048 m<sup>2</sup>, integrada no domínio privado do Município da Maia e sita na Rua do Monte do Xisto, freguesia do Castelo da Maia, concelho da Maia.

## 2. ELEMENTOS FORNECIDOS

Para a valorização desta parcela de terreno rústico, foi facultada a seguinte resenha de documentos:

- Cópia da Certidão do Registo Predial da Conservatória da Maia (Artº 872/20010813);
- Cópia da Caderneta Predial Rústica, Freguesia do Castelo da Maia (Artº 56199);
- Cópia da Planta Síntese – definição de áreas;
- Cópia da Planta de Ordenamento do PDM;
- Cópia da Planta de Condicionantes do PDM;
- Cópia do enxerto do Regulamento do PDM.

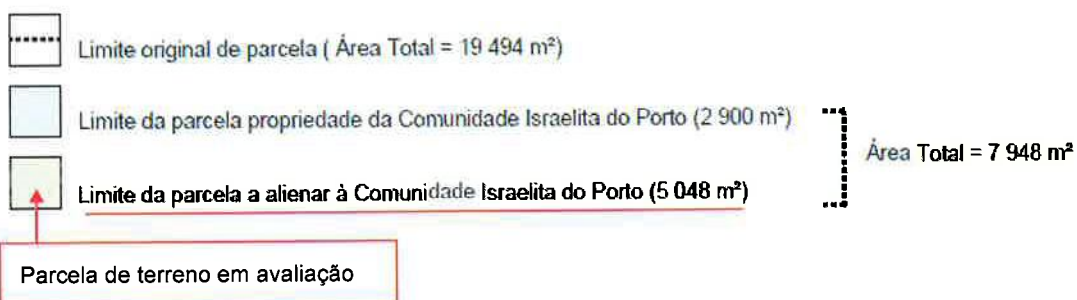
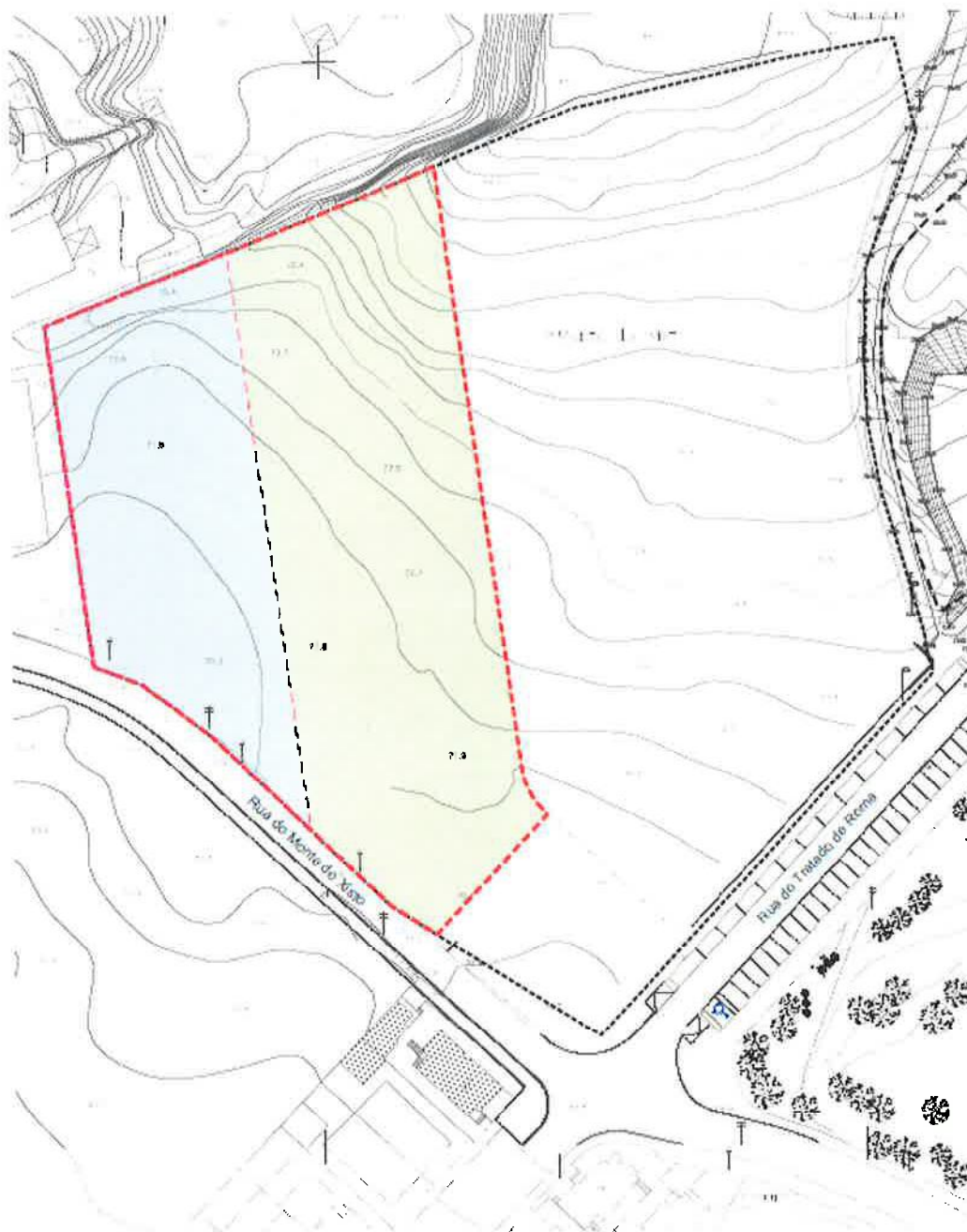
Para além dos elementos acima referenciados, realizamos ainda uma visita à parcela de terreno rústico em análise e sua envolvente.

## 3. DESCRIÇÃO

### 3.1. Geral do Terreno

Estamos na presença de uma parcela de terreno rústico registado na Conservatória do Registo Predial sob o art.º 872/20010813, o qual foi objeto de uma operação de destaque da qual resultou esta parcela com a área de 5.048 m<sup>2</sup>, confrontando a norte com a Britadeira Quinta do Xisto, sul com a Rua Monte do Xisto, nascente com terreno e poente com terreno, propriedade da Comunidade Israelita do Porto. O terreno encontra-se no seu estado natural, ou seja pinha e mato.

Anexamos a planta correspondente a este destaque e que originou a parcela de terreno em valorização.





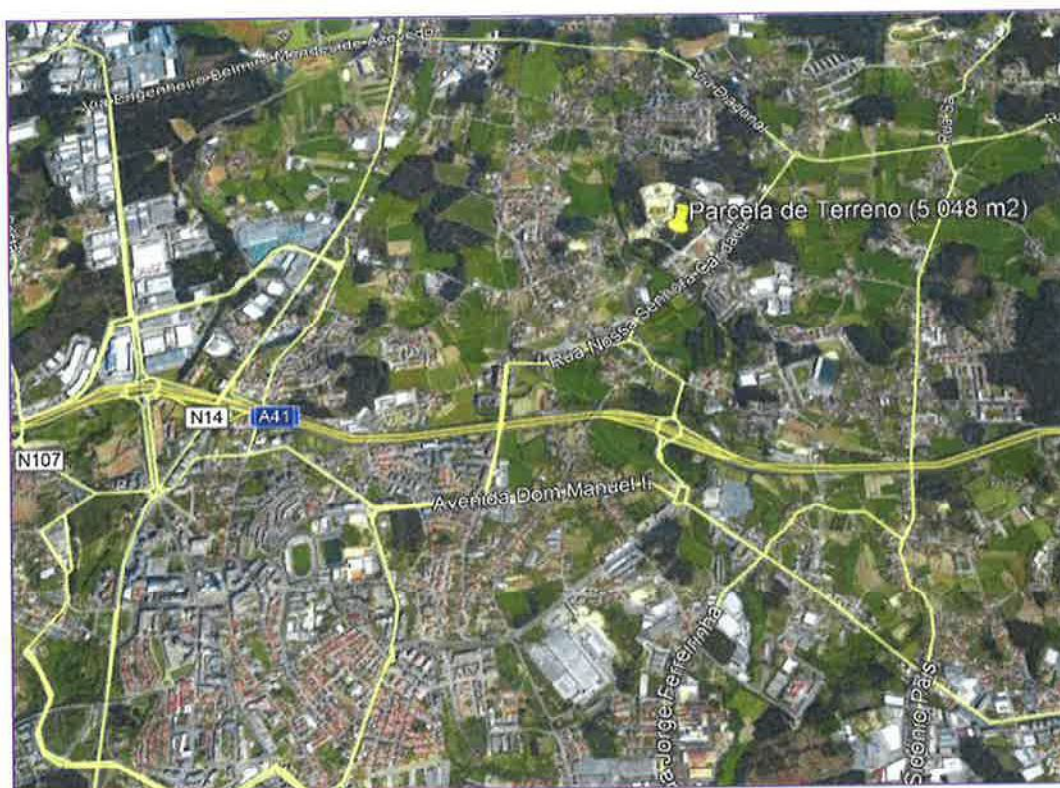
### 3.2. Localização

A parcela de terreno em apreço localiza-se numa zona designada por Lugar do Xisto, à face da Rua do Monte do Xisto e confrontação nas traseiras pela Pedreira do Xisto. Como envolvente e para além do Novo Cemitério de Vermoim, existe uma urbanização residencial de moradias unifamiliares e prédios de habitação coletiva de baixo porte, bem como algumas unidades industriais e/ou armazenagem.

Relativamente à malha urbana desta área geográfica, podemos classificá-la como mista, visto que para além das ocupações do solo acima mencionadas, ainda existem alguns terrenos de cariz agrícola/pinhal, uma estufa e ainda um casario de habitações antigas.

O centro da Cidade da Maia, dista cerca de 3,5 kms e as acessibilidades podem-se enquadrar de boas, tanto pela Rua Nossa Senhora da Caridade com ligação à Via Diagonal, como ao nó de acesso à autoestrada A41 em direção ao Aeroporto Francisco Sá Carneiro e Paços de Ferreira. Quanto a transportes públicos, a zona não é bem servida. O local é dotado de todo o tipo de infraestruturas (abastecimento de águas, rede de esgotos e saneamento, telecomunicações, eletricidade, iluminação e arruamentos).

#### Planta de Localização e Coordenadas GPS



Posicionamento da Parcela de Terreno face à envolvente

( Coordenadas de localização GPS: N 41° 14' 54,29'' ; W 8° 35' 57,88'' )



### 3.3. Documentação Jurídica (Facultada)

Conforme já referimos anteriormente foram facultadas cópias do artigo predial e matricial rústico da parcela de terreno em valorização.

1.ª Conservatória do Registo Predial  
de Maia

Freguesia Barca

872/20010813

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 2551, Livro N.º: 18, Secção: 1

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: Lugar de Monte do Xisto

ÁREA TOTAL: 5048 M2

MATRIZ n.º: 528

FREGUESIA: Castelo da Maia.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:


Terreno de Pinhal e mato. Norte - "Britadeira Quinta do Xisto, Limitada"; sul: rua Monte do Xisto e rua Tratado de Roma, nascente, rua Tratado de Roma e Britadeira Quinta do Xisto, Lda e poente - domínio público.

Desanexado o 1011/2006/1113.

Desanexado o n.º 1274/20160622, com 2900 m2

Área atualizada após a desanexação.



 <b>AT</b> autoridade tributária e aduaneira	<b>CADERNETA PREDIAL RÚSTICA</b>  Modelo A  SERVIÇO DE FINANÇAS: 1805 - MAIA
<b>IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO</b>	
<b>DISTRITO:</b> 13 - PORTO CONCELHO: 08 - MAIA <b>FREGUESIA:</b> 18 - CASTÊLO DA MAIA <b>SECÇÃO:</b> ARTIGO MATRICIAL Nº: 5019 <b>ARV:</b>	
<b>TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS</b>	
<b>Freguesia:</b> 130618 <b>Tipo:</b> R <b>Secção:</b> Artigo: 528 <b>Arv/Col:</b>	
<b>NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO</b>	
Rua Monte do Xisto e Rua Tratado de Roma	
<b>CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO</b>	
<b>Norte:</b> Britadeira Quinta do Xisto, Lda <b>Sul:</b> Rua Monte do Xisto e Rua Tratado de Roma <b>Nascente:</b> Rua Tratado de Roma <b>Poente:</b> Prédio municipal	
<b>ELEMENTOS DO PRÉDIO</b>	
<b>Ano de inscrição na matriz:</b> 2016 <b>Valor Patrimonial Inicial:</b> €530,00 <b>Valor Patrimonial Actual:</b> €530,00 <b>Determinado no ano:</b> 2016 <b>Área Total (ha):</b> 0,504800 <b>Descrição:</b> Pinhal e mato.	
<b>PARCELAS</b>	
<b>Q.C.:</b> PN - PINHAL <b>Classe:</b> 1ª <b>Percentagem:</b> 100,00% <b>Área:</b> 0,504800 ha <b>Rendimento Parcial:</b> €26,44	
<b>TITULARES</b>	
<b>Identificação fiscal:</b> 505387131 <b>Nome:</b> MUNICIPIO DA MAIA <b>Morada:</b> PC DO DOUTOR JOSE VIERA DE CARVALHO, MAIA, 4470-202 MAIA  <b>Tipo de titular:</b> Propriedade plena <b>Parte:</b> 1/1 <b>Documento:</b> OUTRO <b>Entidade:</b> NOT PRIV C.M MAIA	
<b>ISENÇÕES</b>	
<b>Identificação fiscal:</b> 505387131  <b>Motivo:</b> ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT <b>Início:</b> 2016 <b>Valor isento:</b> €530,00	
<b>OBSERVAÇÕES</b>	
Prédio inscrito pelo PA 829/2016.	

### 3.4. Caracterização da Parcela de Terreno

#### 3.4.1 Descrição geral/Ocupação

Para a parcela de terreno rústico em análise e de acordo com a Planta Síntese, esta apresenta uma forma geométrica praticamente retangular e uma morfologia pouco acentuada, com alguma elevação na sua parte posterior.

Apesar da área desta parcela ser de 5.048 m<sup>2</sup>, tem apenas uma frente para a Rua do Monte de Xisto, cerca de 40 m.l.

Quanto à capacidade edificatória, iremos desenvolver no ponto seguinte (Enquadramento no Plano Diretor Municipal em vigor).



### REGISTO FOTOGRÁFICO



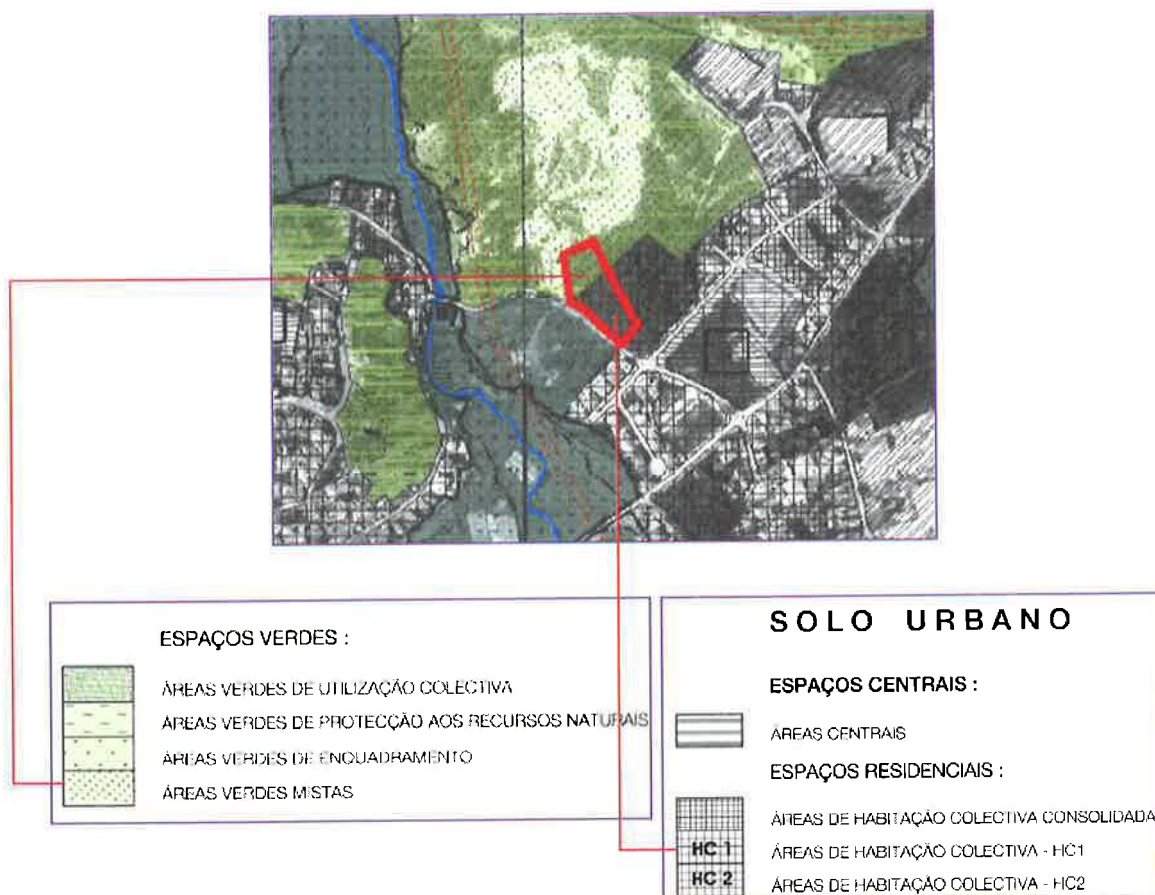




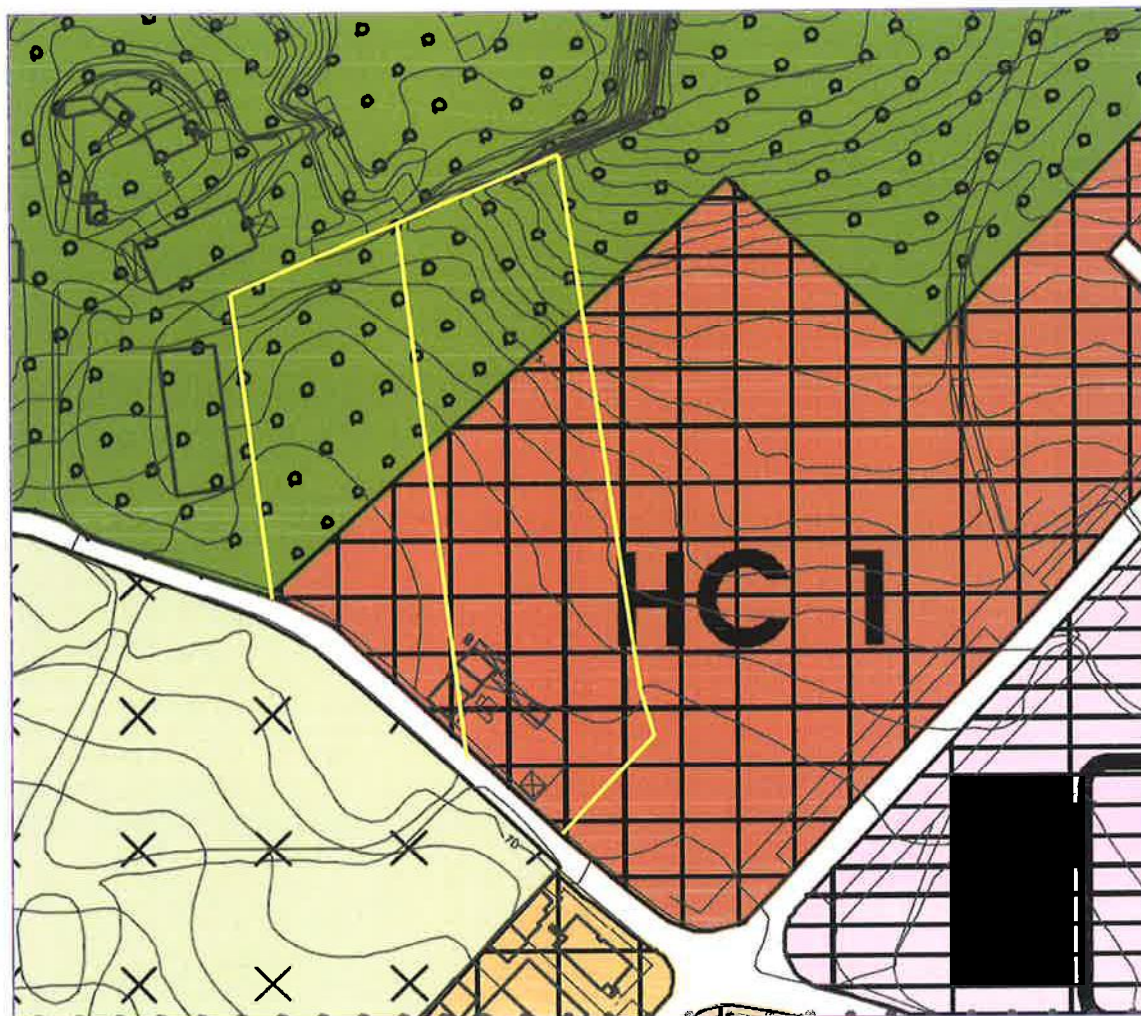


### 3.5 Enquadramento do Terreno no Plano Diretor Municipal (PDM)

A parcela de terreno em apreço de acordo com a “Planta de Ordenamento – Qualificação Funcional do Solo” do P.D.M., encontra-se abrangida pela classificação “Solo Urbanizado e Urbanizável”, na categoria de “Espaços Residenciais”, subcategoria de “Áreas de Habitação Coletiva HC1” e de “Espaços Verdes”, subcategoria de “Áreas Verdes Mistas”







Não sendo possível ter um levantamento topográfico com as áreas corretas e correspondentes a cada enquadramento na planta de ordenamento, fizemos um cálculo expedito através da planta síntese facultada e com a margem de erro inerente e chegamos aos seguintes valores a considerar nesta valorização:

- Áreas Verdes Mistas = 1.770 m<sup>2</sup>
- Área HC1 = 3.278 m<sup>2</sup>

Relativamente à Planta de Condicionantes, esta parcela não apresenta qualquer condicionante.



### 3.6 Potencialidade de Edificabilidade/ Áreas

De acordo com o Regulamento do Plano Diretor Municipal do Concelho da Maia (PDM), publicado na 2.ª Série do Diário da República nº 145, através do Aviso nº 9751/2013, de 30 de Julho e conforme já devidamente explanado no ponto anterior esta parcela de terreno, tem dois tipos de enquadramento, ou seja:

Uma área abrangida pela classificação “Solo Urbanizado e Urbanizável”, na categoria de “Espaços Residenciais”, subcategoria de “Áreas de Habitação Coletiva HC1” e outra em “Espaços Verdes”, subcategoria de “Áreas verdes mistas”.

Sendo assim, teremos:

#### **Áreas de habitação coletiva**

##### **Identificação e usos- (art.º 57º)**

1. As áreas de habitação coletiva correspondem às áreas de tecido urbano onde se pretende intensificar os usos urbanos com recurso, predominantemente, a edifícios multifamiliares e que integram:

- a) Áreas ocupadas com habitação unifamiliar onde a malha urbana evidencia maior desqualificação sob o ponto de vista urbanístico e de imagem urbana de conjunto;
- b) Áreas já infraestruturadas mas não ocupadas;
- c) Unidades industriais e de armazenagem em áreas habitacionais, a deslocalizar.

2. Estas áreas destinam-se predominantemente a habitação coletiva, admitindo-se atividades comerciais, de serviços, equipamentos e outros usos, desde que compatíveis.

3. As áreas de habitação coletiva dividem-se, em função da altura da fachada admitida, em:

- a) HC1;
- b) HC2.



**Regime de edificabilidade (art.º 58º)**

1. Na ampliação ou na construção de novos edifícios em frente urbana consolidada, deve dar-se cumprimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:
  - a) Manutenção das características morfológicas dos edifícios de habitação coletiva, quando existentes, e que servem de referência para as novas construções;
  - b) Cumprimento da moda da altura da fachada dos edifícios de habitação coletiva de referência na frente urbana respetiva, quando existente;
  - c) Cumprimento do plano de vedação ou de fachada dominante dos edifícios de habitação coletiva de referência na frente urbana respetiva, quando existentes.
2. Excetuam-se do número anterior as situações em que a Câmara Municipal considere como necessário impor, através de instrumento adequado, novos alinhamentos e limites de cércea, justificados por razões:
  - a) De integração com os edifícios e zonas envolventes;
  - b) De reperfilamento ou correção de traçado do espaço e vias públicos;
  - c) De reordenamento urbanístico do local da intervenção.
3. Nas situações não incluídas nos números anteriores aplicam-se as seguintes regras:
  - a) Para a subcategoria HC1:
    - i. Altura da fachada de 2 a 4 pisos ou 14 metros;
    - ii. Índice de utilização de 0,4 a 1,0;
    - iii. Índice de impermeabilização do solo máximo de 75%;
  - b) Para a subcategoria HC2:
    - i. Altura da fachada de 4 a 7 pisos ou 23 metros;
    - ii. Índice de utilização de 0,8 a 1,2;
    - iii. Índice de impermeabilização do solo máximo de 75%.
4. A Câmara Municipal pode admitir valores inferiores aos estabelecidos no número anterior para a altura da fachada e o índice de utilização, desde que não resultem situações de evidente rotura morfológica.
5. Excetuam-se dos números 1 e 3 anteriores as situações de colmatação, nas quais as novas construções ou as ampliações de edifícios existentes respeitarão os planos de vedação ou de fachada dos edifícios contíguos e estabelecerão a articulação volumétrica com os mesmos.
6. Para efeitos de aplicação dos números 2 e 3, consideram-se como instrumento adequado:
  - a) Operação de loteamento;
  - b) Unidade de Execução;
  - c) Plano de Pormenor.

### **Espaços Verdes**

#### **Identificação (art.º 83º)**

Os espaços verdes compreendem as seguintes subcategorias:

- a) Áreas verdes de utilização coletiva;
- b) Áreas verdes de proteção aos recursos naturais;
- c) Áreas verdes de enquadramento;
- d) Áreas verdes mistas.

### **Áreas verdes mistas**

#### **Identificação e usos (art.º 90º)**

1. As áreas verdes mistas correspondem a áreas com vocação para o recreio e lazer ou de integração ambiental a potenciais percursos urbanos, que interessa qualificar paisagisticamente.
2. Integram ainda as áreas verdes mistas as áreas livres de construção, localizadas no interior dos quarteirões, por vezes agricultadas e ou florestadas.
3. Estas áreas podem assumir o estatuto de áreas verdes de utilização coletiva, passando, nesse caso, a ser reguladas pelo disposto na Secção II do presente capítulo.

#### **Regime de edificabilidade (art.º 91º)**

As áreas verdes mistas admitem apenas edificações de apoio à atividade agrícola, quando existente, e à sua fruição enquanto área de atividades recreativas, não podendo a altura da fachada das novas construções ser superior a 1 piso ou 5 metros e a área de impermeabilização do solo exceder 5% da área do prédio incluída na categoria em causa.

De acordo com o Regulamento, iremos traçar um cenário de edificabilidade para a área de terreno enquadrado em “Áreas de Habitação Coletiva HC1”. Quanto à área da parcela enquadrada em “Áreas Verdes Mistadas”, iremos considerar que esta será de apoio ao empreendimento residencial.

Designação	Áreas (m2)
Área Total da Parcela de Terreno	5.048,00
Área da Parcela enquadrada em "Habitação Coletiva HC1"	3.278,00
Área da Parcela enquadrada em "Áreas Verdes Mistadas"	1.770,00

Assim, teremos:

Sem a existência de qualquer projeto ou PIP devidamente aprovado, o cenário edificatório traçado para este estudo na valorização da parcela de terreno em apreço, tem como base os índices e tipo de utilização definido no PDM. Desta forma, vamos considerar que o empreendimento a levar a efeito para potencializar esta parcela será tipicamente residencial, com uma cave destinada a estacionamento e dois pisos acima do solo para habitação coletiva. A parte posterior da parcela de terreno será como destino uma utilização de apoio de áreas ajardinadas e/ou equipamentos como parque infantil, court de ténis, etc.

Designação	Áreas (m <sup>2</sup> )	Altura da fachada de 2 a 4 pisos ou 14 metros	Índice de Utilização (0,4 a 1,0)	Índice de Impermeabilização do solo máximo (75%)
Área da Parcela enquadrada em "Habitação Coletiva HC1"	3.278,00	2 pisos	0,6	75%

**Nota:** Neste cenário traçamos para um eventual empreendimento residencial uma cêrcea de 2 pisos acima do solo, tendo em consideração a predominância da envolvente. Um índice de utilização de 0,6 e um índice de impermeabilização do solo de 75%.

Área da Parcela de Terreno em HC1 (m <sup>2</sup> )	Nº de Pisos Acima do Solo	Nº de Pisos Abaixo do Solo	Área de Implantação (m <sup>2</sup> )	Área Total acima do solo (m <sup>2</sup> )	Área de Habitação (m <sup>2</sup> )	Área de Zonas Comuns 20% de Abc (m <sup>2</sup> )	Área de Cave (m <sup>2</sup> )
3.278,00	2	1	1.000,00	2.000,00	1.600,00	400,00	1.000,00

Nota: Se considerarmos  $I_u = 0,6$  teremos:  $A_t (HC1) = 3.278 \text{ m}^2 * 0,6 = 1.966,8 \text{ m}^2$ . A adotar uma área de 2.000 m<sup>2</sup>  
Índice de impermeabilização do solo =  $75\% * 3.278 \text{ m}^2 = 2.458 \text{ m}^2$

Considerando que cada fração terá uma área bruta de construção na ordem dos 125 m<sup>2</sup>, teremos cerca de 13 fogos habitacionais.

## 4. CARACTERIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

### 4.1. Análise do Mercado Imobiliário

Estamos na presença de uma parcela de terreno rústico com potencialidade edificatória de acordo com o PDM em vigor e destinado na sua maior área para fins residenciais. O mercado imobiliário nas atuais condições favoráveis da economia, tem vindo a espelhar sinais positivos para que sejam levados a efeitos novos empreendimentos com este tipo de características.

### 4.2. Índices de Mercado

O mercado imobiliário local e envolvente apresenta valores/índices comparativos, refletidos no quadro seguinte:

TIPO	DESCRIÇÃO DO ITEM E LOCALIZAÇÃO	ESTADO	ANO	ÁREA (m²)	VALOR		FONTE
					TOTAL (€)	€/m²	
Habitação T2	Castelo da Maia - Maia	Usado		98	105.000	1.071	Lar de Sonho
Habitação T3	Castelo da Maia - Maia (último piso)	Usado		143	179.000	1.252	Fração Exata
Habitação T3	Castelo da Maia - Maia	Usado		147	198.500	1.350	Real Objetiva
Habitação T3+1	Castelo da Maia - Maia (Próx. Metro)	Usado		167	215.000	1.287	Chave Nova
Habitação T2	Castelo da Maia - Maia	Novo	2019	95	148.000	1.558	Chave Nova
Habitação T3	Castelo da Maia - Maia	Usado		135	145.000	1.074	Zona Maia
Habitação T3	Castelo da Maia - Maia	Usado		100	160.000	1.600	Eximios
Habitação T3	Castelo da Maia - Maia	Usado		118	130.000	1.102	Real Objetiva
Terreno Urbano	Castelo da Maia - 346 frações (333 hab+13 lojas) - Real Castelo			33.532	3.800.000	113	Alves & Alves
Terreno	P/ 17 moradias - Castelo da Maia			8.468	480.000	57	Real Objetiva
Terreno	Habitacional ou Serviços (Castelo da Maia)			25.000	1.500.000	60	Alves & Alves
Terreno Rúst.	c/potencialidade Habitacional (Castelo)			1.300	130.000	100	Frontal
Terreno	c/projeto aprovado p/18 moradias			7.400	500.000	68	Real Objetiva
Lote 7	c/proj. aprovado - Via Diagonal			1.756	196.485	112	Remax Dream
Lote 8	c/proj. aprovado - Via Diagonal			836	93.500	112	Remax Dream
Terreno	c/potencialidade Habitacional (Gemunde)			24.250	1.600.000	66	Alves & Alves
Terreno	Castelo da Maia - Maia			4.716	275.000	58	Remax

TIPO	DESCRIÇÃO DO ITEM E LOCALIZAÇÃO	ESTADO	ANO	Área Const Acima Solo (m²)	VALOR		FONTE
					TOTAL (€)	€/m²	
Terreno	c/potencialidade Habitacional (Gemunde)			3.402	500.000	147	Real Objetiva
Lote 7	c/proj. aprovado - Via Diagonal			1.000	196.485	196	Remax Dream
Lote 8	c/proj. aprovado - Via Diagonal			875	93.500	107	Remax Dream
Terreno	Castelo da Maia - Maia			40.238	3.800.000	94	Alves & Alves



Média	125	160.063	1.287
Mediana	127	154.000	1.270
Valor adoptado (Iv Habit.)			1.262 €/m2

Média	11.918	952.776	83
Mediana	7.400	480.000	68
Valor adoptado (Iv Terreno)			84 €/m2

Média	11.379	1.147.496	136
Mediana	2.201	348.243	127
Valor adopt. (Iv T acima solo)			137 €/m2

(\*): Tendo em consideração os índices resultantes da prospeção realizada, somos de parecer ajustado ao tipo de mercado imobiliário local e bem em avaliação, os índices médios adotados nos quadros de cálculo de valores.

## 5. METODOLOGIAS DE CÁLCULO

Face à categoria e tipo de propriedade (terreno), somos de parecer ser adequada a análise e cálculo para a sua valorização, recorrer à utilização dos “Método Comparativo” e ao “Método Residual Estático (Custos) – com índices de mercado”.

**Método Comparativo:** Consiste na avaliação do bem e/ou bens por comparação, ou seja, em função de transações e/ou propostas efetivas de aquisição, em relação aos imóveis que possuem idênticas características físicas e funcionais e cuja localização se insira numa mesma área de mercado imobiliário.

**Método Residual Estático (Custo) - com índices de mercado:** Consiste na atribuição de valores de mercado ao projeto, ao qual vão sendo deduzidos todos os encargos a saber: custos indiretos (licenças, projetos, fiscalização, mais valias, infraestrutura, encargos financeiros etc.) e diretos (materiais e mão de obra); o valor residual será o valor bruto do terreno. O valor líquido do terreno obtém-se a partir do valor bruto, deduzindo encargos para comercialização e margem do promotor

## 6. DETERMINAÇÃO DE VALORES

### 6.1. Pressuposto de Avaliação

O valor proposto deve ser considerado no pressuposto de que não impende sobre os lotes urbanos existentes quaisquer ónus, encargos ou compromissos e outros arrendamento, para além dos conhecidos e referidos nesta valorização.

### 6.2 Valor de Mercado

Define-se Valor de Mercado como sendo a estimativa do montante mais provável, em termos quantitativos, pelo qual, à data da avaliação, o imóvel poderá ser transacionado, num mercado livre, aberto, concorrencial e após uma exposição adequada. Pressupõe que ambas as partes são conhecedoras de todos os aspetos relevantes sobre o imóvel em questão, que atuam de livre vontade e manifestam a prudência necessária que um negócio deste género obriga.

### 6.3 Determinação de Valores de Avaliação

A determinação de valores tem como base dados facultados e índices de referência recolhidos:

#### Método Comparativo

MÉTODO COMPARATIVO			
Afetação	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Un. €/m <sup>2</sup>	Valor €
Área da Parcela enquadrada em "Habitação Coletiva HC1"	3.278	84	275.400
Área da Parcela enquadrada em "Áreas Verdes Mistas"	1.770	20	35.400
<b>VALOR TOTAL PROPOSTO</b>			<b>310.800 €</b>
Parcela Total de Terreno	5.048	62	310.800 €

lv médio

### Método Residual Estático (Custos)

Área da Parcela HC1 m2	Áreas (m²)			Índices de Custo Construção (€/m²)			Custo Construção (€)	Encargos E(€)
	Habitação	Garagem	Arr. Ext.	Habitação	Garagem	Arr. Ext.		
3.278	1.600	1.000	2.278	620	300	20	1.337.560	143.500
3.278	1.600	1.000	2.278				1.337.560	143.500

Índices de Venda (€/m²)			Projeto Concluído (PC)	Marketing K(€)	Lucro L(€)	Projeto Infraestruturado (Terreno) (€)
Habitação	Garagem	Arr. Ext.				
900	500	35	2.019.730	80.800	183.620	274.300
			2.019.730	80.800	183.620	274.300

Índices resultantes

lv acima solo

137

lv Hab / m2

1.262

lv por fogo VC

155.364

lv por fogo T

21.100

lv por m2

84

## 6.4 Valor Final Proposto

O valor final proposto para a parcela de terreno, é a média resultante da aplicação dos dois métodos relativamente à área edificável e ao valor resultante da aplicação do método comparativo para a área verde mista.

Designação	Método Comparativo	Método Residual Estático	Valor Adotado
Área da Parcela enquadrada em "Habitação Coletiva HC1"	275.400 €	274.300 €	274.850 €
Área da Parcela enquadrada em "Áreas Verdes Mistas"	35.400 €		35.400 €
Total			310.250 €
<b>VALOR FINAL PROPOSTO (ARREDONDA DO)</b>			<b>310.000 €</b>

O valor final acima adotado/proposto deve ser considerado na condição em que a parcela de terreno se encontra livre de ónus, compromissos contratuais e/ou encargos legais, bem como com a capacidade construtiva definida no Plano Diretor Municipal em vigor a esta data. Caso se venham a alterar os parâmetros adotados com a apresentação de um PIP devidamente aprovado, então o valor proposto poderá ser recalculado.

Maia, 29 de Maio de 2019

Assinatura

**AVALIFE, LDA.**  
A Gerência  


(CMVM – PAI /11/039)