

à 200 para fusão do
projetos sendo que esta
estimativa valorativa já
foi comunicada por mail
à SCML
ajustando o valor.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

Parecer técnico sobre o valor do terreno no Campo das Amoreiras para Lar de 3ª idade

O Director

2014-10-06

Antonio Furtado
Departamento de Avaliações
e Valorização Patrimonial

O terreno em análise localiza-se no Campo das Amoreiras (Quinta Alegre) na freguesia de Santa Clara.



Fonte: Google Maps

Potencialidade construtiva:

Atendendo aos elementos disponibilizados superiormente o terreno encontra-se integrado num projeto elaborado pela Santa Casa da Misericórdia para uma unidade assistida e residencial para pessoas idosas.

Para o terreno camarário está previsto uma estrutura residencial para idosos com uma área de construção prevista de 1959,05 m², uma área de implantação de 1014,4 m² e uma área de lote medida em planta pelo núcleo dos desenhadores do serviço de 1935 m².

Estimativa Valorativa:

Para a obtenção de uma estimativa do terreno em questão, recorre-se ao valor obtido, de acordo com o previsto no CIMI, em que o cálculo é efetuado com recurso à seguinte fórmula:



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

$$Vt = Vc \times [(Abc - Ab + Ab \times 0,3) \times Caj \times \%ai + Ac \times 0,025 + Ad \times 0,005] \times Ca \times Cl \times Cq$$

em que:

Vt = valor patrimonial tributário

Vc = valor base dos prédios edificados (art.º 39º do CIMI)

Abc = área bruta de construção, integrada da área bruta dependente, prevista ou autorizada para a parcela de terreno a alienar (art.º 40º do CIMI)

Ab = área bruta dependente prevista ou autorizada para a parcela de terreno a alienar (art.º 40º do CIMI)

Caj = coeficientes de ajustamento de áreas (art.º 40º-A do CIMI)

%ai = percentagem da área de implantação, variando entre 15 a 45% do valor as edificações previstas ou autorizadas (art.º 42º do CIMI)

Ac = área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação (art.º 40 do CIMI)

Ad = área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação (art.º 40 do CIMI)

Ca = coeficiente de afetação (art.º 41º do CIMI)

Cl = coeficiente de localização (art.º 42º do CIMI)

Cq = coeficiente de qualidade e conforto (art.º 43º do CIMI)

Assim de acordo com os parâmetros previstos no projeto temos:

$$V = (100 \times 1 + 400 \times 0,9 + 500 \times 0,85 \times 959,05 \times 0,8) \times 0,3 + 920,6 \times 0,025 \times 603 \times 1,1 \times 1,4 \times 1$$
$$V = 481.670 \text{ €} \approx \mathbf{482.000 \text{ €}}$$

Resultando um valor unitário na ordem dos **246 €/m²**.

Gonçalo Lencastre