


















LEGENDA DA PLANTA DE CONDICIONANTES






SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

-  Reserva Agrícola Nacional (R.A.N.)
-  Reserva Ecológica Nacional (R.E.N.)
-  R.A.N. e R.E.N.
-  Parque Natural da Ria Formosa
-  Pré-Parque Natural da Ria Formosa e Sítios Classificados
-  Áreas de Defesa Integral dos Sítios Classificados
-  Biótopos
-  Linhas de Água
-  Arribas e Respectiva Faixa de Protecção de 50 metros
-  Delimitação das áreas inseridas na Lista Nacional de Sítios 2ª Fase - Caldeirão e Barrocal

OUTRAS SERVIDÕES

-  Servidão Aeronáutica
-  Património Classificado
-  E.T.A.Rs e Áreas de Protecção
-  Captações de Água para Consumo Público
-  Marcos Geodésicos
-  Linha Eléctrica (>60 Kw)
-  I P 1 - V.L.A.
-  Outras Estradas
-  Via Férrea
-  Corredores de Protecção das Linhas de Muita Alta Tensão (hipóteses sujeitas a avaliação de impacte ambiental)
-  Traçado das Condutas Adutoras do Sistema Multimunicipal
-  Radar Meteorológico do Algarve e Raio de Protecção

ÁREAS DE USO CONDICIONADO

-  Explorações de Indústrias Extractivas
-  Concessão Mineira (Sal - Gema)
-  Áreas Ardidas

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

PRP.144 - Rosa Braga – Almancil

Junho de 2024

Artigo Rústico

Corgo da Gondra ou Gondra

Terra de cultura e pastagem com pinheiros e sobreiras

KorValue

EM520-3, Sítio dos Calços, Almancil
WWW.KORVALUE.PT | GERAL@KORVALUE.PT
93 698 33 28

SÍNTESE GERAL	2
ÂMBITO DA AVALIAÇÃO	3
CONSIDERAÇÕES GERAIS E RESPONSABILIZAÇÃO	6
METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	7
IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS	8
LOCALIZAÇÃO E ANÁLISE DA ENVOLVENTE	9
ÁREAS DO IMÓVEL	11
ENQUADRAMENTO NO PDM	12
PROSPEÇÃO DE MERCADO E COMPORTAMENTO DE MERCADO	16
MÉTODOS AVALIATIVOS	17
REPORTAGEM FOTOGRÁFICA	18
CONCLUSÕES	20

Korvalue

ANDRÉ MOTA – PAI/2016/0233 (CMVM)

Seguro de Responsabilidade Civil

Companhia de Seguros FIDELIDADE – Apólice: RC 64048772 - Validade: 16 de Agosto de 2024

DETENTOR DO IMÓVEL

MOURA ATLANTIC - SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES, S.A.

NIF: 503263486

ENTIDADE REQUERENTE DA AVALIAÇÃO - CLIENTE

Dra. Rosa Braga

IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

Artigo rustico composto por terra de cultura e pastagem com pinheiros e sobreiros.

Morada:

Almancil, Loulé

DATA DA SOLICITAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: 2024/06/18

DATA DA VISITA AO IMÓVEL: 2024/06/22

DATA DO TÉRMINO DO TRABALHO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: 2024/06/28

DATA DA CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E DO RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO: 2024/06/28

VALOR ATUAL DE MERCADO DO IMÓVEL AFERIDO NO PRESENTE RELATÓRIO

1.063.000,00 € - (UM MILHÃO E SESSENTA E TRÊS MIL EUROS)

¹ Pontos A) e C) do Anexo e que se refere o artigo 209 da Lei 153/2015 de 14 de setembro de 2015.

O âmbito genérico da presente avaliação é determinar o Valor Atual de Mercado dos imóveis, em uso continuado, no seu estado atual, em plena propriedade, devolutos e livres de quaisquer ónus ou encargos. Para efeitos de avaliação, considera-se que não existem quaisquer ónus ou encargos sobre o imóvel em avaliação.

O Valor de Mercado - "*Market Value*", tem a sua definição estabelecida pelo IVSC - International Valuation Standards Council: "*The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion*". A tradução para português é: "*O Valor de Mercado é a estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionada entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação*".

Do mesmo modo, o Valor de Mercado de um Imóvel é o valor financeiro que um determinado comprador está disposto a despende e um determinado vendedor aceita receber, como resultado da venda de um direito de propriedade, através de um contrato devidamente legalizado. Na realização desta compra e negócio, ambos atuam de livre vontade, por iniciativa própria, sem qualquer tipo de influências, com total conhecimento das características do bem em transação, do mercado em que o mesmo se insere. Não são tidas em consideração ofertas adicionais efetuadas por qualquer comprador "especial".

Valor com base na Renda de Mercado - "*Market Rent*", tem a sua definição estabelecida pelo IVSC - International Valuation Standards Council: "*The estimated amount for which an interest in real property should be leased on the valuation date between a willing lessor and a willing lessee on appropriate lease terms in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion*". A tradução para Português é: "*Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, o direito real de uma propriedade após um período adequado de comercialização, poderá ser arrendado entre um senhorio e um arrendatário decididos, em que ambas as partes atuaram de uma forma esclarecida e prudente e sem coação*".

Valor de Investimento - "*Investment Value/Worth*" - O valor aferido para o imóvel, para um proprietário em particular, pretende espelhar o benefício expectável por parte de um potencial investidor atendendo às características do imóvel, no estado e condições em que se encontra à data da avaliação, bem como refletindo o valor proveniente da exploração com base em rendimento que nele possa existir. O valor do imóvel poderá ser aferido por técnicas financeiras de capitalização ou Discounted Cash Flow, tendo em conta fluxos de caixa descontados. De acordo com o IVSC: "*Investment Value is the value of an asset to a particular owner or prospective owner for individual investment or operational objectives*".

Justo Valor - "*Fair Value*" - pretende refletir o valor que tem por base o interesse das duas partes eventualmente envolvidas na transação, devidamente identificadas e conhecedoras, podendo refletir um interesse particular, que possa influenciar o valor do imóvel face ao valor de mercado do mesmo. Este valor pode ainda refletir o interesse específico de um imóvel para uma dada atividade atendendo à sua especificidade, que poderá condicionar o seu valor. De acordo com o IVSC: "*Fair Value is defined as the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date*".

² Pontos B) e C) do Anexo a que se refere o artigo 20.º da Lei 153/2015 de 14 de setembro de 2015

Uma "Avaliação em Uso Continuado" considera que o imóvel avaliado irá continuar afeto à atividade atualmente desenvolvida. Este propósito pode não ser o critério que maximize o valor do imóvel.

Uma "Avaliação em Uso Alternativo" admite que imóvel poderá ser utilizado para fins diferentes daquele para o qual foi inicialmente concebido ou para o qual se encontra atualmente em utilização. Nestas circunstâncias, a propriedade é avaliada considerando a utilização prevista para este uso alternativo, em conformidade com as condicionantes legais. Este critério deverá procurar refletir a máxima e melhor utilização do imóvel.

O valor de mercado deverá refletir a máxima e melhor utilização para o imóvel podendo esta corresponder em alguns casos, não ao seu uso continuado, mas ao seu uso alternativo, devendo o âmbito da avaliação definir se a mesma é efetuada em uso continuado e nesse caso assumir-se-á que esse é um pressuposto de valorização ainda que possa não conduzir efetivamente à máxima e melhor utilização ou em uso alternativo e neste caso deverá conduzir à máxima e melhor utilização. De acordo com o IVSC esta definição enquadra-se na seguinte citação: *The Market Value of an asset will reflect its highest and best use. The highest and best use is the use of an asset that maximises its potential and that is possible, legally permissible and financially feasible. The highest and best use may be for continuation of an asset's existing use or for some alternative use. This is determined by the use that a market participant would have in mind for the asset when formulating the price that it would be willing to bid.*

Na obtenção do Valor de Mercado de um imóvel em avaliação, tem-se em consideração as suas características, nomeadamente a localização (enquadramento urbano), as suas dimensões (áreas), a qualidade (da composição), o tipo da afetação e uso e o seu estado de conservação ou idade (vetustez), bem como qualquer outro fator que possa influenciar diretamente o valor estimado do imóvel.

O âmbito específico do presente relatório de avaliação imobiliária é determinar o Valor Atual de Mercado do imóvel descrito no Ponto – Síntese Geral, para efeitos de avaliação a pedido da entidade requerente aí identificada – Cliente.

O presente relatório de avaliação pressupõe uma vistoria meramente visual ao imóvel, no seu interior e exterior, não sendo levados a efeito qualquer tipo de ensaios técnicos, ambientais, de prospeção, construtivos, medição de parâmetros ambientais ou de índole similar.

O perito identificado, não teve acesso a nenhum estudo ambiental relativo ao imóvel em avaliação. Assim, a avaliação baseia-se no pressuposto de que a propriedade não está afetada por nenhum tipo de contaminação ambiental.

O perito identificado, não realizou qualquer investigação adicional relativa ao planeamento urbano, tendo partido do pressuposto de que a propriedade se encontra em conformidade com toda a legislação referente ao planeamento urbano, segurança e construção.

Qualquer interpretação legal ou fiscal é efetuada enquanto peritos avaliadores, não se encontrando no âmbito desta avaliação uma interpretação jurídica efetiva, devendo a mesma ser facultada pelo cliente.

Não foram efetuadas investigações no local para determinar se as condições do solo e construção são as adequadas, nem procedemos a qualquer inspeção arqueológica, ambiental ou geotécnica. Salvo informação em contrário, baseamos a nossa avaliação no pressuposto que todos estes aspetos estão adequados às construções e usos existentes.

Não foi realizada qualquer inspeção destinada a apurar se na construção, ou em posteriores alterações da mesma, foram utilizados materiais perigosos, tais como betão armado com elevado teor de alumínio, aditivos com cloreto de cálcio ou outros materiais nocivos. Para efeitos desta avaliação, assumiu-se o pressuposto da não existência destes materiais.

Não foi realizado qualquer: Levantamentos Topográficos; Levantamento de áreas e dimensões exaustivas ou com acuidade de projeto; Não foi feito qualquer pedido de emissão de licenças; Pedido ou emissão de documentos prediais; Pedido ou emissão de plantas.

Os documentos legais disponibilizados são da responsabilidade do Cliente, admitindo-se os mesmos como verdadeiros, atuais, legais e de acordo com o vistoriado no local.

O presente relatório de avaliação pressupõe a adoção de um ou mais métodos de avaliação, nomeadamente: *Market Approach* - Método de Mercado – Método Comparativo, numa perspetiva de estudo avaliativo.

CONSIDERAÇÕES GERAIS E RESPONSABILIZAÇÃO³

Para os devidos efeitos o Perito Avaliador declara que, não teve, atualmente não tem e não se perspectiva que no futuro possa vir a ter qualquer envolvimento material com o imóvel em avaliação.

O Perito Avaliador é uma entidade independente e externa ao Cliente. Não tem quaisquer outras relações comerciais com o Cliente, para além do trabalho de avaliação. Assim, atua com total isenção, integridade e objetividade. No decurso do trabalho de avaliação não surgiu qualquer conflito de interesse. O Perito Avaliador declara que não tem qualquer relação de trabalho subordinado com a sociedade gestora e cliente identificados no Ponto – Síntese Geral.

O Perito Avaliador, declara que possui idoneidade e qualificação adequada à realização deste trabalho.

Na relação com o Cliente, o Perito Avaliador não tem qualquer limitação da sua responsabilidade na realização do presente trabalho de avaliação. Deste modo, o seu seguro de responsabilidade civil, com o âmbito de cobertura de "Perito Avaliador de Imóveis", protege-o de fortuitas indemnizações que possam eventualmente vir a ser exigidas por negligência profissional, de acordo com o previsto na legislação em vigor.

O Perito Avaliador declara possuir inscrição válida junto da CMVM, e não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista, declarando ainda para os efeitos que efetua a avaliação de acordo com as exigências legais.

O trabalho de avaliação tem por base uma vistoria realizada, nas datas identificadas no Ponto Síntese Geral, ao imóvel em análise. As propriedades foram visitadas, pelo interior.

A nossa avaliação e relatório são confidenciais e elaborados para uso exclusivo do seu destinatário, servindo apenas para os fins a que se referem. O perito não se responsabiliza pelo uso indevido do seu conteúdo por terceiros. Nem a totalidade nem parte deste relatório poderá ser incluída em qualquer tipo de publicação, circular, declaração ou divulgação a terceiros, sem a nossa prévia autorização escrita sobre a forma ou contexto em que a mesma deverá figurar.

³ Ponto C) do Anexo a que se refere o artigo 20.º da Lei 153/2013 de 14 de setembro de 2015

Neste trabalho será apresentado o Valor de Mercado do Imóvel em Uso Alternativo, ao seu estado atual, no pressuposto que se encontra devidamente legalizado para o fim a que se destina e livre de ónus ou de encargos. Não faz parte do âmbito do trabalho qualquer estudo em Uso Alternativo.

Nesta situação, para o cálculo do Valor do Imóvel em uso Alternativo e Uso Continuado, será utilizado um ou mais dos seguintes métodos: *Market Approach* - Método de Mercado – Método Comparativo, numa perspetiva de estudo avaliativo.

“Market Approach” - A valuation approach which provides an indication of value by comparing the subject asset with identical or similar assets for which price information is available (Definição IVSC – Glossary - 2019), que em tradução se entende por: Método avaliativo que permite uma estimativa de valor por comparação do imóvel em avaliação com imóveis idênticos ou similares por ao qual exista informação de valor.

Método comparativo - consiste na avaliação do imóvel por comparação, ou seja, em função de transações e/ou propostas efetivas de aquisição relativamente a imóveis com idênticas características físicas e funcionais, cuja localização se insira numa mesma área do mercado imobiliário. A utilização deste método requer a existência duma amostra representativa e credível em termos de transações e/ou propostas efetivas de aquisição que não se apresentem desfasadas relativamente ao momento de avaliação (Definição Regulamento da CMVM n.º 97/11).

De uma forma abrangente, o Método Comparativo de Mercado consiste em determinar o valor de um imóvel, pela atribuição de um índice de valorização (€/m²) a cada uma das diferentes áreas existentes, tendo em consideração, entre outras, as suas características de utilização, o estado de conservação, a localização do imóvel e o mercado imobiliário em que este se insere. Este método tem por base a recolha de amostras no mercado diretamente comparáveis ou homogeneizáveis, bem como aplicação de índices de valorização unitários devidamente ajustados ao imóvel em avaliação. Esta amostra deverá ser a mais ajustada e representativa possível, permitindo a estimativa de um valor por comparação com imóveis livres e disponíveis, no mercado em que o imóvel se insere.

A utilização eficaz do método pressupõe a existência de mercado imobiliário ativo, a correta caracterização do imóvel a avaliar, bem como das variáveis com maior peso na definição do valor, para o mercado local e segmento em causa.

Na ausência de amostras com valores efetivos de proposta ou transação poderão ser usadas amostras de valores de oferta com a devida ponderação e homogeneização que permitam uma estimativa de valor o mais ajustada possível, no estrito cumprimento do exposto nos parágrafos anteriores.

⁴ Ponto 8) do Anexo e que se refere o artigo 20.º da Lei 153/2015 de 14 de setembro de 2015

IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS⁵

O presente relatório diz respeito à avaliação de um imóvel localizado na Corgo da Gondra, tratando-se de um artigo rústico na Freguesia de Almancil no concelho de Loulé, distrito de Faro.

O imóvel é totalmente composto por mato, cultura arvenses, mato e árvores confrontando a Norte: Cristóvão Anselmo; sul: José Lisboa, estrada e outros; nascente: Vitalino Gomes da Piedade; poente: caminho;

Imóvel	CRP	CPR	Matriz	Conservatória	Área	Ano Inscrição Matriz.
Corgo da Gondra	8271/20000502	3006	Rústico	Loulé	21514,00m ²	1 981

De acordo com informação partilhada pelo cliente não se verifica-se a existência ou partilha de informação como PIP (Pedido de Informação Prévia) para a construção ou outra informação com aprovação camarária que ateste qualquer capacidade construtiva ou edificativa.

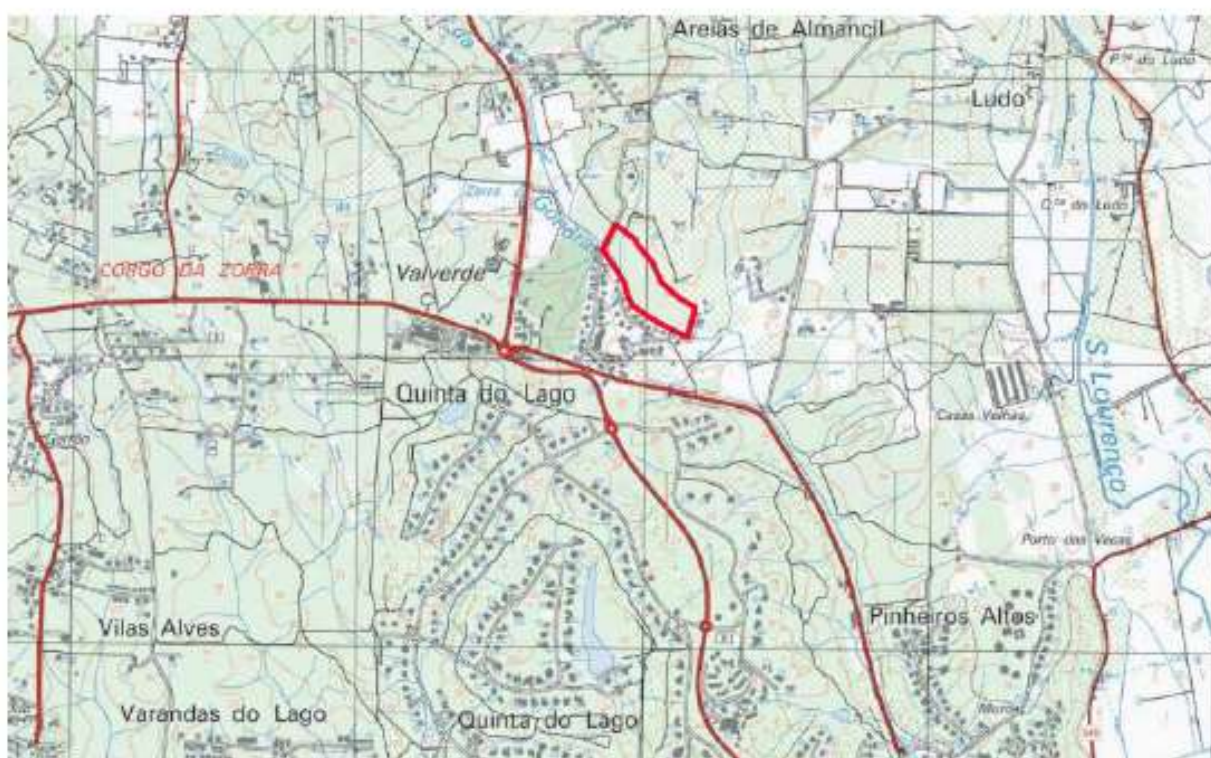


FIG. 1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

⁵ Artigo 8º do Anexo 1 a que se refere o artigo 20.º da Lei 151/2015 de 24 de setembro de 2015

LOCALIZAÇÃO E ANÁLISE DA ENVOLVENTE⁶

Está localizado no termo do perímetro rural de Almancil, com acesso direto pela estrada municipal. O terreno tem uma forma vagamente retangular que confronta com arruamento e moradias unifamiliares. O limite sul e norte têm uma diferença altimétrica não confirmada. A orientação da parcela é constante e predominante do quadrante sudeste, permitindo que de qualquer ponto se tenha uma grande abrangência visual.

Almancil, e mais especificamente a zona de Corgo da Zorra, beneficia da sua proximidade a algumas das áreas mais prestigiadas e procuradas do Algarve, nomeadamente Quinta do Lago, Vale do Lobo e Vale do Garrão. A zona do Corgo da Zorra, em Almancil, caracteriza-se por uma zona mais tranquila e rural, situada estrategicamente próxima a vários dos destinos mais luxuosos do Algarve. Caracteriza-se por uma área predominantemente rural, com paisagens típicas do Algarve, incluindo colinas suaves, campos de cultivo e áreas de vegetação natural. Apesar de ser uma zona mais calma, Corgo da Zorra está relativamente perto das infraestruturas urbanas de Almancil, incluindo lojas, restaurantes e outros serviços essenciais. A área é habitada principalmente por residentes locais, e residentes seniores estrangeiros oferecendo um senso de comunidade acolhedora e tradicional.

A região é acessível por estrada, e a proximidade com Almancil e outras localidades importantes como Loulé, Faro, e os resorts costeiros, facilita o acesso a serviços e atividades de lazer. A área oferece um refúgio da agitação dos destinos turísticos mais movimentados, proporcionando um ambiente sereno e natural. É ideal para quem aprecia a tranquilidade e a beleza natural do Algarve.

Apenas a alguns minutos de carro de Corgo da Zorra, Quinta do Lago é um dos resorts mais exclusivos da Europa, conhecido pelos seus campos de golfe de classe mundial, restaurante gourmet, boutiques de luxo e belas praias. A proximidade à Quinta do Lago oferece aos residentes de Corgo da Zorra acesso fácil a uma variedade de atividades de lazer e entretenimento de alta qualidade. Também situado nas proximidades, Vale do Lobo é famoso pelas suas instalações de golfe, spa e bem-estar, além de uma vibrante vida social e belas praias. Outra zona de prestígio nas imediações, Vale do Garrão é conhecido pelas suas belas praias e instalações de lazer. É um local perfeito para quem procura um ambiente tranquilo com acesso a comodidades de luxo.

A zona de Corgo da Zorra oferece uma combinação única de vida rural tranquila com a conveniência de estar perto de alguns dos destinos mais sofisticados do Algarve. Esta proximidade à Quinta do Lago, Vale do Lobo e Vale do Garrão torna a área ainda mais atrativa para aqueles que procuram uma qualidade de vida elevada, com acesso fácil a serviços de luxo e entretenimento.

⁶ Ponto B) do Anexo e que se refere o artigo 20.º da Lei 153/2015 de 14 de setembro de 2015



FIG. 2 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL (GOOGLE MAPS)

COORDENADAS: 37°03'48.6"N 8°01'19.6"W

CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO

DESCRIÇÃO		CLASSIFICAÇÃO
Valor Comercial da Localização	Bom	<div style="width: 80%;"></div>
Facilidade de Estacionamento	Razoável	<div style="width: 60%;"></div>
Transportes Públicos	Fracó	<div style="width: 40%;"></div>
Acessos	Razoável	<div style="width: 65%;"></div>
Enquadramento Paisagístico	Bom	<div style="width: 85%;"></div>
Enquadramento Urbano	Bom	<div style="width: 85%;"></div>

Nota: A classificação das características de localização tem cinco níveis: Mau, Fraco, Razoável, Bom e Muito Bom.

As áreas do imóvel em estudo foram obtidas a partir dos documentos prediais que se considera como correta e verdadeira.

QUADRO DE ÁREAS		
Afectação	Área Bruta Construção (m ²)	Área Lote Terreno (m ²)
Corgo da Gondra	0,0	21 514,00
TOTAIS	0,00	21 514,00

Quadro 1 – Área Terreno

Verifica-se uma diferença de áreas registadas na documentação facultada. Consideramos a área da Caderneta Predial Rústica, dada que possui a anotação que transcrevo em infra:

" 2000- Req. nº8133 de 05-04-2000 (alteração de área de 5,0000 HA para 3,3000 HA). "

" 2019/08/12-REQ. E DESPACHO DESTA DATA (RETIFICAÇÃO DE ÁREA DE 33.000,00 M2 PARA 21.514,00 M2). "

No Decreto-Lei n.º 287/2003 de 12 de novembro que aprova o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), com a redação dada pelas sucessivas atualizações desde então, no seu Artigo 40º lê-se:

2 - A Área Bruta Privativa (ABP) é a superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fração, incluindo varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fração, a que se aplica o coeficiente 1. (Redação dada pela Lei nº 53-A/2006, de 29/12).

3 - As Áreas Brutas Dependentes (ABD) são as áreas cobertas e fechadas de uso exclusivo, ainda que constituam partes comuns, mesmo que situadas no exterior do edifício ou da fração, cujas utilizações são acessórias relativamente ao uso a que se destina o edifício ou fração, considerando-se, para esse efeito, locais acessórias as garagens, os parqueamentos, as arrecadações, as instalações para animais, os sótãos ou caves acessíveis e as varandas, desde que não integrados na área bruta privativa, e outros locais privativos de função distinta das anteriores, a que se aplica o coeficiente 0,30. (Redação dada pela Lei nº 53-A/2006, de 29/12)

⁷ Artigo 8) do Anexo II que se refere o artigo 20.º da Lei 182/2015 de 14 de setembro de 2015

Planta de Ordenamento:



LEGENDA

Regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa (POPNR)

- Área Terrestre - Protecção Parcial
- Área Terrestre - Protecção Complementar I
- Área Terrestre - Protecção Complementar II
- Área Costeira e Lagunar - Protecção Parcial I
- Área Costeira e Lagunar - Protecção Parcial II
- Espaços Edificados a Reestruturar
- Área de intervenção específica

FIG. 3 – PLANTA ORDENAMENTO

Artigo 98.º

Áreas de proteção complementar do tipo I

1 — Nas áreas de proteção complementar do tipo I fica sujeita a autorização do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I. P. (ICNF, I. P.), a realização de obras de construção e de ampliação de edificações de apoio à atividade agrícola ou de iniciativas culturais e pedagógicas associadas à atividade agrícola, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável para as áreas agrícolas integradas na RAN.

2 — A autorização dos atos e atividades previstos no número anterior depende da observação dos seguintes critérios:

a) Construção amovível ou ligeira, nos casos em que não exista qualquer edificação e cuja necessidade seja comprovada pela Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve;

b) A altura máxima da edificação não pode exceder 3 m, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas pela Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve;

c) Área de construção máxima de 30 m² por unidade mínima de cultura.

3 — Nas construções existentes são permitidas obras de reconstrução e alteração de edificações destinadas exclusivamente aos seguintes usos:

a) Habitação;

b) Empreendimentos turísticos previstos no artigo 103.º;

c) Apoio à atividade agrícola;

d) Iniciativas culturais e pedagógicas associadas à atividade agrícola.

4 — Nas áreas de proteção complementar do tipo I são igualmente admitidas obras de construção e ampliação destinadas aos usos previstos nas alíneas a) e b) do número anterior, desde que observem o disposto no artigo 104.

Artigo 104.º

Edificações e equipamentos

1 — Nas áreas de proteção complementar do tipo I da área terrestre, as obras de construção e ampliação devem respeitar índices de construção iguais ou inferiores a 0,03.

2 — Para além do disposto no número anterior, nas áreas de proteção complementar do tipo da área terrestre, a emissão de parecer favorável pelo ICNF, I. P., depende da observação dos seguintes critérios:

a) Nas obras de construção e ampliação destinadas a habitação não são permitidas:

i) Subdivisões das parcelas rústicas inferiores a 5000 m²;

ii) Áreas brutas de construção superiores a 150 m²;

iii) Altura total da edificação superior a 6,5 m, acima da cota natural do terreno;

iv) Número de pisos superior a dois, sem nenhum elemento na cobertura, não podendo a área do último piso ocupar mais que 60 % da área do piso inferior;

b) As obras de ampliação destinadas a habitação podem ser feitas até uma área bruta de construção máxima de 150 m²

e não podem contemplar aumento do número de pisos;

c) As obras de construção ou ampliação destinadas aos empreendimentos turísticos referidos no artigo 103.º apenas são permitidas quando se verificarem cumulativamente os seguintes requisitos:

i) O empreendimento tem de se integrar numa área mínima contínua de 5 ha;

ii) A área bruta de construção máxima não pode exceder 500 m²;

iii) O número de pisos não pode ser superior a dois.

3 — Excetua-se do disposto nos números anteriores as obras de construção de equipamentos públicos de ensino ou de utilização coletiva de inequívoco interesse ambiental.

4 — Sem prejuízo do disposto na alínea e) do n.º 1 e no n.º 3 do artigo 101.º, os projetos de campos de golfe que venham a ser instalados na área do Parque Natural da Ria Formosa devem observar o manual de boas práticas ambientais de campos de golfe, designadamente:

a) Preservar as zonas de coberto vegetal natural, nomeadamente os habitats naturais protegidos pela legislação nacional e comunitária;

b) Evitar a perturbação de espécies animais residentes;

c) Utilizar espécies vegetais autóctones da região na plantação ou recuperação do coberto;

d) Restringir o consumo de água e a utilização de fertilizantes químicos e pesticidas;

e) Evitar alterações de topografia, movimentação ou compactação dos solos.



FIG. 4 — PLANTA CONDICIONANTES

LEGENDA

Regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa (POP NRF)

-  Limite do PNRF
- Património Natural**
-  Linhas de Água de 1ª e 2ª ordem
-  Delimitação com o DPM
-  Reserva Ecológica Nacional
-  Reserva Agrícola Nacional
-  Sítio da Ria Formosa - Castro Marim
-  Zona de Proteção Especial do PNRF

Salientamos que o PDM de Loulé está em fase de revisão, estando a decorrer os trabalhos inerentes à fase de acompanhamento (3ª fase de 10 até à sua publicação): redelimitação da RAN; redelimitação da REN; Relatório Ambiental com vista à elaboração da proposta de Ordenamento.

A revisão do PDM foi determinada, pela Câmara Municipal de Loulé, à data de 28 de março de 2018 (publicada no Diário da República, 2ª série, nº 72, ao abrigo do Aviso nº 4911/2018 de 12 de Abril, fixando-se um prazo de 28 meses para a conclusão do procedimento). A intenção do Município era, na altura, que a revisão estivesse concluída até 2022. Estão ainda a decorrer os trabalhos inerentes à fase de acompanhamento (3ª fase de 10 até à sua publicação) e que inclui: redelimitação da RAN; redelimitação da REN; Relatório Ambiental com vista à elaboração da proposta de Ordenamento. Sendo imprevisível o período até à ratificação do PDM, não nos parece viável que o mesmo aconteça antes de finais de 2024.

As linhas orientadoras para a revisão do PDM foram definidas em 7 grandes Opções Estratégicas do PROT do Algarve, e assim organizadas:

- Sustentabilidade ambiental, que traduz preocupações de protecção e valorização de recursos naturais e da biodiversidade;
- Reequilíbrio territorial, na qual se reflectem objectivos de coesão territorial e de fomento do desenvolvimento das áreas mais desfavorecidas do interior da Região; o Estruturação Urbana, através da qual se orienta o sistema urbano na perspectiva de uma melhor articulação com os espaços rurais, do reforço da competitividade territorial e da projecção internacional da Região;
- Qualificação e Diversificação do Turismo, com o objectivo fundamental de melhorar a competitividade e a sustentabilidade do cluster turismo/lazer, evoluindo para uma oferta de maior qualidade e para uma maior diversidade de produtos turísticos;
- Salvaguarda e Valorização do Património Cultural Histórico-Arqueológico, que traduz o reconhecimento do potencial de aproveitamento deste recurso territorial;
- Estruturação das Redes de Equipamentos Colectivos, que constituem elementos estruturantes da reorganização territorial da Região;



FASE ACTUAL

Aviso:

O processo de revisão do PDM de Loulé é constituído por várias fases.

Fase Actual: Acompanhamento

Até à aprovação final, todos os elementos constituintes são **PROVISÓRIOS** e podem ser alterados.



PROSPEÇÃO DE MERCADO E COMPORTAMENTO DE MERCADO⁸

Imóvel localizado em Almancil, com todos os serviços que a zona tem para oferecer. O acesso, a partir do aeroporto, realizado por transportes públicos, táxi ou transportes rodoviários. A envolvente tem assistido a uma evolução positiva de turismo capitalizado pelos voos low-cost e a boa exposição que o turismo de Portugal tem realizado. O segmento em que se insere o imóvel é o segmento que apresenta uma procura específica, de contacto com a natureza, tendo em conta a sua localização e oferta de serviços diferenciados.

Mais favoráveis

A boa integração estética ambiental.

Os atractivos da vertente turística e balnear da região.

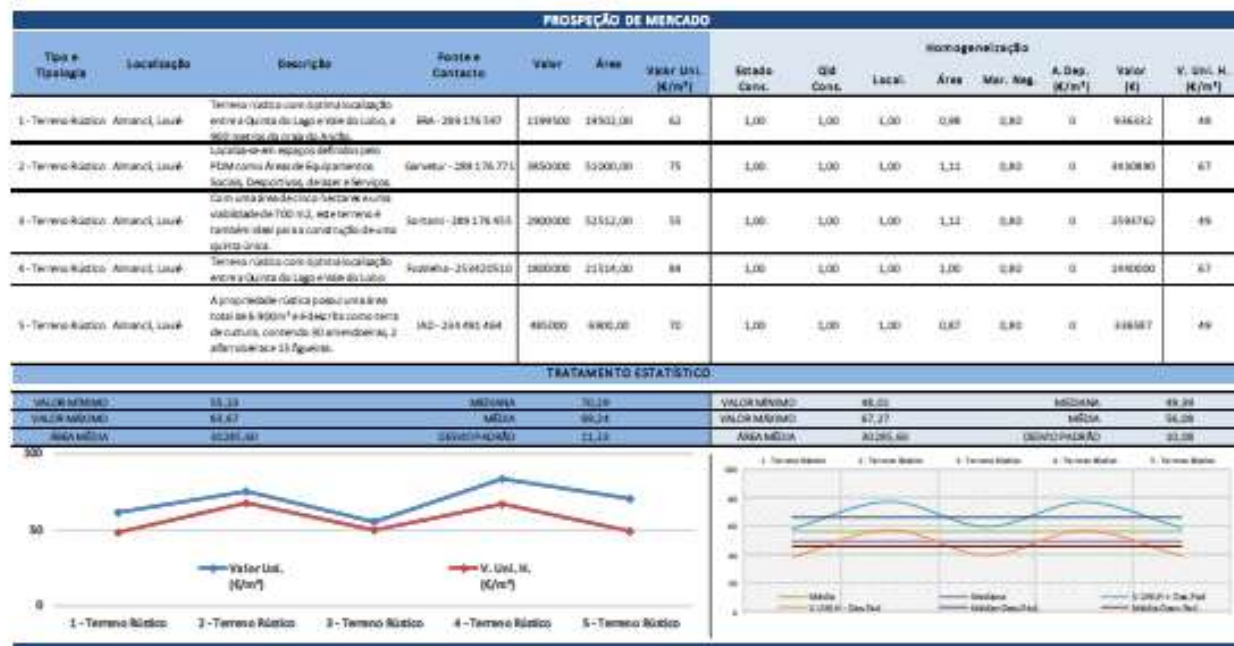
Menos favoráveis

Os níveis de competição no mercado.

Localização e afetação de REN, com limitações à capacidade construtiva.

Foi efetuada uma prospeção de mercado na área geográfica em que se insere o imóvel, com o objetivo de recolher amostras de imóveis semelhantes, diretamente comparáveis ou homogeneizáveis, para que se possa estimar quais os valores reais que melhor se ajustam ao imóvel objeto de estudo.

As amostras recolhidas são respeitantes a imóveis disponíveis no mercado, sendo que os valores apresentados são valores de oferta sujeitos a negociação, variável caso a caso, não tendo sido possível aferir valores reais de transação de imóveis que sirvam de amostra para a presente estimativa de valor.



Quadro II – Prospeção de Artigos Rústico

Foram adotados o: *Market Approach - Método de Mercado – Método Comparativo, numa perspectiva de estudo avaliativo.*

A adoção dos métodos de avaliação teve por base o exposto no ponto Metodologia de Avaliação, onde se descreve os métodos avaliativos e seus pressupostos.

Na aplicação do Método de Comparação Directa, tomamos como base o preço pedido de venda do terreno próximo da Quinta do Lago e que muito embora inserido em REN (Reserva Ecológica Nacional). Após os devidos ajustamentos relativamente à diferença de áreas de terreno e ajuste comercial, apuramos um valor de cerca 70€/m² de terreno.

Contudo o terreno objecto de avaliação não permite qualquer tipo de construção resultado das condicionantes acima indicadas, pelo que assumimos como razoável a aplicação de um desconto de 20%, resultando num valor de 49,39€/m² de área de terreno.

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO			
Imóvel	Terreno	Valor Atual de Mercado	
Afetação	(m ²)	unit./m ²	Valor da Fracção
		Terreno	(€)
Corgo da Gondra	21 514,00	49,39	1 062 676
Totais			1 063 000 €

Quadro III – Método comparativo de Mercado



¹⁰ Pontos A) e B) do Anexo e que se refere o artigo 30.º da Lei 183/2015 de 24 de setembro de 2015



RESUMO BREVE DE BASES DE VALOR E CONDICIONALISMOS AOS VALORES AFERIDOS.

"BASIS OF VALUE" –A statement of the fundamental measurement assumptions of a valuation (IVSC), que em tradução se admite como descritivo das bases de valor e pressupostos assumidos na avaliação.

- Avaliação para estimativa do valor de mercado do imóvel
- Avaliação com base nos documentos facultados, nomeadamente Certidão e Caderneta
- Área de terreno considerada deve ser actualizada na Certidão e Registo Predial

CONCLUSÃO E VALORIZAÇÕES

Assim de acordo com os condicionalismos acima apresentados e o exposto ao longo do presente relatório, atribui-se ao imóvel em avaliação, o seguinte valor:

Presumível Valor de Transação

1.063.000,00 euros

Faro, 28 de Junho de 2024



André Mota
PAI/2016/0233

¹¹ Pontos B) e C) do Anexo A que se refere o artigo 20.º da Lei 153/2015 de 30 de setembro de 2015.