

ATA NÚMERO 9 DA REUNIÃO ORDINÁRIA DA CÂMARA MUNICIPAL DAS LAJES DO PICO REALIZADA AOS QUINZE DIAS DO MÊS DE ABRIL DO ANO DE DOIS MIL E VINTE E UM.-----

Aos quinze dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e um, nesta vila, pelas dez horas, realizou-se a reunião ordinária número 9 da Câmara Municipal das Lajes do Pico, sob a presidência do senhor Presidente da Câmara Roberto Manuel Medeiros da Silva e estando presentes os senhores Vereadores Nelson Fernando Vargas Macedo, Isabel Cristina da Costa Nunes, Miguel Ângelo de Melo Machado e Hermenegildo Vargas da Silva, reunião esta que, de acordo com o estabelecido no nº 1 do artigo 3º da Lei nº 1-A/2020, de 19 de março, com a redação que lhe foi conferida pela Lei nº 1-A/2021, de 13 de janeiro, foi realizada por recurso aos meios de comunicação à distância disponíveis, no caso através de videoconferência recorrendo à plataforma "cisco", para todos os devidos e legais efeitos, estando o Sr. Presidente e os Srs. Vereadores Nelson Macedo e Isabel Nunes na sala de reuniões do edifício dos Paços do Concelho e os Srs. Vereadores Miguel Machado e Hermenegildo Silva nas suas moradas de residência.-----

Secretariou a reunião a Assistente Técnica, Cláudia Isabel Cardoso Leal, fazendo-o igualmente no edifício dos Paços do Concelho.-----

Sendo a hora designada e verificado o quórum, o senhor Presidente declarou aberta a reunião.-----

ANTES DA ORDEM DO DIA-----

Não houve questões colocadas neste período.-----

ORDEM DO DIA-----

1. Resumo diário da tesouraria;-----

Foi presente à reunião o resumo diário da tesouraria, relativo ao dia vinte e nove de abril, que apresenta os valores abaixo descritos:-----

Total das disponibilidades – 729.726,81€-----

Operações Orçamentais – 706.598,53€-----

Operações Não Orçamentais – 23.128,29€-----

O Executivo tomou conhecimento.-----



MUNICÍPIO
**LAJES
DO
PICO**

2. Atribuição de um valor compensatório pela cedência de área ao Domínio Público Municipal sito no lugar da Almagreira, freguesia das Lajes do Pico, pertencente a Eduardo Oliveira Melo;-----

Foi presente à reunião a avaliação imobiliária para compensação de cedência de área ao Domínio Público Municipal realizada pelo Técnico Superior desta autarquia, Engenheiro Rui Alberto Borges Pereira de Jesus, transcrevendo-se, abaixo, os métodos de avaliação para cada caso:-----

MÉTODOS DE AVALIAÇÃO-----

1. Introdução-----

Na sequência das avaliações (3) realizadas para compensação de cedência à rede viária municipal, descreve-se, seguidamente, os métodos de avaliação utilizados.-----

2. Identificação das avaliações-----

Por determinação do Executivo Camarário foram solicitadas as seguintes avaliações:---

i. Eduardo Oliveira Melo, Rua da Almagreira, n.º 5, área de cedência de 25m², valor de mercado estimado de 3.750,00€, método de avaliação aplicado - método do custo - involutivo residual.-----

ii. Mónica Patrícia de Melo Alves, lugar das Terras, área de cedência de 225m², valor de mercado estimado de 15.750,00€, método de avaliação aplicado - método do custo - involutivo residual.-----

iii. Orlando Manuel Bettencourt, gaveto formado pelo Caminho de Cima e o Ramal do Calhau, área de cedência de 73,40m², valor de mercado estimado de 3.544,49€, método de avaliação aplicado - método comparativo de mercado.-----

3. Avaliação - descrição pormenorizada da aplicação dos métodos utilizados-----

I. O método do custo - involutivo residual, é o método que mais se adequa ao conceito de valor de mercado para a avaliação de terrenos.-----

Este método consiste na mensuração de valor através da dedução ao valor potencial do imóvel de todos os custos diretos e indiretos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário.-----

Deste modo, encontrando-se o terreno livre e disponível para construção determina-se a sua maior valorização para a máxima e melhor utilização, ou seja, considerando os parâmetros de edificabilidade que recaem sobre o local (Categoria de Espaço estabelecida pelo PDM) calcula-se os custos de desenvolvimento do processo imobiliário (projeto, fiscalização, taxas, encargos financeiros, construção, etc.) e, de acordo com as condições do mercado, estima-se o valor de benefício da comercialização do empreendimento.-----

O valor de mercado do terreno em avaliação advém da mais-valia resultante da diferença entre o custo e benefício.-----

II. O Método Comparativo baseia-se nos dados disponíveis do mercado imobiliário local e do conhecimento público dos valores das transações de imóveis semelhantes ao que está em análise.-----

Para ser possível aplicar este método, e para que este método seja efetivamente eficiente (fiável) é necessário existir informação disponível no mercado que permita fazer uma recolha significativa de informação de imóveis à venda ou de imóveis que já foram vendidos, para ser possível determinar um valor/m² através da média dos imóveis utilizados na amostra.-----

4. Fundamentação da escolha dos métodos de avaliação -----

Na ilha do Pico a informação disponível do mercado imobiliário é escassa, não existindo grande tradição na publicitação dos valores de venda dos imóveis. Só recentemente, nos últimos 3 anos, é que temos várias imobiliárias a trabalhar no mercado local e a publicitar os imóveis disponíveis para venda porque até então, as vendas realizavam-se de uma forma mais direta com a transmissão a realizar-se entre particulares (interessados) sem intermediação.-----

Contudo na prospeção de mercado efetuada para a recolha de informação suporte para as avaliações a realizar deparámo-nos com um conjunto (7) de imóveis à venda, na freguesia da Piedade, equivalentes ao imóvel em avaliação, promovidos por várias imobiliárias (3). -----

Esta situação permitiu-nos realizar uma amostra válida para a determinação de um valor médio de mercado para terrenos aptos para construção, possibilitando desse

L.
Gad



MUNICÍPIO
**LAJES
DO
PICO**

modo que a estimativa de valor fosse determinada pelo método comparativo, que embora seja um método mais intuitivo é sem dúvida o método mais fácil e eficaz de avaliação porque nos transmite de uma forma mais direta o valor, atual, em que os imóveis daquele tipo estão a ser efetivamente a ser comercializados. -----

Na prospeção efetuada não se conseguiu encontrar um número de casos suficiente que nos permitisse elaborar uma amostra válida para aplicar aos imóveis localizados na freguesia das Lajes, que por norma têm um valor comercial mais elevado comparativamente com os imóveis situados nas outras freguesias do concelho. -----

Desta forma, considerou-se que para estes casos o método do custo – involutivo residual, efetivamente era o método que mais se adequa para a determinação do valor de mercado para a valorização das cedências dos imóveis localizados nas Terras e na Almagreira. -----

Lajes do Pico, 15 de abril de 2021 -----

O Avaliador -----

Rui Alberto Borges Pereira de Jesus -----

(Técnico Superior da UPDSET) -----

(CMVM com o n.º AVFII/14/151 DE 27 DE AGOSTO DE 2014) -----

De acordo com a avaliação realizada o valor da indemnização é de três mil setecentos e cinquenta euros. -----

O Executivo tomou conhecimento e deliberou por maioria aprovar a atribuição do valor compensatório definido, com a abstenção dos Srs. Vereadores do Podemos Mais, Miguel Machado e Hermenegildo Silva que apresentaram a seguinte declaração de voto: -----

Independentemente das inegáveis mais-valias que decorrerão das correções dos traçados rodoviários subjacentes a cada uma destas situações, os Vereadores eleitos pelo Grupo de Cidadãos Independentes Podemos Mais consideram que, por existirem na generalidade dois critérios globalmente diferentes para as respetivas avaliações imobiliárias: um (o ponto 3 da OT) que faz uma análise comparativa do mercado para estabelecer um valor médio por metro quadrado (neste caso, de 48 €/m², valor relativamente em linha com a média dos prédios urbanos transacionados no concelho

das Lajes do Pico, de acordo com o site pordata.pt); e outro (pontos 2 e 4 da OT) que faz a avaliação em função do critério do “valor residual”, determina valores muito diferentes (70 €/m²e 150 €/m² respetivamente) em relação às compensações, introduzindo um fator de desigualdade que é fundamentalmente evitável neste tipo de situações.-----

3. Atribuição de um valor compensatório pela cedência de área ao Domínio Público Municipal sito no lugar do Ramal do Calhau/Caminho de Cima, freguesia da Piedade, pertencente a Orlando Manuel Bettencourt; -----

Foi presente à reunião a avaliação imobiliária para compensação de cedência de área ao Domínio Público Municipal realizada pelo Técnico Superior desta autarquia, Engenheiro Rui Alberto Borges Pereira de Jesus, transcrevendo-se, abaixo, os métodos de avaliação para cada caso:-----

MÉTODOS DE AVALIAÇÃO -----

1. Introdução -----

Na sequência das avaliações (3) realizadas para compensação de cedência à rede viária municipal, descreve-se, seguidamente, os métodos de avaliação utilizados.-----

2. Identificação das avaliações -----

Por determinação do Executivo Camarário foram solicitadas as seguintes avaliações: ---

i. Eduardo Oliveira Melo, Rua da Almagreira, n.º 5, área de cedência de 25m², valor de mercado estimado de 3.750,00€, método de avaliação aplicado - método do custo – involutivo residual.-----

ii. Mónica Patrícia de Melo Alves, lugar das Terras, área de cedência de 225m², valor de mercado estimado de 15.750,00€, método de avaliação aplicado - método do custo – involutivo residual.-----

iii. Orlando Manuel Bettencourt, gaveto formado pelo Caminho de Cima e o Ramal do Calhau, área de cedência de 73,40m², valor de mercado estimado de 3.544,49€, método de avaliação aplicado - método comparativo de mercado. -----

3. Avaliação – descrição pormenorizada da aplicação dos métodos utilizados -----

I. O método do custo – involutivo residual, é o método que mais se adequa ao conceito de valor de mercado para a avaliação de terrenos.-----

Este método consiste na mensuração de valor através da dedução ao valor potencial do imóvel de todos os custos diretos e indiretos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário. -----

Deste modo, encontrando-se o terreno livre e disponível para construção determina-se a sua maior valorização para a máxima e melhor utilização, ou seja, considerando os parâmetros de edificabilidade que recaem sobre o local (Categoria de Espaço estabelecida pelo PDM) calcula-se os custos de desenvolvimento do processo imobiliário (projeto, fiscalização, taxas, encargos financeiros, construção, etc.) e, de acordo com as condições do mercado, estima-se o valor de benefício da comercialização do empreendimento.-----

O valor de mercado do terreno em avaliação advém da mais-valia resultante da diferença entre o custo e benefício.-----

II. O Método Comparativo baseia-se nos dados disponíveis do mercado imobiliário local e do conhecimento público dos valores das transações de imóveis semelhantes ao que está em análise. -----

Para ser possível aplicar este método, e para que este método seja efetivamente eficiente (fiável) é necessário existir informação disponível no mercado que permita fazer uma recolha significativa de informação de imóveis à venda ou de imóveis que já foram vendidos, para ser possível determinar um valor/m² através da média dos imóveis utilizados na amostra. -----

4. Fundamentação da escolha dos métodos de avaliação -----

Na ilha do Pico a informação disponível do mercado imobiliário é escassa, não existindo grande tradição na publicitação dos valores de venda dos imóveis. Só recentemente, nos últimos 3 anos, é que temos várias imobiliárias a trabalhar no mercado local e a publicitar os imóveis disponíveis para venda porque até então, as vendas realizavam-se de uma forma mais direta com a transmissão a realizar-se entre particulares (interessados) sem intermediação.-----

Contudo na prospeção de mercado efetuada para a recolha de informação suporte para as avaliações a realizar deparámo-nos com um conjunto (7) de imóveis à venda, na freguesia da Piedade, equivalentes ao imóvel em avaliação, promovidos por várias imobiliárias (3). -----

Esta situação permitiu-nos realizar uma amostra válida para a determinação de um valor médio de mercado para terrenos aptos para construção, possibilitando desse modo que a estimativa de valor fosse determinada pelo método comparativo, que embora seja um método mais intuitivo é sem dúvida o método mais fácil e eficaz de avaliação porque nos transmite de uma forma mais direta o valor, atual, em que os imóveis daquele tipo estão a ser efetivamente a ser comercializados. -----

Na prospeção efetuada não se conseguiu encontrar um número de casos suficiente que nos permitisse elaborar uma amostra válida para aplicar aos imóveis localizados na freguesia das Lajes, que por norma têm um valor comercial mais elevado comparativamente com os imóveis situados nas outras freguesias do concelho. -----

Desta forma, considerou-se que para estes casos o método do custo – involutivo residual, efetivamente era o método que mais se adequa para a determinação do valor de mercado para a valorização das cedências dos imóveis localizados nas Terras e na Almagreira. -----

Lajes do Pico, 15 de abril de 2021 -----

O Avaliador -----

Rui Alberto Borges Pereira de Jesus -----

(Técnico Superior da UPDSET) -----

(CMVM com o n.º AVFII/14/151 DE 27 DE AGOSTO DE 2014) -----

De acordo com a avaliação realizada o valor da indemnização é de três mil quinhentos e quarenta e quatro euros e quarenta e nove cêntimos. -----

O Executivo tomou conhecimento e deliberou por maioria aprovar a atribuição do valor compensatório definido, com a abstenção dos Srs. Vereadores do Podemos Mais, Miguel Machado e Hermenegildo Silva que apresentaram a seguinte declaração de voto: -----

M. J. Alves



MUNICÍPIO
**LAJES
DO
PICO**

Independentemente das inegáveis mais-valias que decorrerão das correções dos traçados rodoviários subjacentes a cada uma destas situações, os Vereadores eleitos pelo Grupo de Cidadãos Independentes Podemos Mais consideram que, por existirem na generalidade dois critérios globalmente diferentes para as respetivas avaliações imobiliárias: um (o ponto 3 da OT) que faz uma análise comparativa do mercado para estabelecer um valor médio por metro quadrado (neste caso, de 48 €/m², valor relativamente em linha com a média dos prédios urbanos transacionados no concelho das Lajes do Pico, de acordo com o site pordata.pt); e outro (pontos 2 e 4 da OT) que faz a avaliação em função do critério do “valor residual”, determina valores muito diferentes (70 €/m² e 150 €/m² respetivamente) em relação às compensações, introduzindo um fator de desigualdade que é fundamentalmente evitável neste tipo de situações.

4. Atribuição de um valor compensatório pela cedência de área ao Domínio Público Municipal sito no lugar das Terras, freguesia das Lajes do Pico, pertencente a Mónica Patrícia de Melo Alves;

Foi presente à reunião a avaliação imobiliária para compensação de cedência de área ao Domínio Público Municipal realizada pelo Técnico Superior desta autarquia, Engenheiro Rui Alberto Borges Pereira de Jesus, transcrevendo-se, abaixo, os métodos de avaliação para cada caso:

MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

1. Introdução

Na sequência das avaliações (3) realizadas para compensação de cedência à rede viária municipal, descreve-se, seguidamente, os métodos de avaliação utilizados.

2. Identificação das avaliações

Por determinação do Executivo Camarário foram solicitadas as seguintes avaliações: ---

i. Eduardo Oliveira Melo, Rua da Almagreira, n.º 5, área de cedência de 25m², valor de mercado estimado de 3.750,00€, método de avaliação aplicado - método do custo - involutivo residual.

ii. *Mónica Patrícia de Melo Alves, lugar das Terras, área de cedência de 225m², valor de mercado estimado de 15.750,00€, método de avaliação aplicado - método do custo – involutivo residual.*-----

iii. *Orlando Manuel Bettencourt, gaveto formado pelo Caminho de Cima e o Ramal do Calhau, área de cedência de 73,40m², valor de mercado estimado de 3.544,49€, método de avaliação aplicado - método comparativo de mercado.* -----

3. *Avaliação – descrição pormenorizada da aplicação dos métodos utilizados* -----

I. *O método do custo – involutivo residual, é o método que mais se adequa ao conceito de valor de mercado para a avaliação de terrenos.*-----

Este método consiste na mensuração de valor através da dedução ao valor potencial do imóvel de todos os custos diretos e indiretos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário. -----

Deste modo, encontrando-se o terreno livre e disponível para construção determina-se a sua maior valorização para a máxima e melhor utilização, ou seja, considerando os parâmetros de edificabilidade que recaem sobre o local (Categoria de Espaço estabelecida pelo PDM) calcula-se os custos de desenvolvimento do processo imobiliário (projeto, fiscalização, taxas, encargos financeiros, construção, etc.) e, de acordo com as condições do mercado, estima-se o valor de benefício da comercialização do empreendimento.-----

O valor de mercado do terreno em avaliação advém da mais-valia resultante da diferença entre o custo e benefício.-----

II. *O Método Comparativo baseia-se nos dados disponíveis do mercado imobiliário local e do conhecimento público dos valores das transações de imóveis semelhantes ao que está em análise.* -----

Para ser possível aplicar este método, e para que este método seja efetivamente eficiente (fiável) é necessário existir informação disponível no mercado que permita fazer uma recolha significativa de informação de imóveis à venda ou de imóveis que já foram vendidos, para ser possível determinar um valor/m² através da média dos imóveis utilizados na amostra. -----

4. *Fundamentação da escolha dos métodos de avaliação* -----

L.
pad



MUNICÍPIO
**LAJES
DO
PICO**

Na ilha do Pico a informação disponível do mercado imobiliário é escassa, não existindo grande tradição na publicitação dos valores de venda dos imóveis. Só recentemente, nos últimos 3 anos, é que temos várias imobiliárias a trabalhar no mercado local e a publicitar os imóveis disponíveis para venda porque até então, as vendas realizavam-se de uma forma mais direta com a transmissão a realizar-se entre particulares (interessados) sem intermediação.-----

Contudo na prospeção de mercado efetuada para a recolha de informação suporte para as avaliações a realizar deparámo-nos com um conjunto (7) de imóveis à venda, na freguesia da Piedade, equivalentes ao imóvel em avaliação, promovidos por várias imobiliárias (3).-----

Esta situação permitiu-nos realizar uma amostra válida para a determinação de um valor médio de mercado para terrenos aptos para construção, possibilitando desse modo que a estimativa de valor fosse determinada pelo método comparativo, que embora seja um método mais intuitivo é sem dúvida o método mais fácil e eficaz de avaliação porque nos transmite de uma forma mais direta o valor, atual, em que os imóveis daquele tipo estão a ser efetivamente a ser comercializados.-----

Na prospeção efetuada não se conseguiu encontrar um número de casos suficiente que nos permitisse elaborar uma amostra válida para aplicar aos imóveis localizados na freguesia das Lajes, que por norma têm um valor comercial mais elevado comparativamente com os imóveis situados nas outras freguesias do concelho.-----

Desta forma, considerou-se que para estes casos o método do custo – involutivo residual, efetivamente era o método que mais se adequa para a determinação do valor de mercado para a valorização das cedências dos imóveis localizados nas Terras e na Almagreira.-----

Lajes do Pico, 15 de abril de 2021 -----

O Avaliador -----

Rui Alberto Borges Pereira de Jesus -----

(Técnico Superior da UPDSET)-----

(CMVM com o n.º AVFII/14/151 DE 27 DE AGOSTO DE 2014)-----

De acordo com a avaliação realizada o valor da indemnização é de quinze mil setecentos e cinquenta euros.-----

O Executivo tomou conhecimento e deliberou por maioria aprovar a atribuição do valor compensatório definido, com a abstenção dos Srs. Vereadores do Podemos Mais, Miguel Machado e Hermenegildo Silva que apresentaram a seguinte declaração de voto: -----

Independentemente das inegáveis mais-valias que decorrerão das correções dos traçados rodoviários subjacentes a cada uma destas situações, os Vereadores eleitos pelo Grupo de Cidadãos Independentes Podemos Mais consideram que, por existirem na generalidade dois critérios globalmente diferentes para as respetivas avaliações imobiliárias: um (o ponto 3 da OT) que faz uma análise comparativa do mercado para estabelecer um valor médio por metro quadrado (neste caso, de 48 €/m², valor relativamente em linha com a média dos prédios urbanos transacionados no concelho das Lajes do Pico, de acordo com o site pordata.pt); e outro (pontos 2 e 4 da OT) que faz a avaliação em função do critério do “valor residual”, determina valores muito diferentes (70 €/m² e 150 €/m² respetivamente) em relação às compensações, introduzindo um fator de desigualdade que é fundamentalmente evitável neste tipo de situações.-----

5. Pedido de apoio da Junta de Freguesia da Calheta de Nesquim para cedência definitiva de uma viatura de transporte de mercadorias de 3500 kg no âmbito do Regulamento Municipal dos Apoios às Freguesias do concelho das Lajes do Pico; -----

Posto à discussão este ponto, o senhor vereador do Movimento Podemos Mais, Miguel Machado, alertou que, muito embora no ponto da ordem de trabalhos houvesse referência à cedência das viaturas, o pedido da Junta de Freguesia da Calheta de Nesquim mencionava o apoio à aquisição, havendo, por tal uma incoerência administrativa que colocava entraves à decisão dos vereadores do Podemos Mais. Realizada a explanação do assunto, concordaram todos os elementos do executivo que haveria lugar à correção do requerimento entregue pelas Junta de



MUNICÍPIO
**LAJES
DO
PICO**

Freguesia, muito embora, devido à necessidade manifesta e urgente do equipamento, pela Junta de Freguesia, a cedência seria desde já deliberada. -----

O Executivo tomou conhecimento e deliberou por unanimidade, a cedência definitiva de uma viatura de transporte de mercadorias de 3500 kg no âmbito do Regulamento Municipal dos Apoios às Freguesias do concelho das Lajes do Pico. -----

6. Pedido de apoio da Junta de Freguesia da Ribeirinha para cedência definitiva de uma viatura de transporte de mercadorias de 3500 kg no âmbito do Regulamento Municipal dos Apoios às Freguesias do concelho das Lajes do Pico; -----

Posto à discussão este ponto, o senhor vereador do Movimento Podemos Mais, Miguel Machado, alertou que, muito embora no ponto da ordem de trabalhos houvesse referência à cedência das viaturas, o pedido da Junta de Freguesia da Ribeirinha mencionava o apoio à aquisição, havendo, por tal uma incoerência administrativa que colocava entraves à decisão dos vereadores do Podemos Mais. Realizada a explanação do assunto, concordaram todos os elementos do executivo que haveria lugar à correção do requerimento entregue pelas Junta de Freguesia, muito embora, devido à necessidade manifesta e urgente do equipamento, pela Junta de Freguesia, a cedência seria desde já deliberada. -----

O Executivo tomou conhecimento e deliberou por unanimidade, a cedência definitiva de uma viatura de transporte de mercadorias de 3500 kg no âmbito do Regulamento Municipal dos Apoios às Freguesias do concelho das Lajes do Pico. -----

7. Pedido de apoio da Junta de Freguesia da Piedade para cedência definitiva de uma viatura de transporte de mercadorias de 3500 kg no âmbito do Regulamento Municipal dos Apoios às Freguesias do concelho das Lajes do Pico. -----

Posto à discussão este ponto, o senhor vereador do Movimento Podemos Mais, Miguel Machado, alertou que, muito embora no ponto da ordem de trabalhos houvesse referência à cedência das viaturas, o pedido da Junta de Freguesia da Piedade mencionava o apoio à aquisição, havendo, por tal uma incoerência administrativa que colocava entraves à decisão dos vereadores do Podemos Mais. Realizada a explanação do assunto, concordaram todos os elementos do executivo que haveria lugar à correção do requerimento entregue pelas Junta de Freguesia, muito embora, devido à necessidade manifesta e urgente do equipamento, pela Junta de Freguesia, a cedência seria desde já deliberada.-----

O Executivo tomou conhecimento e deliberou por unanimidade, a cedência definitiva de uma viatura de transporte de mercadorias de 3500 kg no âmbito do Regulamento Municipal dos Apoios às Freguesias do concelho das Lajes do Pico.-----

Não havendo mais nada a tratar, o Executivo deliberou, por unanimidade, aprovar a presente ata, nos termos do art.º57.º da Lei n.º75/2013, de 12 de setembro, que depois de lida em voz alta, vai ser assinada pelo senhor Presidente, e por mim, Cláudia Isabel Cardoso Leal, com as funções de secretária, que a elaborei e escrevi.--
De seguida foi encerrada a reunião eram 11H05. -----







