

AVALIAÇÃO DIREITO DE SUPERFÍCIE



SOLICITANTE: Santa Casa da Misericórdia de Lagos

PERITO AVALIADOR	Joaquim José da Encarnação Gonçalves Engenheiro Civil (IST) – Membro da Ordem dos Engenheiros, (n.º 26980). Membro da Associação Portuguesa dos Avaliadores de Engenharia. Perito Avaliador das Finanças do Concelho de Lagos
DATA DA AVALIAÇÃO	Setembro 2025
PROPRIETÁRIO	António João dos Santos Almanço – Cabeça de Casal da Herança de:
LOCAL	Rua Filarmónica 1º de Maio Bloco B5 - Fração “G” - 3º Dto. Lagos
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Fração “G” sita no 3º Andar Dtº com 4 divisões
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	Esta avaliação destina-se à determinação do direito de superfície por 90 anos da fração descrita.
VALOR DE AVALIAÇÃO	Presumível valor do direito de superfície – 8.200 €
SEGURO	Seguro de responsabilidade civil profissional - apólice n.º 8410226152, da Ageas.

AVALIAÇÃO

1. Finalidade da Avaliação - Determinação do valor do direito de superfície por 90 anos (Já passaram 41 anos).

2. Metodologia Utilizada

O cálculo do direito de superfície é baseado no Valor de Mercado do bem imobiliário

Método do valor comparativo de mercado, neste caso temos o valor real que é de 205.000 €

Aplicação de coeficiente de dedução por tempo de superfície (conforme Código do IMT)

3. Cálculo do Valor do Direito de Superfície

Valor da propriedade plena - 205.000 €

VM - O valor do direito de propriedade do solo, quando o direito de superfície for perpétuo, será o valor da parte do terreno que corresponde a 20% da propriedade plena.

VM – 205.000 € X 20% = 41.000 €

Não existindo uma determinação legal quanto à forma de efetuar este cálculo com o passar do tempo, o perito habitualmente considera a fórmula adiante, utilizada por diversos municípios, nomeadamente pela Câmara Municipal de Lisboa, que passou a adotá-la a partir de 1992 (cf. Proposta n.º 96/92, de 18/03/1992).

Temos então o Valor do Direito de Superfície (DS), assim definido:

VS = VM x b x n /100, em que

VM - Valor de mercado do terreno sem ónus

n - prazo, em anos, do direito de superfície até ao final do direito (90 – 41= 49) anos

b - bonificação (neste caso, igual a 1, por defeito)

Não aplicável por a dedução ser superior a 80%.

Assim utiliza-se a dedução estimada para 49 anos é de: 80% de acordo com o Art. 13º alínea h) do CIMT e com base em jurisprudência e prática comum

Valor do direito de superfície para 49 anos com a dedução correspondente (80%)
é de: - **41.000 € X 20% = 8.200 €**

4. Observações Técnicas

O imóvel está inserido em zona urbana consolidada, com boa acessibilidade e proximidade de serviços.

O mercado imobiliário em Lagos apresenta forte valorização, especialmente para imóveis com vista ou proximidade ao mar.

A avaliação considera o uso residencial e não contempla alterações de uso ou exploração turística.

5. Conclusão

O valor estimado do direito de superfície pelos 49 anos restantes para o imóvel identificado é de **8.200 €**.

Lagos, 25 de Setembro de 2025

O Avaliador

Joaquim José da Encarnação Gonçalves