



Exercícios de Direitos de Preferência

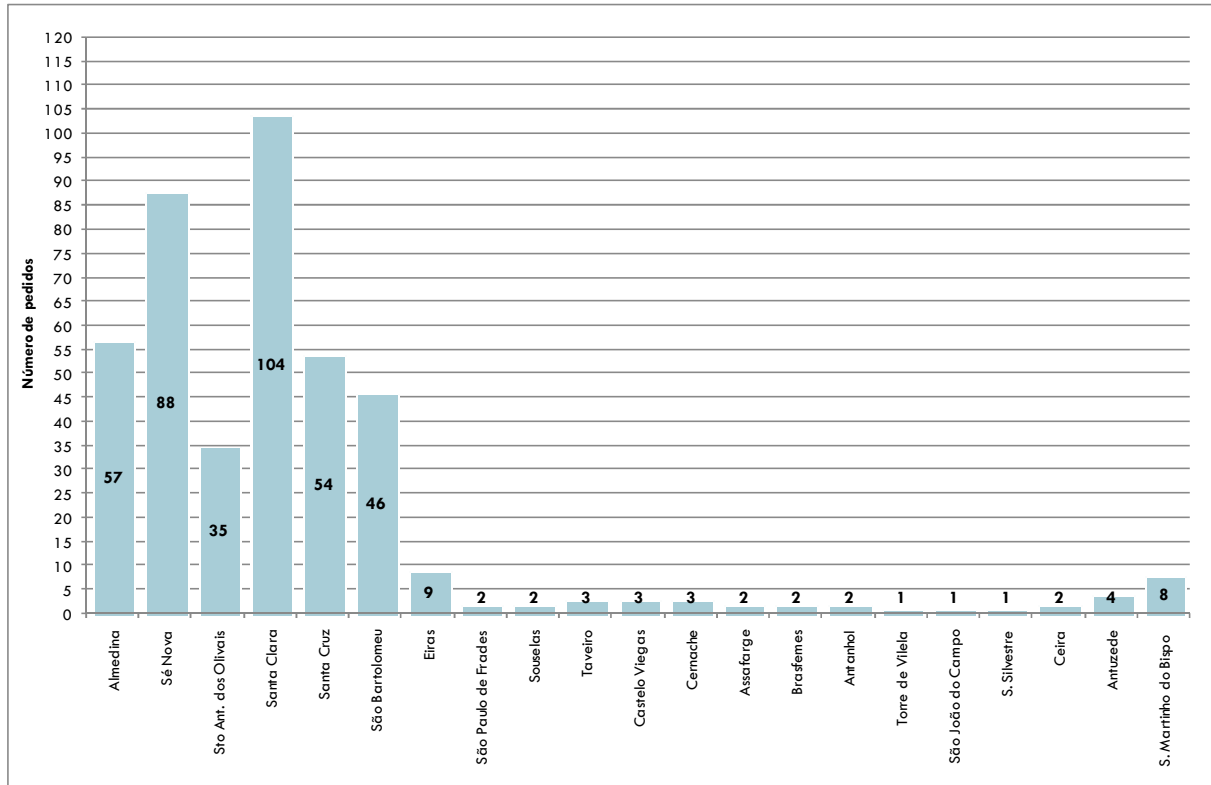
*Relatório dos Pedidos de Exercício de Direitos de Preferência
entre 2002 e Dezembro de 2010 por Freguesias*

Câmara Municipal de Coimbra - Gabinete para o Centro Histórico
Arco de Almedina, nº 14 –3000-422 Coimbra
centro_historico@cm-coimbra.pt

I. Análise do exercício de direitos de preferência por freguesias

Entre 2002 e 31 de Dezembro de 2010 entraram na Câmara Municipal de Coimbra 429 pedidos de exercício de direitos de preferência distribuídos do seguinte modo:

Gráfico 1 – Pedidos de exercício de direitos de preferência por freguesias entre 2002 e 2010

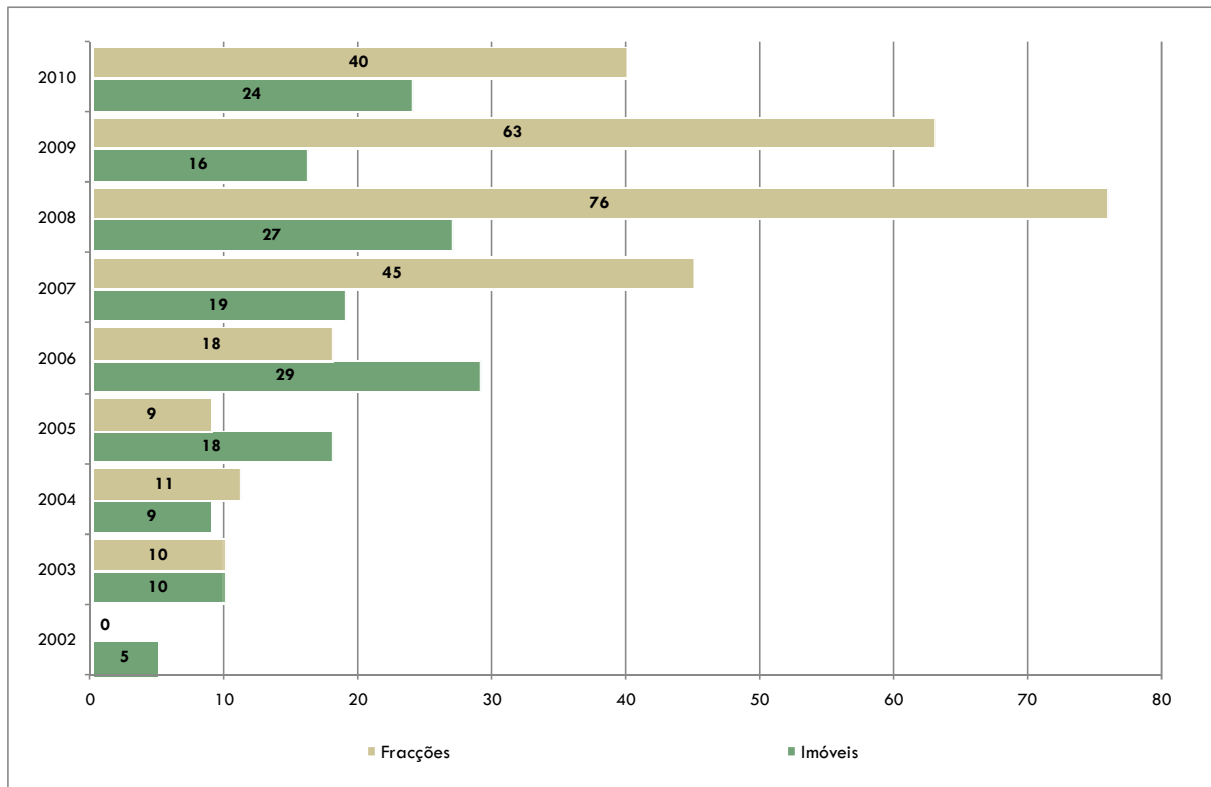


Pela análise do gráfico 1, verifica-se que a freguesia de Santa Clara e a freguesia da Sé Nova continuam a evidenciar-se em relação às restantes. Não obstante, quando comparados com os dados em período homólogo verifica-se que a freguesia de Santa Cruz teve um ligeiro crescimento em relação à Sé Nova.

A maior parte das transacções efectuadas foram de fracções, quer na freguesia de Santa Clara, reflexo da construção de novos empreendimentos criados nesta zona da cidade, nomeadamente na Guarda Inglesa e Urbanização da Quinta das Lágrimas, quer nas freguesias de Sé Nova e Santa Cruz.

Da leitura do gráfico 2, nota-se que tem havido investimento na medida em que há uma evolução gradual e favorável nos pedidos de direitos de preferência à CMC, o que reflecte, como é lógico transacções imobiliárias relevantes.

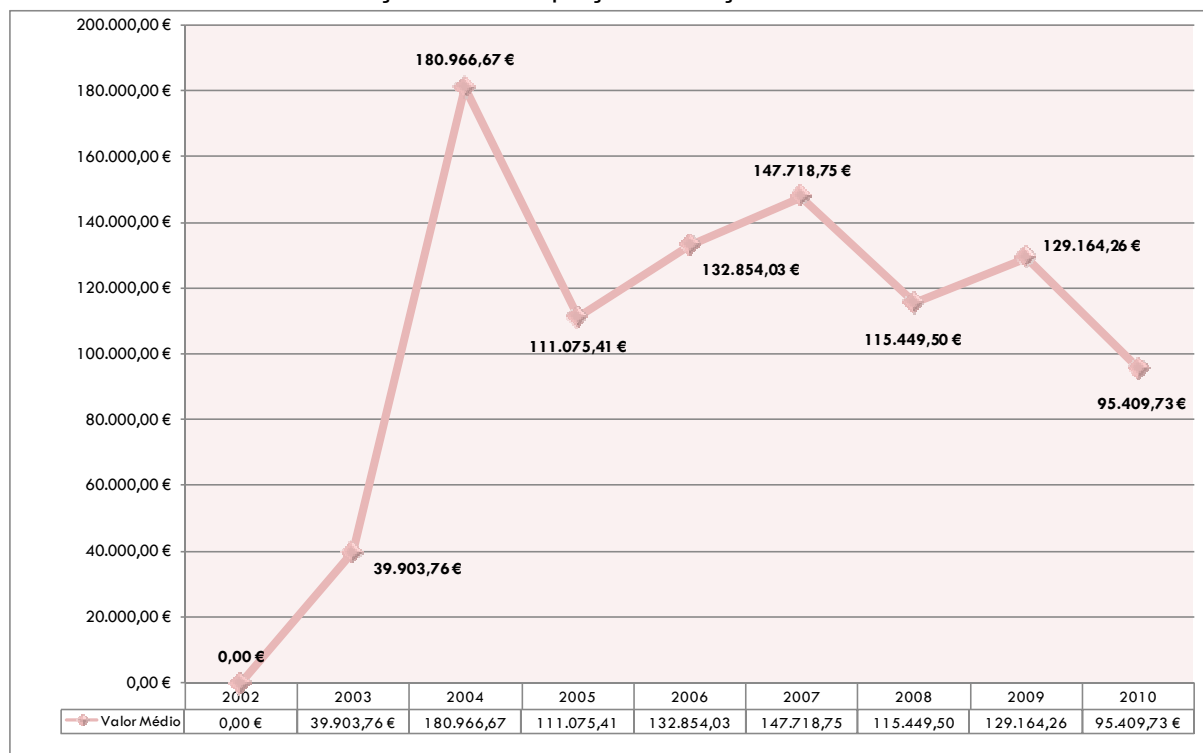
Gráfico 2 – Pedidos de exercício de direitos de preferência por freguesias entre 2002 e 2010 (Imóveis e fracções)



Determinou-se o valor médio de venda das fracções na cidade, sendo que neste valor não se incluem os dados relativos à Baixa de Coimbra, pois irão ser apresentados mais à frente neste relatório e os dados do Centro Histórico Intra-Muros e Bairro Sousa Pinto, uma vez que irão ser abordados no “Relatório dos Pedidos de Exercício de Direitos de Preferência entre 2002 e Dezembro de 2010 no Centro Histórico Intra-Muros e Bairro Sousa Pinto”.

Assim sendo, através do gráfico 3 nota-se que os valores são mais ou menos constantes, só ultrapassando os 150.000,00€ em 2004.

Gráfico 3 – Evolução média do preço das fracções na cidade de Coimbra



II. Análise do exercício de direitos de preferência na Baixa da cidade

Porque a **Baixa de Coimbra** é uma área muito sensível da cidade, procedeu-se a uma análise mais pormenorizada para as freguesias que a compreendem ou seja, **Santa Cruz e São Bartolomeu**. Neste sentido, os pedidos de exercício de direitos de preferência para estas estão distribuídos conforme se apresenta no gráfico 3.

Relativamente ao valor médio de venda por m² dos imóveis na Baixa de Coimbra, situou-se em 478,06€. Contudo neste campo, apenas foram considerados os imóveis uma vez que não foi possível determinar a área das fracções transaccionadas e conseqüente o valor por m². (gráfico 4).

Na análise feita à evolução dos valores médios das transacções de fracções (gráfico 5) verifica-se que os valores têm se situado entre os 100.000,00€ e os 200.000,00€.

A excepção foi em 2009 com o valor a ultrapassar os 2.000.000,00€. Não obstante, este valor deve-se ao facto de neste ano a mesma fracção ter sido transaccionada duas vezes por 16.000.000,00€.

Em 2010 esta variável ficou-se pelos 44.437,50€ que se deve sobretudo à venda de garagens e não propriamente de fracções destinadas à habitação ou ao comércio.

Gráfico 4 – Venda total de imóveis e fracções na Baixa da Cidade de Coimbra entre 2002 e 31 de Dezembro de 2010 (Freguesias de São Bartolomeu e Santa Cruz)

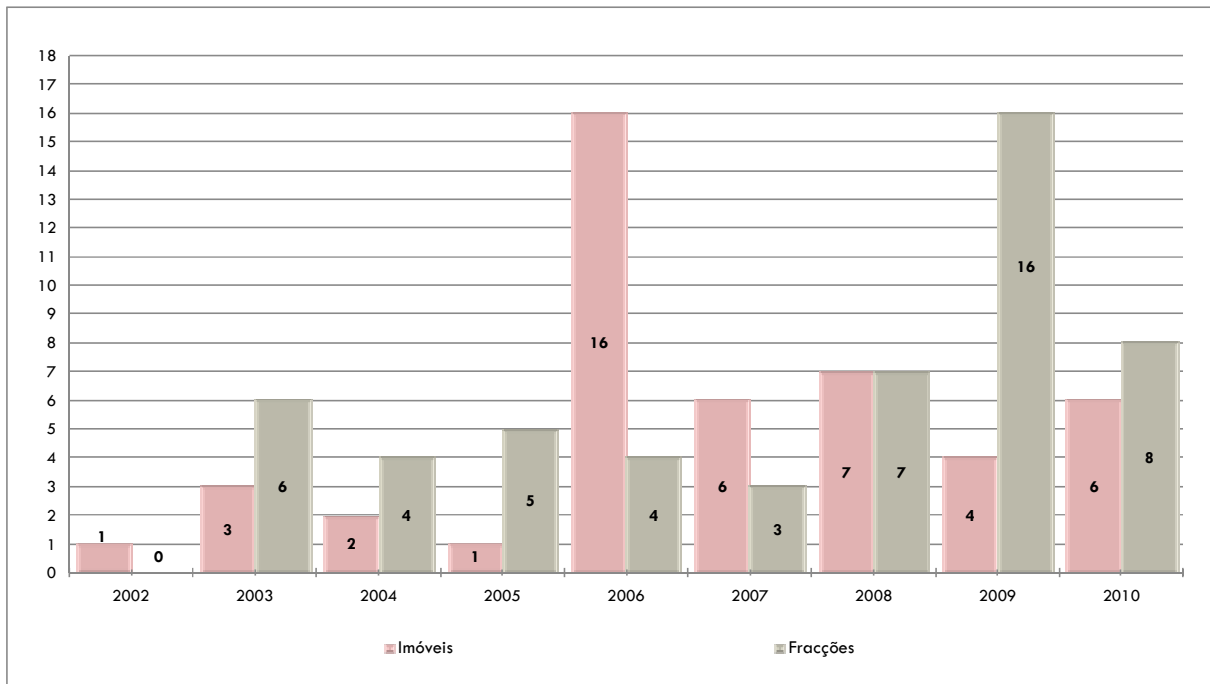


Gráfico 5 – Evolução média do preço dos Imóveis_ (UN-Imóvel) (m²) na Baixa da Cidade de Coimbra

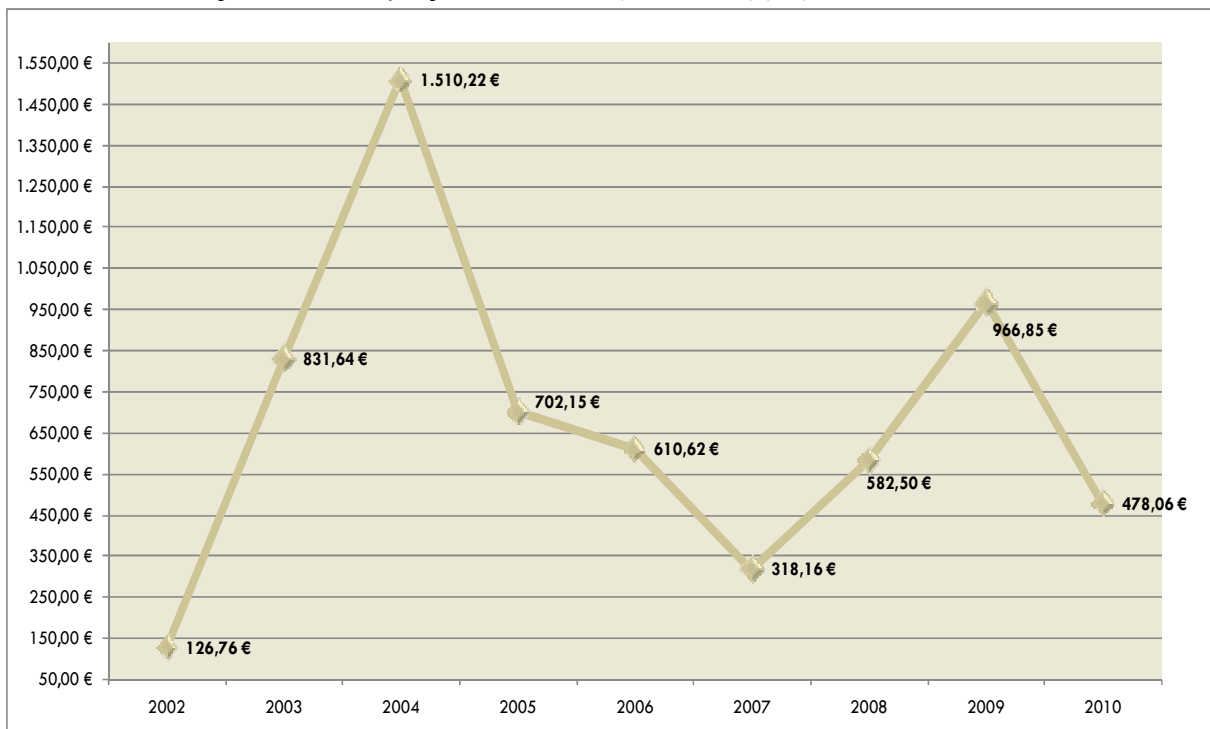


Gráfico 6 – Evolução média do preço das fracções na Baixa da Cidade de Coimbra

