
Exercícios de Direitos de Preferência

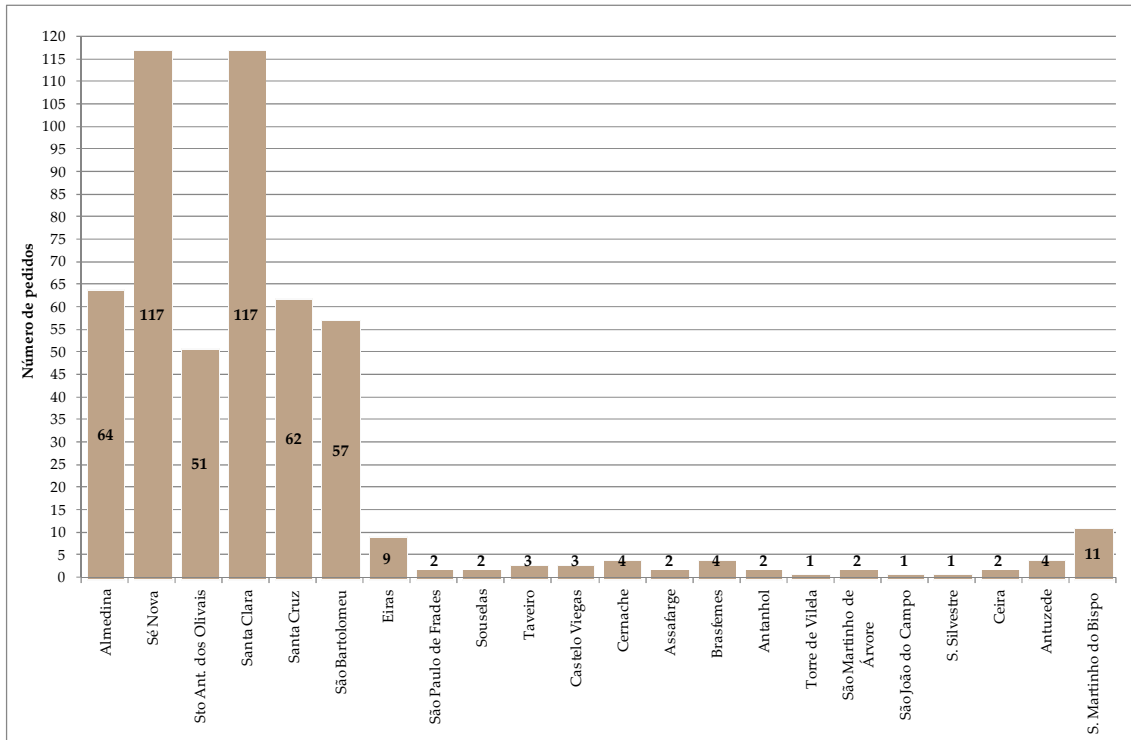
*Relatório dos Pedidos de Exercício de
Direitos de Preferência entre 2002 e
Dezembro de 2011 por Freguesias*

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 2011 entraram na Câmara Municipal de Coimbra 521 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 2011



Pela análise do gráfico 1, verifica-se que as freguesias de Santa Clara e Sé Nova continuam a evidenciar-se em relação às restantes. Não obstante, quando comparados com os dados em período homólogo verifica-se que no grupo das freguesias centrais, aquelas que tiveram um aumento mais significativo foram Santo António dos Olivais, com um aumento de 46%, Sé Nova e São Bartolomeu com aumentos de 33% e 24% respetivamente.

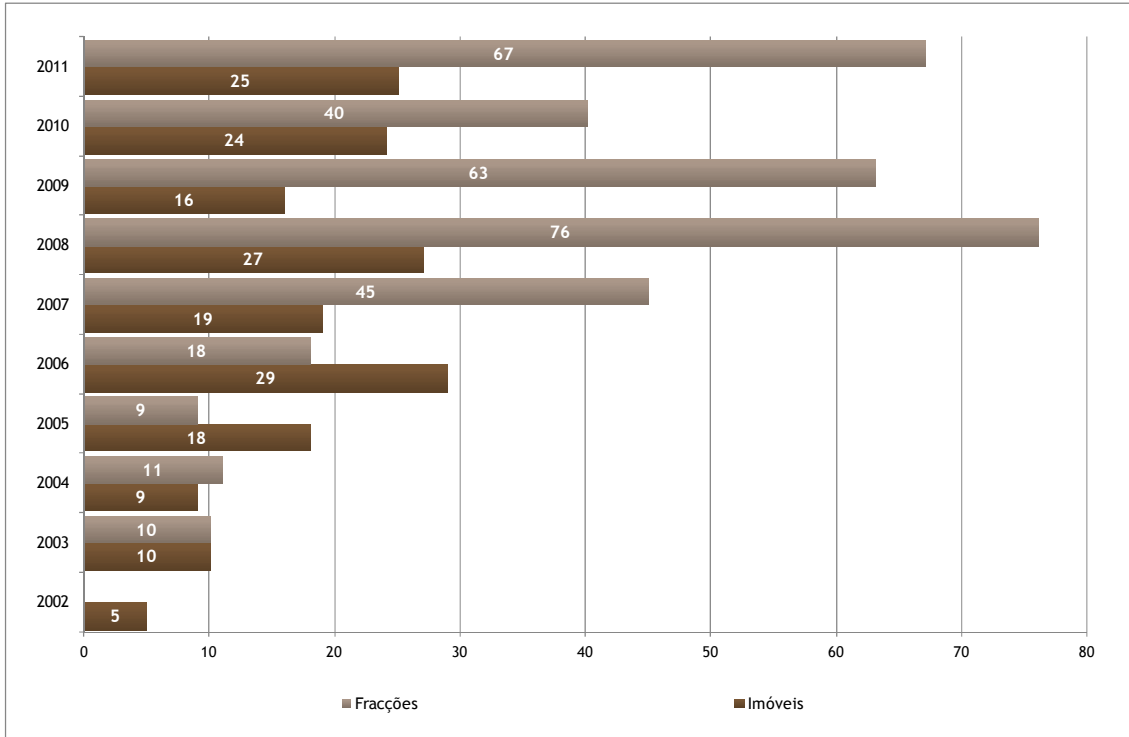
A maior parte das transações efetuadas foram de frações, quer na freguesia de Santa Clara, reflexo da construção de novos empreendimentos criados nesta zona da cidade, nomeadamente na Guarda Inglesa e Urbanização da Quinta das Lágrimas, quer nas freguesias de Santo António dos Olivais, Sé Nova e Santa Cruz.

Da leitura do gráfico 2, verifica-se que apesar da conjuntura económica, o ano de 2011 foi o segundo melhor ano, relativamente à venda de frações, desde que são feitos estes relatórios. Em relação à venda de imóveis o valor também é favorável se o compararmos com outros anos, sendo apenas superado nos anos de 2006 e 2008.

Ora estes valores revelam que tem havido investimento na medida em que há uma evolução gradual e favorável nos pedidos de direitos de preferência à CMC, o que reflete,

como é lógico transações imobiliárias relevantes. Para além disso, podem revelar que apesar da conjuntura desfavorável no sector imobiliário, existem indivíduos que encontram na crise uma oportunidade para fazer bons negócios.

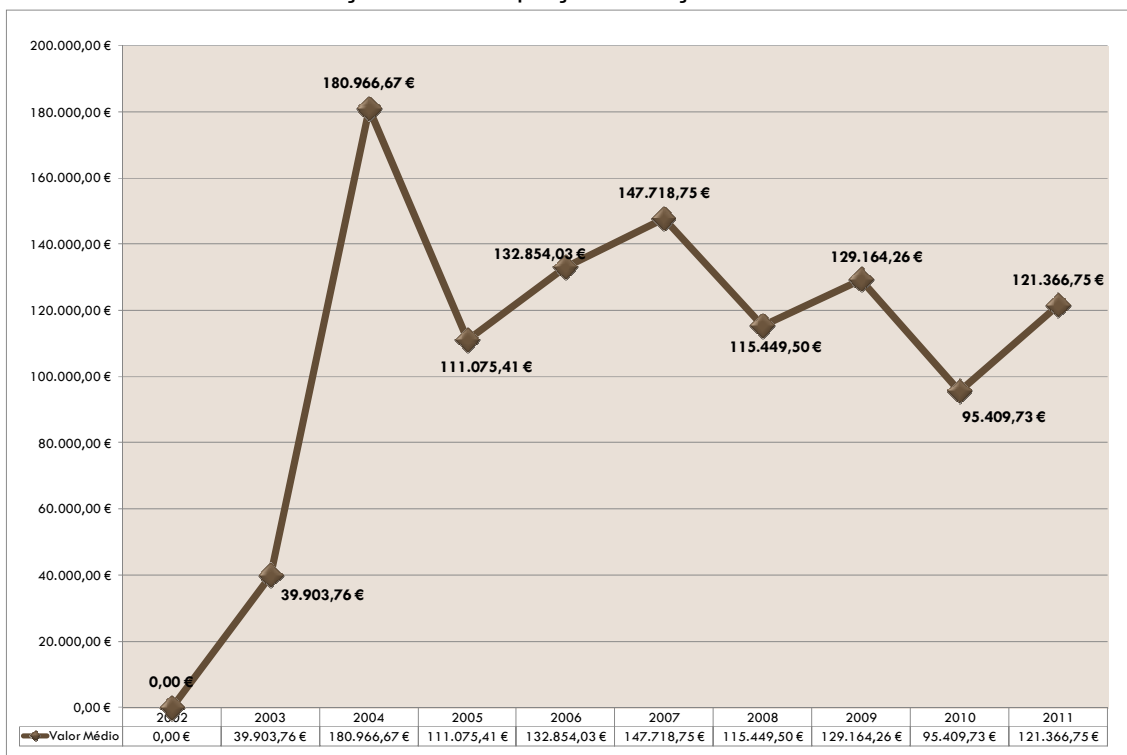
Gráfico 2 – Pedidos de exercício de direitos de preferência por freguesias entre 2002 e 2011 (Imóveis e frações)



Determinou-se o valor médio de venda das frações na cidade, sendo que neste valor não se incluem os dados relativos à Baixa de Coimbra, uma vez que serão 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 2011 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 frações 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 4.

Relativamente ao valor médio de venda por m² dos imóveis na Baixa de Coimbra, situou-se em **635,37€**. Contudo neste campo, apenas foram considerados os imóveis uma vez que não foi possível determinar a área das frações transacionadas e consequente o valor por m². (gráfico 5).

Na análise do gráfico 5, destaca-se o ano de 2004, com um valor médio por m² acima dos 1.500,00€. Este valor prende-se com o facto de neste ano terem sido vendidos apenas 2 imóveis a preços elevados. Um foi vendido por 800.000,00€, ficando o valor por m² nos 2.114,05€ e o outro foi vendido por 275.000,00€, situando-se o valor por m² nos 906,39€

Gráfico 4 – Venda total de imóveis e frações na Baixa da Cidade de Coimbra entre 2002 e 31 de Dezembro de 2011 (Freguesias de São Bartolomeu e Santa Cruz)

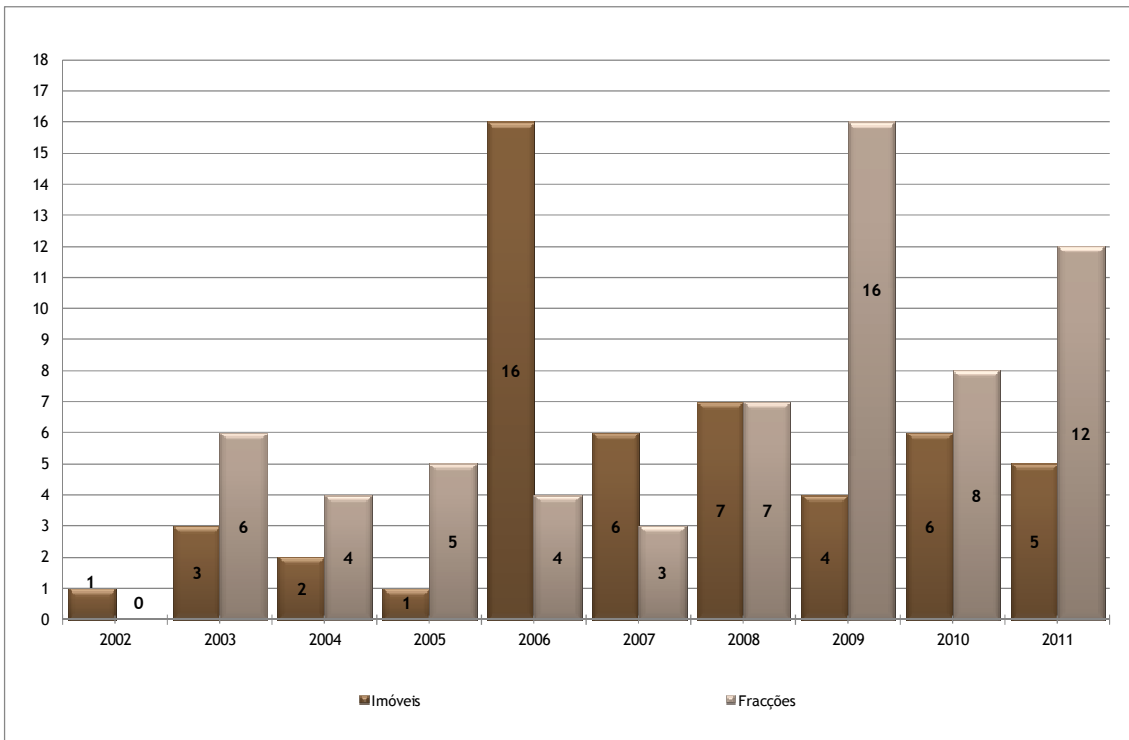
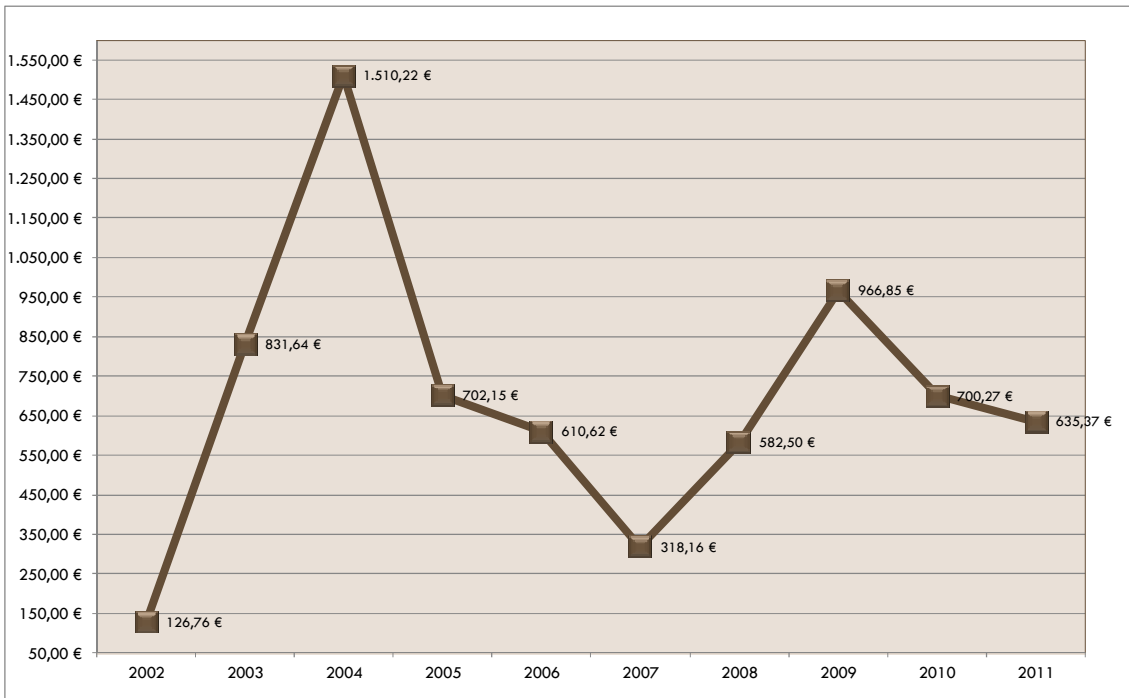


Gráfico 5 – Evolução média do preço dos Imóveis_ (UN-Imóvel) (m²) na Baixa da Cidade de Coimbra



Na análise feita à evolução dos valores médios das transações de frações (gráfico 6) verifica-se que os valores se têm situado entre os 100.000,00€ e os 200.000,00€.

A exceção 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 fração ter sido transacionada duas vezes por 16.000.000,00€.

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

Em 2011 esta variável situou-se nos **168.921,77€** motivado pela venda de 7 frações a valores superiores a 185.000,00€.

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

