

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Câmara Municipal de Carregal do Sal

Titulares - Lúcia Maria Fernandes da Costa e Daniel Alexandre Fernandes da Costa

Artigo Matricial Urbano - 249

Localização - Rua Miguel Bombarda, 3430-001 - Concelho de Carregal do Sal

Vem o Perito da Lista de Peritos Avaliadores da Direção Geral da Administração da Justiça - Distrito Judicial de Coimbra, Carlos Alberto das Neves Gonçalves, e a pedido da Câmara Municipal de Carregal do Sal, apresentar o Relatório de Avaliação relativo ao imóvel em causa.

O presente relatório tem por base, a documentação existente no processo, considerando as seguintes condições: as áreas constantes da caderneta predial urbana, qualidade da construção, acessos e respetiva localização.

Descrição do Prédio de acordo com a Caderneta Predial Urbana

Imóvel em estado de ruína, descrito como casa que serve de armazém com um pavimento e três divisões, localizado em Carregal do Sal, Concelho de Carregal do Sal, Distrito de Viseu. Trata-se de um prédio urbano, com um único piso, situado na Rua Miguel Bombarda, com as seguintes confrontações: Norte, João Amaral Abranches Pinto; Sul, Rua; Nascente, Germano Lopes de Figueiredo; Poente, Serventia Particular, descrito na Conservatória do Registo Predial, com o número: 300/19881222. As áreas que constam da Caderneta Predial Urbana são as seguintes: área total do terreno - 74,00 m², área de implantação do imóvel - 74,00 m², área bruta de construção - 74,00 m², área bruta Dependente - 00,00 m² e área bruta privativa - 74,00 m². Inscrito na matriz em 1937, com a matriz predial sob o Artigo n.º 249, com o valor patrimonial atual e atribuído de 4 519,00 €, determinado no ano de 2022.

Localização: Coordenadas - Latitude: 41°26'03.49" N e Longitude: 8°00'01.48" W



O imóvel foi avaliado nas seguintes condições:

1. Foram consideradas, como corretas, as áreas constantes da descrição da respetiva Caderneta Predial Urbana;
2. Na determinação do custo da construção, atende-se como referencial, aos montantes fixados administrativamente para efeitos de aplicação dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada;
3. O regime de renda condicionada (Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de janeiro e depois Decreto-Lei n.º 329-A/2000 de 22 de dezembro) foi revogado, pela Lei 80/2014, de 19 de dezembro, que estabeleceu o regime de renda condicionada aplicável a contratos de arrendamento para fim habitacional. Este regime previa, no seu artigo 4.º, a publicação anual de preços de construção da habitação por metro quadrado, tendo este referencial sido diversamente utilizado, nomeadamente no âmbito do Código das Expropriações, no mercado de seguros, para argumentação no âmbito judicial, etc. Com a revogação do Decreto-Lei n.º 329-A/2000 deixou de existir esse valor referencial. Nestas circunstâncias e uma vez que não temos este referencial para o ano de 2024, optou-se por

considerar o último valor publicado antes da alteração legislativa, e que foi o que vigorou no ano de 2014, com as atualizações que vieram a ser feitas, posteriormente desde esse ano. Essa atualização, para vigorar no ano 2024, do coeficiente, foi publicada no Aviso n.º 20980-A/2023, de 30 de Outubro e cujo valor foi: 1,0694.

4. Assim, o preço de construção da habitação por metro quadrado de área útil, para o ano de 2024 no Concelho de Carregal do Sal (Zona III), fixado pela Portaria nº 353/2013 de 04 de dezembro, com a atualização anterior, é de 741,13 €/m² e inclui o valor do terreno;
5. O Valor da Construção, a considerar, para a Área Bruta Privativa (ABP), será de: $741,13 \text{ €/m}^2 \times 0,50 = 370,57 \text{ €/m}^2$, uma vez que se trata de um armazém;
6. Trata-se de um imóvel com mais de 60 anos, pelo que se considerou como coeficiente vetustez, (coeficiente que tem em conta a idade do imóvel), o que consta da Caderneta Predial Urbana para efeitos do cálculo do valor patrimonial;
7. A avaliação qualitativa foi feita através da caracterização valorativa do imóvel e da sua envolvente, de forma a permitir a perceção do potencial futuro de valorização do edifício em avaliação;
8. Os valores atribuídos foram ajustados nos termos das seguintes variáveis: confrontações, acessos, localização, ambiente envolvente, antiguidade, infraestruturas existentes, transportes públicos, estado de conservação e outras que de uma forma ou de outra, pudessem ser relevantes.

a) Caracterização do Imóvel

- Função: Armazém;
- Idade e estado de conservação: Trata-se de um imóvel construído há mais de 60 anos. Constituída por um único piso, onde só existem unicamente as paredes exteriores em granito, conforme verificação *in loco*.
- Estado de conservação - Mau, estado de ruína.
- As áreas consideradas, para efeito da avaliação, foram as constantes da Caderneta Predial: área total do terreno - 74,00 m², área de

implantação do imóvel - 74,00 m², área bruta de construção - 74,00 m², área bruta Dependente - 00,00 m² e área bruta privativa - 74,00 m².

- Materiais empregues na construção e acabamentos: edifício construído em paredes de alvenaria de pedra de granito rebocada sem cobertura, em muito mau estado.

b) Valor da Construção

Tendo em atenção ao que atrás se descreveu, e atendendo que o imóvel e respetivo terreno valem também pela sua localização, o valor da avaliação será o seguinte:

Considerando o valor médio de construção por metro quadrado de 741,13 €, o valor considerado para a Área Bruta Privativa (ABP) será, para armazém, de: $741,13 \text{ €/m}^2 \times 0,50 = 370,57 \text{ €/m}^2$.

- Valor da construção:

$$\text{ABP: } 74,00 \text{ m}^2 \times 370,57 \text{ €/m}^2 = 27\,422,18 \text{ €}$$

$$\text{Valor da Construção} = \text{VC} = 27\,422,18 \text{ €}$$

Coeficientes de Minoração:

1. Localização, Ambiente Envolvente e Antiguidade

A **Localização** face ao ordenamento urbano e ao facto de o imóvel se encontrar localizado no centro da Vila de Carregal do Sal, considera-se boa. Coeficiente atribuído = 0,40 (Idêntico ao Coeficiente de Localização (Cl) atribuído pela Autoridade Tributária);

O **Ambiente envolvente** é classificado como Bom. Coeficiente atribuído = 1,00;

Relativamente á **Antiguidade**, dadas as características construtivas e idade do edifício. Coeficiente atribuído = 0,40 (Idêntico ao Coeficiente de Vetustez (Cv) atribuído pela Autoridade Tributária).

Coeficiente médio destes parâmetros (Cf.1) = 0,60

2. Sistemas de Infraestruturas, Transportes Públicos e Proximidade de Equipamentos

Relativamente aos **Sistemas de infraestruturas**, considera-se que existem junto do imóvel as principais infraestruturas. Coeficiente atribuído = 1,00;
Aos **Transportes públicos**, em que verifica a existência de rede de transportes rodoviários públicos junto ao imóvel. Coeficiente atribuído = 1,00;
Proximidade de equipamentos - Carregal do Sal, sede do Concelho, possui todos os equipamentos básicos e fundamentais. Coeficiente atribuído = 1,00.

Coeficiente médio destes parâmetros (Cf.2) = 1,00

3. Nível de Qualidade Arquitetónica e Conforto das Construções e Estado de Conservação

Nível de qualidade arquitetónica e conforto das construções, considerando a qualidade arquitetónica e atendendo ao estado atual da construção, Coeficiente atribuído = 0,10;
Estado de conservação, que se considera: Mau. Coeficiente atribuído = 0,25.

Coeficiente médio destes parâmetros (Cf.3) = 0,175

c) Valor Efetivo da Construção - Valor da Avaliação

Valor Efetivo da Construção = VEC = Valor da Construção x Cf.1 x Cf.2 x Cf.3
= 27 422,18 € x 0,60 x 1,00 x 0,175 = 2 879,33 €

Valor da Avaliação - 2 880,00 € (Dois Mil Oitocentos e Oitenta Euros).

Carlos Alberto das Neves Gonçalves
Engenheiro Civil
C.F: 124.132.090

Em Anexo:

1. Portaria n.º 353/2013 de 4 de dezembro;
2. Aviso n.º 20980-A/2023, de 30 de Outubro;
3. Caderneta Predial Urbana;
4. Registo Fotográfico.

Guarda, Março de 2024

O Perito

Assinado por: **Carlos Alberto das Neves Gonçalves**
Num. de Identificação: 04361519
Data: 2024.03.05 15:54:38+00'00'



Carlos Alberto da Neves Gonçalves, Eng.º

Carlos Alberto das Neves Gonçalves
Engenheiro Civil
C.F: 124.132.090

CADERNETA PREDIAL URBANA / REGISTO DA CONSERVATÓRIA

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL URBANA SERVIÇO DE FINANÇAS: 2516 - CARREGAL DO SAL
---	--

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO
DISTRITO: 18 - VISEU CONCELHO: 02 - CARREGAL DO SAL FREGUESIA: 08 - CARREGAL DO SAL ARTIGO MATRICIAL: 249 NIP:

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS
DISTRITO: 18 - VISEU CONCELHO: 02 - CARREGAL DO SAL FREGUESIA: 03 - CURRELOS (EXTINTA) Tipo: URBANO Artigo: 184

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO
Av./Rua/Praça: Rua Miguel Bombarda Lugar: Carregal do Sal Av./Rua/Praça: Rua Miguel Bombarda Lugar: Carregal do Sal Código Postal: 3430-001 CARREGAL DO SAL

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO
Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente Descrição: Casa que serve de armazém com 1 pavimento com 3 divisões. Afectação: Armazéns e actividade industrial N° de pisos: 1 Tipologia/Divisões: 3

ÁREAS (em m²)
Área total do terreno: 74,0000 m² Área de implantação do edifício: 74,0000 m² Área bruta de construção: 74,0000 m² Área bruta dependente: 0,0000 m² Área bruta privativa: 74,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO																										
Ano de inscrição na matriz: 1937 Valor patrimonial actual (CIMI): €4.519,00 Determinado no ano: 2022 Tipo de coeficiente de localização: Indústria Coordenada X: 211.259,00 Coordenada Y: 385.068,00																										
<table border="1"><tr><td>Vi*</td><td>=</td><td>Vc</td><td>x</td><td>A</td><td>x</td><td>Ca</td><td>x</td><td>Cl</td><td>x</td><td>Cq</td><td>x</td><td>Cv</td></tr><tr><td>4.250,00</td><td>=</td><td>603,00</td><td>x</td><td>74,0000</td><td>x</td><td>0,60</td><td>x</td><td>0,40</td><td>x</td><td>1,000</td><td>x</td><td>0,40</td></tr></table>	Vi*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv	4.250,00	=	603,00	x	74,0000	x	0,60	x	0,40	x	1,000	x	0,40
Vi*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv														
4.250,00	=	603,00	x	74,0000	x	0,60	x	0,40	x	1,000	x	0,40														
Vi = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de velustez, sendo A = (Aa + Ab) x Cqj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação. (Aa + Ab) x Cqj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000) Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada da Ab * Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 33º do CIMI																										
Mod 1 do IMI nº: 3092016 Entregue em : 2012/03/27 Ficha de avaliação nº: 4354869 Avaliada em : 2012/05/12																										

TITULARES
Identificação fiscal: 210350210 Nome: DANIEL ALEXANDRE FERNANDES DA COSTA Morada: AV DOUTOR JOSÉ AUGUSTO CAPELO Nº 12, CARREGAL SAL, 3430-056 CARREGAL DO SAL Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/2 Documento: OUTRO Entidade: DESCONHECIDO
Identificação fiscal: 210350229 Nome: LIGIA MARIA FERNANDES DA COSTA Morada: 215 SOUTH 5TH STREET 2ND FLOOR ELIZABETH NJ 07206 NJ 07206, Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/2 Documento: OUTRO Entidade: DESCONHECIDO

Carlos Alberto das Neves Gonçalves
Engenheiro Civil
C.F: 124.132.090



CADERNETA PREDIAL URBANA
SERVIÇO DE FINANÇAS: 2518 - CARREGAL DO SAL

Emitido via Internet em 2023-10-02

O Chefe de Finanças

(Isabel da Conceição Almeida Abrantes
Marques)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 506684920
CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:
LQKDWKHYQMCS



Para validar este comprovativo aceda ao site em
www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros
Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de
contribuinte e código de validação indicados ou faça a
leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento
obtido corresponde a este comprovativo.

Conservatória do Registo Predial de
Carregal do Sal

Freguesia Currelos

300/19881222

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 53890 - B, Livro N.º: 137

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Carregal do Sal
Rua Miguel Bombarda

ÁREA TOTAL: 74 M2

ÁREA COBERTA: 74 M2

VALOR TRIBUTÁVEL: 896,57 Euros

MATRIZ n.º: 184 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Casa que serve de armazém de um pavimento

Norte: João Amaral Abranches Pinto

Sul: Rua

Nascente: Germano Lopes de Figueiredo

Poente: Serventia particular

" Reprodução por extractação da descrição "

O(A) Conservador(a)

Elisabete Malva Baptista Pratas

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 2 de 2004/09/17 - Aquisição

CAUSA : Doação

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** DANIEL ALEXANDRE FERNANDES DA COSTA

Solteiro(a), Maior

Morada: Beijós, Carregal do Sal

** LIGIA MARIA FERNANDES DA COSTA

Solteiro(a), Maior

Morada: Beijós, Carregal do Sal

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** JOÃO FERNANDES

Casado/a com CELESTE DA CONCEIÇÃO COSTA no regime de Comunhão geral

Morada: Beijós, Carregal do Sal

" Reprodução por extractação da inscrição G-3 "

O(A) Conservador(a)

Elisabete Malva Baptista Pratas

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Carlos Alberto das Neves Gonçalves
Engenheiro Civil
C.F: 124.132.090

REGISTO FOTOGRÁFICO





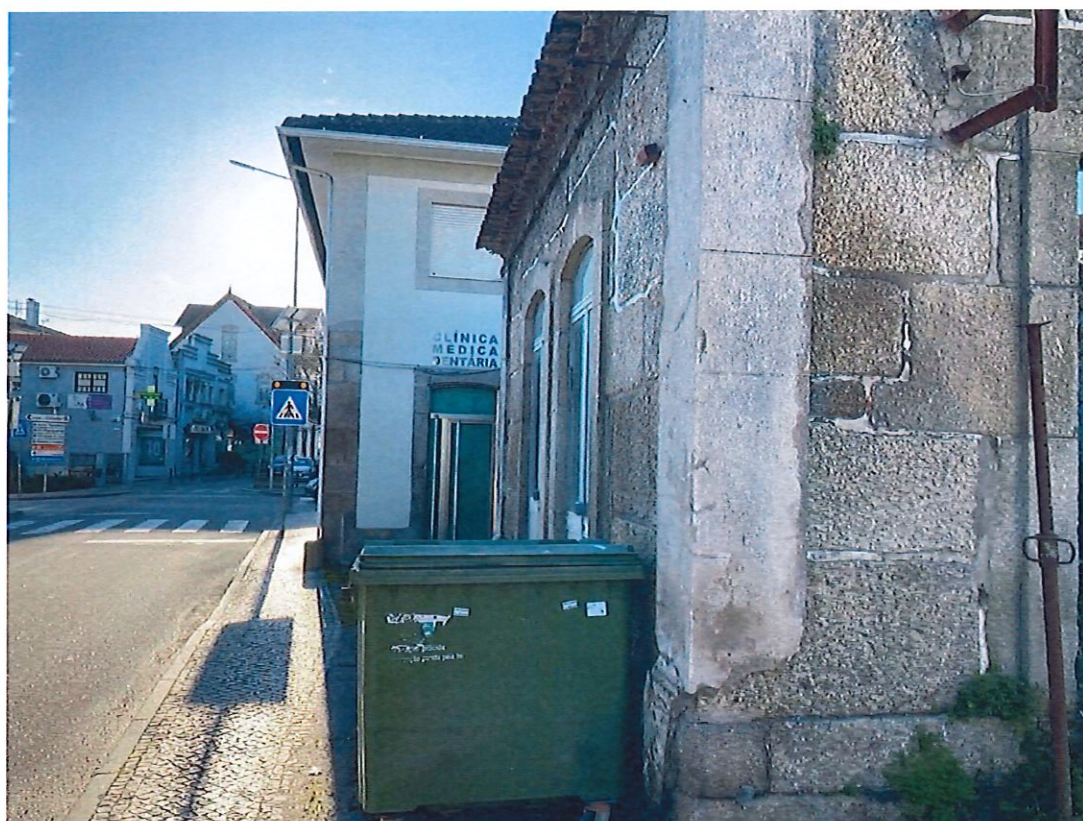
















IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 18 - VISEU CONCELHO: 02 - CARREGAL DO SAL FREGUESIA: 08 - CARREGAL DO SAL
ARTIGO MATRICIAL: 249 NIP:

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 18 - VISEU CONCELHO: 02 - CARREGAL DO SAL FREGUESIA: 03 - CURRELOS (EXTINTA)
Tipo: URBANO
Artigo: 184

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Miguel Bombarda Lugar: Carregal do Sal

Av./Rua/Praça: Rua Miguel Bombarda Lugar: Carregal do Sal Código Postal: 3430-001 CARREGAL DO SAL

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

Descrição: Casa que serve de armazém com 1 pavimento com 3 divisões.

Afectação: Armazéns e actividade industrial Nº de pisos: 1 Tipologia/Divisões: 3

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 74,0000 m² Área de implantação do edifício: 74,0000 m² Área bruta de construção:
74,0000 m² Área bruta dependente: 0,0000 m² Área bruta privativa: 74,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1937 Valor patrimonial actual (CIMI): €4.519,00 Determinado no ano: 2022

Tipo de coeficiente de localização: Indústria Coordenada X: 211.259,00 Coordenada Y: 385.068,00

V_t^*	=	V_c	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
4.290,00	=	603,00	x	74,0000	x	0,60	x	0,40	x	1,000	x	0,40

V_t = valor patrimonial tributário, V_c = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo $A = (Aa + Ab) \times Caj + Ac + Ad$, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, $(Aa + Ab) \times Caj = 1,00 \times (Aa + Ab - 0,0000)$.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab .

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 3092016 Entregue em : 2012/03/27 Ficha de avaliação nº: 4354869 Avaliada em :
2012/05/12

TITULARES

Identificação fiscal: 210350210 Nome: DANIEL ALEXANDRE FERNANDES DA COSTA

Morada: AV DOUTOR JOSÉ AUGUSTO CAPELO Nº 12, CARREGAL SAL, 3430-056 CARREGAL DO SAL

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/2 Documento: OUTRO Entidade: DESCONHECIDO

Identificação fiscal: 210350229 Nome: LIGIA MARIA FERNANDES DA COSTA

Morada: 215 SOUTH 5TH STREET 2ND FLOOR ELIZABETH NJ 07206 NJ 07206,

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/2 Documento: OUTRO Entidade: DESCONHECIDO



AT
autoridade
tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2518 - CARREGAL DO SAL

Emitido via internet em 2023-10-02

O Chefe de Finanças

(Isabel da Conceição Almeida Abrantes
Marques)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 506684920

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

LQKDWKHYQMCS



Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

Conservatória do Registo Predial de
Carregal do Sal

Freguesia Currelos

300/19881222

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 53890 - B, Livro N.º: 137

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Carregal do Sal
Rua Miguel Bombarda

ÁREA TOTAL: 74 M2
ÁREA COBERTA: 74 M2

VALOR TRIBUTÁVEL: 896,57 Euros

MATRIZ n.º: 184 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Casa que serve de armazém de um pavimento

Norte: João Amaral Abranches Pinto

Sul: Rua

Nascente: Germano Lopes de Figueiredo

Poente: Serventia particular

" Reprodução por extractação da descrição "

O(A) Conservador(a)

Elisabete Malva Baptista Pratas

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 2 de 2004/09/17 - Aquisição

CAUSA : Doação

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** DANIEL ALEXANDRE FERNANDES DA COSTA

Solteiro(a), Maior

Morada: Beijós, Carregal do Sal

** LIGIA MARIA FERNANDES DA COSTA

Solteiro(a), Maior

Morada: Beijós, Carregal do Sal

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** JOÃO FERNANDES

Casado/a com CELESTE DA CONCEIÇÃO COSTA no regime de Comunhão geral

Morada: Beijós, Carregal do Sal

" Reprodução por extractação da inscrição G-3 "

O(A) Conservador(a)

Elisabete Malva Baptista Pratas

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

C.R.P. Carregal do Sal

www.predialonline.mj.pt

Informação Total

2023/11/17 11:19:40 UTC

Página - 1 -

www.casapronta.mj.pt

