



CÂMARA MUNICIPAL DE CASTELO BRANCO

DEPARTAMENTO TÉCNICO OPERACIONAL
O DIRETOR

INFORMAÇÃO

ENVIAR A:	PARA:	DESPACHO:
<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> -	<input type="checkbox"/> - Despacho <input type="checkbox"/> - Informação/Parecer <input type="checkbox"/> - Tomar Conhecimento <input type="checkbox"/> - Devidos Efeitos <input type="checkbox"/> - Arquivar <input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> -	PARA DELIBERAÇÃO DO EXECUTIVO.  22-12-09
Informação n.º	19	DATA 30-09-2022

Assunto:	Aquisição de um conjunto de prédios sitos na Rua de S. Sebastião n.ºs 25 a 37, em Castelo Branco Artigos n.ºs 884 e 3765, da freguesia de Castelo Branco
-----------------	---

Em cumprimento de determinação superior foi solicitada externamente a avaliação dos bens em epígrafe, por perito da lista oficial do Tribunal.

Neste contexto foram elaborados, pelo Sr. Eng.º Ricardo Miguel Dias Alves os relatórios de avaliação que se anexam.

Os prédios em causa, formam um conjunto e encontram-se inscritos na matriz predial urbana sob os artigos n.ºs 884 e 3765, da freguesia de Castelo Branco e descrito na Conservatória do Registo Predial de Castelo Branco sob os n.ºs 2266/19910417 e 9131/19340416, respetivamente.


Os prédios pertencem a COFAC – Cooperativa de Formação e Animação Cultural, CRL. De acordo com os considerandos feitos naqueles relatórios os valores estimados dos prédios em causa, livres de quaisquer ónus ou encargos são os seguintes:

Artigo 884 é de, 928.672,43 € (novecentos e vinte e oito mil, seiscentos e setenta e dois €uros e quarenta e três cêntimos); e,

Artigo 3765 é de, 51.668,08 € (cinquenta e um mil, seiscentos e sessenta e oito €uros e oito cêntimos).

À consideração superior

O Diretor do Departamento Técnico Operacional


Luís Alfredo Cardoso Resende, Eng.º. Civil

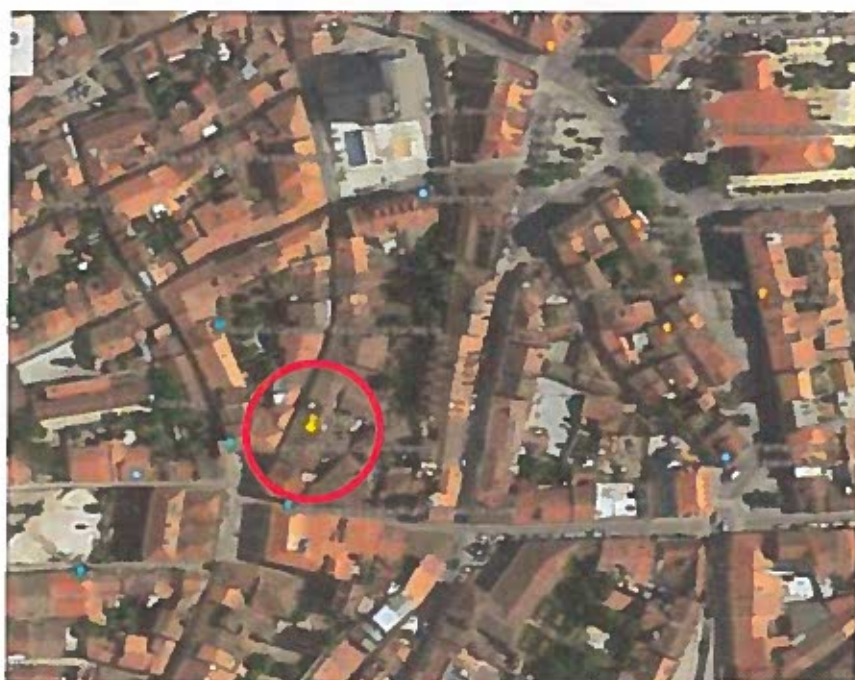
2022

|Ricardo Alves, Engº Civil

Perito da Lista Oficial do
Tribunal da Relação de Coimbra



RELATÓRIO DE VISTORIA DE UMA PARCELA – ARTIGO 3765



RELATÓRIO DE VISTORIA DE UMA PARCELA – ARTIGO 3765

Processo: Avaliação Patrimonial

Expropriante: Câmara Municipal de Castelo Branco

Expropriado: COFAC – Cooperativa de Formação e Animação Cultural, Crl

Processo: Avaliação Patrimonial

Expropriante: Câmara Municipal de Castelo Branco

Expropriado: COFAC – Cooperativa de Formação e Animação Cultural, Crl

COMPROMISSO DE HONRA

O perito abaixo-assinado declara sob compromisso de honra, ter desempenhado conscienciosamente, com isenção e independência, as funções para que foi solicitado.

Castelo Branco, 28 de Junho de 2022



Eng.º Ricardo Miguel Dias Alves

1 - INTRODUÇÃO

A presente avaliação estabelece a base para a negociação / aquisição por via do direito privado (amigável) de uma parcela, correspondente a um prédio com 209,00 m² de área estando o prédio inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 3765 (anexo 02) descrito na Conservatória do Registo Predial de Castelo Branco sob o nº 9131/19340416, que a Câmara Municipal de Castelo Branco pretende adquirir na Rua dos Ferreiros em Castelo Branco.

Na metodologia seguida no processo de avaliação, atendeu-se à eventualidade de não haver acordo com os proprietários, e por consequência e no caso de programação de interesse geral, ser necessário desencadear-se um processo de expropriação por utilidade pública.

Nesta conformidade, o presente relatório tem por propósito, a avaliação a que alude o n.º 4 do artigo 10.º do Código das Expropriações aprovado pela Lei n.º 168/99 de 18 de Setembro, na actual redacção republicada em anexo à Lei nº 56/2008 de 04 de Setembro, adiante designado por CE, e toma por base, a documentação fornecida ao signatário e os documentos anexos ao presente relatório, a observação directa do local e da zona envolvente, consultas de mercado e informações recolhidas no local e junto de promotores e proprietários, o Código das Expropriações aprovado pela Lei n.º 168/99 de 18 de Setembro, adiante designado por CE, o Plano Director Municipal de Castelo Branco, aprovado pela RCM n.º 66/94 de 11 de Agosto, adiante designado por PDM, o Plano de Pormenor da Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco publicado em DR em 31 de março de 2003, onde se insere numa classe de espaço denominada por “Espaço Urbano” e demais legislação aplicável.

2 – OBJECTO DE AVALIAÇÃO

O objecto da avaliação é a determinação de acordo com o destino efectivo ou possível numa utilização económica normal, do valor real e corrente de uma parcela, correspondente a um prédio com 209,00 m² de área estando o prédio inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 3765 (anexo 02) descrito na Conservatória do Registo Predial de Castelo Branco sob o nº 9131/19340416, de que é titular, em regime de propriedade plena, COFAC – Cooperativa de Formação e Animação Cultural, Crl.

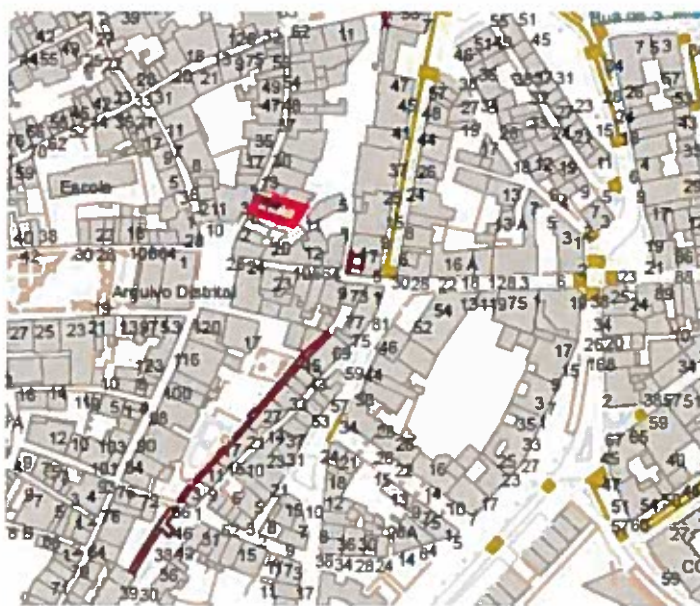
Presumível valor real e corrente, este, entendido como a estimativa da importância monetária pela qual a parcela pode ser transaccionada, numa transacção normal, após uma devida

publicitação, entre livres compradores e vendedores interessados, agindo em igualdade de circunstâncias, de forma independente, com conhecimento do mercado, com prudência e sem pressão.

De referir ainda que, não tendo sido disponibilizada ao perito qualquer informação sobre a existência ao não de processo expropriativo relativo a esta parcela, o presente relatório, tem também por propósito a avaliação a que alude o n.º 4 do artigo 10.º do CE, no caso de expropriação por utilidade pública.

3 – LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

O prédio em apreço localiza-se na Rua dos Ferreiros, N.º 6 a 10, na cidade de Castelo Branco, sede de freguesia e de concelho.



A parcela é dotada de boa acessibilidade através da Rua dos Ferreiros e possui uma boa rede viária distribuidora de que se destaca a EN 112, EN 18 e a A23.

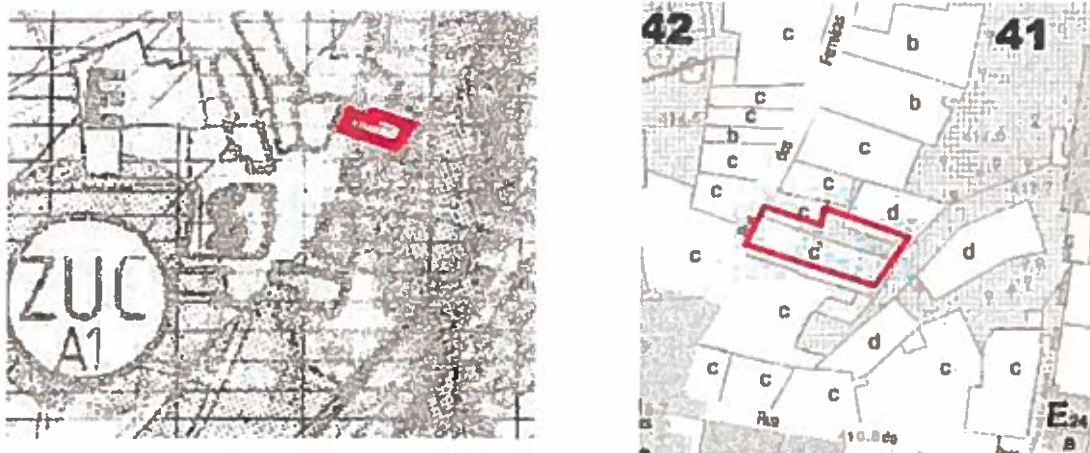


Fig. 01 – Enquadramento da parcela (PGU e PPZH)

A nível local, a parcela insere-se de acordo com o Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco (publicado no D.R. n.º 301 de 31/12/1999), numa classe de espaço denominada por “ZUC-A1 – Zona Urbana Consolidada – A1” e encontra-se abrangida pelo Plano de Pormenor da Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco publicado em DR Nº 76 em 31 de março de 2003.

Artigo 19.º

Disposições gerais sobre realização de obras

1 – *As obras a realizar deverão procurar compatibilizar uma atitude de salvaguarda e valorização do património com o objectivo de dotar todos os edifícios de boas condições de habitabilidade, o que pressupõe:*

Iluminação e ventilação naturais.

Dimensão não inferior à mínima legal (TO, conforme RGEU, no caso de habitações).

2 – *A salvaguarda e a valorização do património devem ser ainda entendidas como:*

Respeito pela morfologia e tipologia existentes;

Preservação do carácter e dos elementos notáveis que constituem e reforçam o valor cultural da sua imagem.

3 – *As obras de alteração ou ampliação estão sujeitas aos seguintes condicionantes:*

a) Os alinhamentos deverão ser mantidos;

b) O volume total dos edifícios poderá aumentar se o lote tiver uma área bruta de construção menor que 150 m², um índice de ocupação menor que 0,5 ou um índice de utilização menor que 0,8, caso em que se poderá permitir a ampliação desde que nenhum daqueles limites seja ultrapassado;

c) As obras poderão ser condicionadas a demolições parciais quando:

Tal se mostrar indispensável para dotar o edifício de boas condições de habitabilidade;

O edifício existente se mostre dissonante;

d) As obras poderão ser condicionadas ao emparcelamento prévio de lotes contíguos quando estes tenham dimensão insuficiente para que neles possa ser construído edifício com o mínimo de condições de habitabilidade.

4 – *As obras de reconstrução estão sujeitas aos seguintes condicionantes:*

a) Deverão dar cumprimento ao estabelecido nas alíneas a), b) e d) do número anterior;

b) Deverão prever estacionamento privados (garagens) sempre que possível, a não ser que tal se mostre incompatível com o estabelecido no n.º 2;

c) Deverão dar cumprimento às leis e regulamentos em vigor relativos à construção.

Artigo 20.º

Intervenção nos edifícios em função da sua classificação

Princípios gerais

1 – *Imóveis notáveis: tipos de obras possíveis – conservação, reabilitação e restauro.*

2 – *Imóveis com interesse: tipos de obras possíveis – conservação, reabilitação e restauro.*

3 – *Imóveis de conjunto: tipos de obras possíveis – conservação, reabilitação, reconstrução e ampliação. No caso de obras de reabilitação ou reconstrução, a eventual reorganização do espaço interior estará dependente do valor tipológico da construção. No caso de obras de*

ampliação, deverá cumprir-se o especificado no n.º 3 do artigo anterior. Para o caso de obras de reconstrução, deverá cumprir-se o estipulado no n.º 4 do artigo anterior.

4 – Imóveis sem interesse: tipos de obras possíveis – demolição, construção, conservação, alteração, reabilitação e ampliação. No caso de se optar pela demolição de um imóvel, as subsequentes obras de construção deverão sujeitar-se a projectos com linguagem de arquitectura contemporânea, cumprindo-se, no entanto, como máximo, as áreas de construção existentes, volumes e cêrceas. Nos casos de obras de alteração e ampliação, deverá cumprir-se o especificado no n.º 3 do artigo anterior.

5 – Imóveis dissonantes: tipos de obras possíveis – demolição, construção, alteração, conservação e ampliação. No caso de se optar pela demolição de um imóvel, as subsequentes obras de construção deverão sujeitar-se a projectos com linguagem de arquitectura contemporânea, cumprindo-se, no entanto, como máximo, as áreas médias de construção, volumes e cêrceas da envolvente. Nos casos de obras de alteração e ampliação, deverá cumprir-se o especificado no n.º 3 do artigo anterior.

A localização, atendendo á estratégia implícita no enquadramento urbanístico do local, com acessibilidade directa por uma via estruturante de distribuição local e pelo acesso e ainda, face às infra-estruturas existentes e à proximidade de serviços de transporte público, considera-se boa. O local é dotado de bom acesso com via pavimentada.

A qualidade ambiental também é classificada como boa/média. Teve-se em atenção a utilização prevista, o desafoço ambiental e a densidade de construção existente e prevista, a proximidade de equipamentos colectivos.

Na envolvente, entre outos equipamentos de utilização colectiva, serviços, animação e lazer, destaca-se a proximidade de Museus, da Sé Catedral de S. Miguel, Espaços Verdes, Correios, Conservatório Regional, farmácia, e diversos estabelecimentos comerciais, pelo que, pode considerar-se a zona relativamente bem servida no que se refere a equipamentos.

Refere-se esta avaliação a uma fracção em zona consolidada e totalmente infraestruturada. A existência das infra-estruturas urbanísticas basilares e em serviço junto ao prédio,

designadamente, das redes públicas de águas, de esgotos, de eletricidade, de gás e de telefones.

Refere-se esta avaliação a uma parcela em zona consolidada e totalmente infraestruturada. A existência das infra-estruturas urbanísticas basilares e em serviço junto ao prédio, designadamente, das redes públicas de águas, de esgotos, de eletricidade e de telefones.

4 - INFRA-ESTRUTURAS (resumo)

Transportes	Bons
Acessos (parcela)	Bons
Acesso (localidade)	Bons
Enquadramento Paisagístico	Razoável
Equipamentos de Apoio	Bons
Evolução urbana	Consolidada
Infra-estruturas	Consolidadas
Estacionamento	Existente

5 – DESCRIÇÃO DA FRACÇÃO

Na altura em que o signatário visitou a fracção (24/06/2022) e pela observação do espaço envolvente e as informações que foi possível colher no local e na documentação consultada, trata-se de:

Descrição: Casa de construção moderna, tipo modesto, em mau estado de conservação, de r/c, 1º e 2º andares.

Afectação: Predios não licenciados, em condições muito deficientes de habitabilidade
Nº de pisos: 3 **Tipologia/Divisões:** 1

Área total do terreno: 209,0000 m²

Área de implantação do edifício: 119,0000 m²

Área bruta de construção: 240,0000 m²

Área bruta dependente: 0,0000 m²

Área bruta privativa: 240,0000 m²



Fig. 02 – Vista do prédio

O perito após análise dos documentos e vistoria ao local verificou que a área do logradouro na descrição da caderneta predial não se verifica “in situ” havendo uma edificação no local. Irão ser aplicados os parâmetros definidos na caderneta predial para efeitos de cálculo da avaliação.

6 – CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

O regime de uso do solo é definido nos planos municipais de ordenamento do território através da classificação e da qualificação do solo, de acordo com a expressão territorial da estratégia de desenvolvimento local e com as leis respeitantes ao ordenamento do território e ao urbanismo, e vinculam as entidades públicas, e ainda, directa e imediatamente os particulares.

No presente caso, a parcela localiza-se em zona classificada na classe de espaços urbanos, e dispõe na sua confrontação com a via pública, das infraestruturas referidas na alínea a) do n.º 2, do art.º 25º do CE, pelo que e para efeitos de avaliação à luz do disposto no CE, o prédio em apreço, deve ser considerada como solo apto para construção, com os parâmetros urbanísticos, usos e restrições acima indicados.

Por se tratar de um prédio constituído por solo apto para construção, irá proceder-se à sua avaliação de acordo com o n.º 3 do artigo 28.º do CE, Lei nº 168/99 de 18 de Setembro e respectivas alterações pelas Leis nº 13/2002 de 19/02, nº 4-A/2003 de 19/02, nº 67-A/2007 de 31/12 e nº56/2008 de 4/09, isto é: calcula-se o valor do solo por referência à construção que nele seria possível efectuar, num aproveitamento económico normal, de acordo com as leis e os regulamentos em vigor, acrescentando-lhe o valor das benfeitorias com os respetivos fatores valorativos e depreciativos.

7 – CLASSIFICAÇÃO DO SOLO

7.1. SOLO

Face à classificação do “Solo apto para construção”, o cálculo do valor do solo teve em conta o estabelecido no Artº 26º do C.E.. Assim o valor do solo deverá ser determinado no âmbito do nº 1 do mesmo artigo, em função da sua capacidade “aedificandi”.

_ Nº 1- “O valor do solo apto para construção calcula-se por referência à construção que nele seria possível efectuar se não tivesse sido sujeito a expropriação, num aproveitamento económico normal, de acordo com as leis e os regulamentos em vigor,”;

Considera-se que o valor do solo não poderá ser calculado com base no nº 2 do referido artº 26º por falta de elementos de prédios com idênticas características:

_ Nº 2 - “O valor do solo apto para construção será o resultante da média aritmética actualizada entre os preços unitários de aquisições ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuados na mesma freguesia e nas freguesias limítrofes nos três anos, de entre os últimos cinco, com média anual mais elevada, relativamente a prédios com idênticas características, atendendo aos parâmetros fixados em instrumento de planeamento territorial, corrigido por ponderação da envolvente urbana.....”.

Conforme prevê o nº 4 do mesmo artigo, não sendo possível aplicar o critério estabelecido no nº 2 por falta de elementos, o valor do solo apto para construção “...calcula-se em função do custo de construção, em condições normais de mercado....”.

O regime de uso do solo é definido nos planos municipais de ordenamento do território através da classificação e da qualificação do solo, de acordo com a expressão territorial da estratégia de desenvolvimento local e com as leis respeitantes ao ordenamento do território e ao urbanismo, e vinculam as entidades públicas, e ainda, directa e imediatamente os particulares.

8 – AVALIAÇÃO (Solo apto para construção)

8.1 Critério principal

O valor do solo apto para construção será o resultante da média aritmética actualizada entre os preços unitários de aquisições, ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados, efectuadas na mesma freguesia e nas freguesias limítrofes nos três anos, de entre os últimos cinco, com média anual mais elevada, relativamente a prédios com idênticas características, atendendo aos parâmetros fixados em instrumento de planeamento territorial, corrigido por ponderação da envolvente urbana, nomeadamente no que diz respeito ao tipo de construção existente e à proximidade de infra-estruturas e equipamentos de utilização colectiva, numa percentagem máxima de 10 % (n.º 2 do artigo 26.º do CE).

Este critério não pode ser aplicado plenamente na formulação acima definida, por não se mostrar disponível a lista com os valores de todas as transacções efectuadas na mesma freguesia e nas freguesias limítrofes. Assim, o valor do prédio tem de ser comparado com os valores pelos quais foram transaccionadas na mesma região, propriedades com idênticas características ou análogas às que se pretendem avaliar, em quantidade que permita a análise estatística com um nível de confiança aceitável, e em qualidade ou características homogêneas, para poderem ser comparáveis, atendendo à sua especificidade, nomeadamente tendo em conta a sua área, a maior ou menor frente com a via pública, a largura e o seu comprimento, a localização, a integração envolvente, as infraestruturas existentes, o uso, a configuração e a natureza do solo, o destino previsto nas plantas de ordenamento e os índices urbanísticos definidos em instrumentos de planeamento urbano eficazes, eventuais zonas de protecção, os ónus existentes, as expectativas de desenvolvimento e outros aspectos, pelo que podem existir prédios na zona com valores unitários muito diferentes.

8.2 Critério supletivo

Caso não se revele possível aplicar o critério principal por falta de elementos, o valor do solo apto para a construção, calcula-se em função do custo da construção, em condições normais de mercado, tendo em conta as potencialidades construtivas e os preceitos legais, e ainda, os conhecimentos técnicos e demais informação consultada, tendo em vista determinar, o valor real e corrente do solo da parcela em apreço, de acordo com o seu destino efectivo ou possível numa utilização económica normal (n.º 4 do artigo 26º do CE).

8.3 – Localização, qualidade ambiental e equipamentos

A localização considera-se boa, atendendo às infraestruturas existentes e enquadramento urbanístico do local.

A acessibilidade é razoável sendo confinante á Rua dos Ferreiros.

A qualidade ambiental é classificada como média/razoável.

Os principais equipamentos e os serviços localizam-se em Castelo Branco num raio de 1 quilómetro (~3 min.), pelo que pode considerar-se a zona bem servida pelos mesmos.

8.4 – Infra-estruturas urbanísticas

De acordo com o que observámos no local, o prédio é servido nas confrontações com a via pública, pelas seguintes infra-estruturas:

- Acesso rodoviário, com pavimentação em betuminoso ou equivalente junto da parcela;
- Rede de abastecimento domiciliário de água com serviço junto da parcela;
- Rede de saneamento com colector em serviço junto da parcela;
- Rede de distribuição de energia eléctrica com serviço junto da parcela;
- Estação depuradora em ligação com a rede de saneamento em serviço junto da parcela;
- Rede de distribuição de gás com serviço junto da parcela;
- Rede telefónica junto da parcela.

8.5 – Área de construção potencialmente admissível (Nº 1, ARTº 26º)

Tendo em consideração o disposto no regulamento do PDM, e as características próprias do prédio e do local, a área de construção possível e com os índices definidos, num aproveitamento economicamente normal.

De acordo com a planta existente, as áreas são as seguintes:

2. Área de construção potencialmente admissível (Nº 1, ARTº 26º)		
Área de Construção:		
Abprivaiva	240.00m2	(área bruta)
Abdependente.....	0.00m2	(área bruta)
	240.00m2	

8.6 - Custo da construção por metro quadrado (Nº 5, ARTº 26º)

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 (n.º 5 do artigo 26º do CE).

Assim, considera-se o preço de construção da habitação por metro quadrado de área útil, fixado pela 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.

Este regime previa, no seu artigo 4º, a publicação anual de preços de construção da habitação por metro quadrado. Independentemente, do mérito técnico, científico ou legal dessa opção, este referencial, existente desde 1987, foi amplamente utilizado 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, portanto, de existir esse valor referencial. O mecanismo de actualização anual dos valores da portaria é conhecido. Pelo menos desde 2005 que os preços de construção da habitação por metro quadrado eram actualizados com base no coeficiente de actualização anual de renda urbana, apurado pelo Instituto Nacional de Estatística, o qual continua a ser publicado no Diário da República até 30 de outubro de cada ano. Tendo em conta a inexistência de um referencial equivalente, poderá ser útil continuar a conhecer o seu valor anual.

Ano	Coef. Act de Rendas Condicionadas	Aviso nº	Valor (€/m ² - construção)		
			Zona I	Zona II	Zona III
			801,06	700,24	634,41
2015	0,9969	11680/2014	798,58	698,07	632,44
2016	1,0016	10784/2015	799,85	699,19	633,46
2017	1,0054	11562/2016	804,17	702,96	636,88
2018	1,0112	11053/2017	813,18	710,83	644,01
2019	1,0115	13745/2018	822,53	719,01	651,42
2020	1,0051	15225/2019	826,73	722,68	654,74
2021	0,9997	15365/2020	826,48	722,46	654,54
2022	1,0043	17989/2021	830,03	725,57	657,36

Assim, embora já não exista o valor anual publicado por portaria, este valor, caso a portaria continuasse a ser publicada nos mesmos termos, seria de 830,03 €

Dependendo de vários factores, é corrente considerar-se a relação entre a área útil e área bruta num intervalo de confiança $I_c = [0,80; 0,90]$. Numa análise expedita efectuada sobre o estudo prévio, ponderando nomeadamente as várias ocupações funcionais, plantas, tipologias, etc., é razoável e prudente adoptar-se para esta relação o valor de 0,85;

Resulta para Valor da Construção por m² de área bruta:

$$\text{- Valor Construção} = 830,803\text{€/m}^2 * 0,85 = 705,53 \text{ €/m}^2$$

1. Valor da Construção		
	Preço de Construção em 2022.....	830.03€/m ² (área útil)
	Coeficiente transformação em área bruta.....	0.85
	Preço de Construção Área Bruta em 2022:	
	Habitação.....	705.53€/m ² (área bruta)
	Instituto/Serviços.....	564.42€/m ² (área bruta)
	Arrumos.....	282.21€/m ² (área bruta)

8.7 - Incidência do valor do terreno sobre o custo da construção (NºS 6 E 7, ARTº 26º)

Num aproveitamento economicamente normal, o valor do solo apto para a construção deverá corresponder a um máximo de 15% do custo da construção, devidamente fundamentado, variando, nomeadamente, em função da localização, da qualidade ambiental e dos

equipamentos existentes na zona, sem prejuízo de ser acrescido com a variação que se mostrar justificada em função da distância a que se encontram os equipamentos e as infra-estruturas existentes no local, até um máximo de 25 % (n.º 6 e 7 do artigo 26º do CE).

Nos termos do estabelecido no n.º 6 do artigo 26º do CE, num aproveitamento economicamente normal, o valor do solo apto para construção deverá corresponder a um máximo de 15% do custo da construção, variando em função da localização, qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona, podendo ser acrescido até ao limite de cada uma das percentagens previstas no n.º 7 referentes ao nível de infraestruturação.

Face nomeadamente ao descrito no ponto 8.1. do presente relatório considera-se razoável atribuir para efeitos do n.º 6 um factor localização de 4% (4 de 6), factor qualidade ambiental de 3% (3 de 4) e factor equipamentos de 5% (5 de 5), resultando numa percentagem de 9%.

Atendendo aos aspectos referidos, tendo por base as infra-estruturas existentes e as respectivas percentagens máximas previstas, atribui-se à incidência do valor do terreno no custo da construção, a percentagem de 21,50 %, assim discriminada:

Incidência do valor do terreno sobre o custo da construção	Máximo	Atribuído
Localização, qualidade ambiental e equipamentos existentes na zona	15.0%	12.0%
Acesso rodoviário, com pavimentação em betuminoso ou equivalente junto da parcela	1.5%	1.5%
Passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão do lado da parcela	0.5%	0.0%
Rede de abastecimento domiciliário de água com serviço junto da parcela	1.0%	1.0%
Rede de saneamento com colector em serviço junto da parcela	1.5%	1.5%
Rede de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão com serviço junto da parcela	1.0%	1.0%
Rede de drenagem de águas pluviais com colector em serviço junto da parcela	0.5%	0.5%
Estação depuradora em ligação com a rede de colectores de saneamento com serviço junto da parcela	2.0%	2.0%
Rede distribuidora de gás junto da parcela	1.0%	1.0%
Rede telefónica junto da parcela	1.0%	1.0%
	25.0%	21.5%

- Índice fundiário (If) do terreno, de acordo com localização, qualidade ambiental, equipamentos e infra-estruturas (n.ºs 6 e 7 do art.º 26.º do C.E.):

Localização, Qualidade Ambiental e Equipamentos	12,0 %
Infra-estruturas junto à parcela	<u>09,5 %</u>
If =	21,5%

8.8 – Factores valorativos e depreciativos

Foram tidos em consideração os seguintes aspetos:

- O local é servido de todas as infra-estruturas urbanísticas basilares, designadamente de redes públicas de água, esgotos, electricidade e telefones.
 - A acessibilidade ao prédio é efectuada por arruamento urbano, devidamente pavimentado.
 - A localização, a boa acessibilidade e o desafogo ambiental, a razoável proximidade de equipamentos colectivos, de serviços e de lazer.
 - Proximidade a diversos equipamentos.
 - Estado de Conservação do Imóvel.
 - Especulação Imobiliária e a Recessão do Mercado Imobiliário
-
- **Correcção face ao agravamento ou diminuição dos custos de construção pelas especiais condições do terreno (N.º 8 do Art.º 26.º do C.E.):**

Na medida em que não foi possível verificar especiais condições do local como os afloramentos rochosos (movimento de terras, terreno de fundação, etc.) susceptíveis de agravar ou diminuir substancialmente o custo da construção, não foi considerado um factor depreciativo:

$$Rc = 0,0\%$$

- **Correcção face à necessidade de extensão e reforço das infra-estruturas (Nº 9 do Artº 26º do C.E.):**

Na medida em que o hipotético aproveitamento urbanístico que serviu de base, não implica a execução ou comparticipação na realização, manutenção e reforço das infra-estruturas do local (designadamente a execução de arruamentos, passeios, rede de distribuição de água, rede de gás, rede de distribuição de energia eléctrica, rede telefónica, rede de saneamento e iluminação pública) não se considera razoável aplicar um factor depreciativo no valor da avaliação:

$$Ri = 0,0\%$$

- **Correcção face à inexistência de esforço e risco (Nº 10 do Artº 26º do C.E.):**

Factor correctivo pela inexistência de risco e esforço inerente à actividade construtiva no montante máximo de 15% do valor da avaliação. Considerando que a construção se encontra executada:

$$Fr = 15\%$$

- **Correcção face à conjuntura económica e recessão imobiliária actuais:**

Factor correctivo pela conjuntura económica e recessão imobiliária actuais que originam uma significativa depreciação do valor de mercado. Considerando a análise efectuada, considera-se razoável a aplicação de um factor correctivo de:

$$Fce = 0,0\%$$

Face à metodologia e critérios definidos, obtém-se o seguinte valor do solo.

Cálculo do valor da construção para totalidade da parcela:

3.1. Cálculo do Valor da Construção (art.º 26º)		
Área de Construção:		
Abprivativa	240.00m2 (área bruta)	
Abdependente	0.00m2 (área bruta)	
Preço de Construção Área Bruta em 2022:		
Abprivativa	705.53€/m2 (área bruta)	
Abdependente	282.21€/m2 (área bruta)	
Valor da Construção:		
Abprivativa	169 326.12 €	
Abdependente	0.00 €	
TOTAL		169 326.12 €

Valor Total da Construção = 169.326,12 €

Considerando as áreas dos terrenos e face à construção nas parcelas existente, resulta para um valor da construção por m² de terreno:

3.3 Cálculo do Valor do solo apto para Construção (art.º 26º)		
Valor Unitário:		
Abprivativa	169 326.12 €	
Abdependente	0.00 €	
Área da Terreno.....	209.00m2	
Vu=	810.17€/m2	

Face aos critérios assumidos, resulta para valor unitário do solo:

Valor do Terreno afecto à Fracção (aplicando os critérios definidos):	
$V_t = V_u \times IF \times (1 - R_c) \times (1 - R_{inf}) \times (1 - Fr) \times (1 - F_{ce})$	
V_t=	148,05€/m2

Face ao valor do solo unitário, resulta para o valor do solo da parcela:

4. VALOR DO SOLO	
VALOR DO TERRENO (Vt).....	148,05€/m2
ÁREA DO TERRENO (At).....	209,00m2
VALOR DO SOLO₂₀₂₂ =	30.942,45 €

VALOR DO SOLO ₂₀₂₂ = 30.942,45 €

9 – DEPRECIACÃO DA PARTE SOBRANTE

Não se aplica.

10 – BENFEITORIAS/ CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO (Método do Custo)

Para cálculo do valor das benfeitorias recorreu-se ao método do custo que consiste em obter o valor das áreas edificadas pela soma dos custos das diferentes partes que são afetadas, caracterizar a natureza da construção e atribuir a cada grupo um preço por metro quadrado do custo da construção praticado na zona. Ao valor da construção somou-se o valor atribuído ao terreno e atendeu-se aos encargos administrativos, de financiamento e à margem de lucro esperada, aplicando ao valor obtido uma depreciação pelo Método de Ross-Heidecke de 87,10% (Fracção/Prédio) decorrente da idade da construção, bem como do estado de conservação/reconstrução observado e 0,00% relativamente à conjuntura económica e recessão imobiliária actuais.

DEPRECIACÃO PELO MÉTODO DE ROSS-HEIDECKE

A expressão de cálculo da depreciação por este método vai para além da idade efetiva do imóvel e da vida útil é considerado o estado de conservação. O coeficiente de depreciação é determinado tendo por base a expressão:

$$K = \frac{1}{2} \left[\left(\frac{U}{M} \right) + \left(\frac{U}{M} \right)^2 \right] + \left[1 - \frac{1}{2} \left[\left(\frac{U}{M} \right) + \left(\frac{U}{M} \right)^2 \right] \right] \times C$$

Função do estado de conservação do imóvel e visando aperfeiçoar o cálculo da depreciação física, ROSS-HEIDECKE definiram a seguinte tabela de valores para "C", função de nove estágios (1 a 5) de conservação do bem.

Tabela 2.6 - Valores para "C" (adaptado de Artur A. Bezelga, A. Borges Leitão, M. Reis Campos – 2000)

Estado	Estado da Construção	Valores de "C"
1,0	Novo	0,00%
1,5	Entre novo e regular	0,32%
2,0	Regular	2,52%
2,5	Entre regular e reparos simples	8,09%
3,0	Reparos simples	18,10%
3,5	Entre reparos simples e importantes	33,20%
4,0	Reparos importantes	52,60%
4,5	Entre reparos importantes e sem valor	75,20%
5,0	Sem valor	100,00%

Para melhor enquadramento, a tabela 2.8 define cada um dos estados de conservação.

Segundo NETHER (2002) o critério de Heidecke considera como princípios básicos:

- a) Um bem regularmente conservado deprecia-se de modo regular, enquanto um bem mal conservado deprecia-se mais rapidamente;
- b) A depreciação é a perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção.

Heidecke criou a tabela seguinte onde é definido o coeficiente de depreciação física função de nove categorias do estado de conservação e da idade do edifício.

Tabela 2.7 - Depreciação física/ Tabela ROSS-HEIDECKE (%)

IDADE	ESTADO DE CONSERVAÇÃO ©								
	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90	100,00
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20	100,00
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50	100,00
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80	100,00
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,20	58,30	78,20	100,00
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50	100,00
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90	100,00
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30	100,00
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60	100,00
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00	100,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,50	80,40	100,00
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,40	100,00
36	24,50	24,50	26,40	30,60	38,10	49,50	64,20	81,30	100,00
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70	100,00
40	28,00	28,00	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10	100,00
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60	100,00
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,50	83,10	100,00
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50	100,00
48	35,50	35,50	37,01	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00	100,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50	100,00
52	39,50	39,50	41,00	44,40	50,50	59,60	71,30	85,00	100,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50	100,00
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00	100,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60	100,00
60	48,00	48,00	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10	100,00
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70	100,00
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,60	88,20	100,00

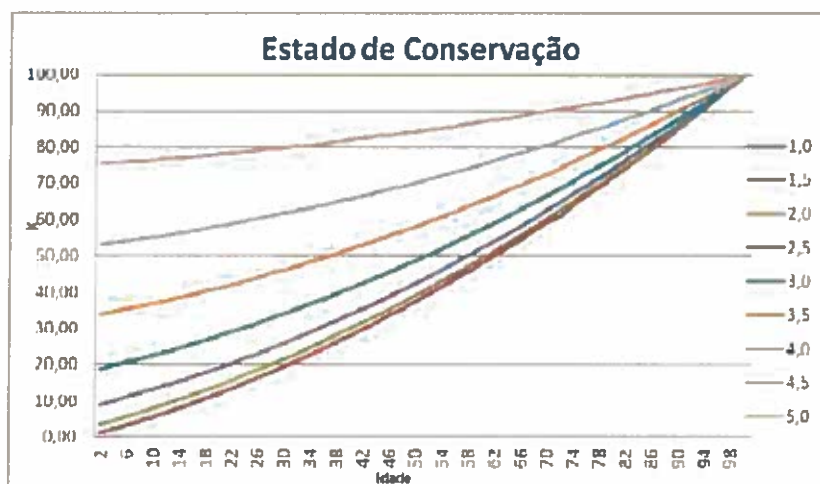


Figura 2.10 - Representação gráfica da depreciação física (%) - ROSS-HEIDECKE (Idade, K)

Da leitura da representação gráfica conclui-se que o estado de conservação do imóvel tem grande influência no resultado da sua depreciação física, principalmente nos primeiros anos da sua vida útil.

O caso das obras que sofram paralisações, entendendo-se como tal as obras que são interrompidas em pleno processo construtivo, exigem uma particular atenção com os cuidados na sua conservação, sabendo-se com base em estudos já realizados (XI Simpósio Nacional de Auditoria de Obras Públicas – Cálculo do dano ao erário em obras paralisadas: proposta metodológica do TCE-RJ à luz das normas brasileiras de avaliação – 2006) que a depreciação em circunstâncias em que não são tidos estes cuidados se processa de forma acelerada.

Tabela 2.8 - Valores do factor "K" - % acumulada de depreciação (adaptado de Artur A. Bezelga, A. Borges Leitão, M. Reis Campos – 2000)

CONDIÇÕES FÍSICAS	COEFICIENTE "C"	CARACTERÍSTICAS
Novo	0,00%	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa
Entre novo e regular	0,32%	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência
Regular	2,52%	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna
Entre regular e reparos simples	8,09%	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna
Reparos simples	18,10%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e eléctrico
Entre reparos simples e importantes	33,20%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e eléctricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura
Reparos importantes	52,60%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e eléctricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.
Entre reparos importantes e sem valor	75,20%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e eléctricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
Sem valor	100,00%	Edificação em estado de ruína

Reproduzimos a determinação do valor do imóvel pelo método indicado.

Fracção /Prédio

Artigo 3765					
	Area m2			Preço/m ²	
Terreno (A)	Terreno Urb	209,00m2	m ²	148,05€/m2	30.942,45 €
Edificado (B)	Abprvativa	240,00m2	m ²	576,60€/m2	138.384,00 €
	Ab dependente	0,00m2	m ²	230,64€/m2	0,00 €
					138.384,00 €
Encargos (C)	Projecto e lic	4,00%	%	138.384,00 €	5.535,36 €
	Financeiros	3,50%	%	138.384,00 €	4.843,44 €
Total de B + C					148.762,80 €
Marg. de lucro (D)		8,00%	%	148.762,80 €	11.901,02 €
	Valor de B + C + D				160.663,82 €
Desvalorização+ Depreciação (E)		0,871	%	160.663,82 €	139.938,19 €
					20.725,63 €
Valor final depreciado de A + E					51.668,08 €

11 - CONCLUSÃO

Assim de acordo com os pressupostos, podemos concluir que o prédio livre de quaisquer ónus ou encargos tem um valor actual de:

VALOR DO PRÉDIO (Artº 3765) = 51.668,08 €

De acordo com os critérios acima indicados, e tendo em consideração as características próprias da parcela em apreço e o destino efectivo ou possível numa utilização económica normal, conforme quadro infra, o signatário atribui á parcela, correspondente a um prédio com 209,00 m² de área estando o prédio inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 3765

(anexo 02) descrito na Conservatória do Registo Predial de Castelo Branco sob o nº 9131/19340416, atendendo a preços normais de mercado, livre de quaisquer ónus ou encargos, o valor actual de 51.668,08 € (Cinquenta e um mil, seiscentos e sessenta e oito euros e oito cêntimos).

Castelo Branco, 28 de Junho de 2022

O Perito



Eng.º Ricardo Miguel Dias Alves

Anexos:

12 Fotos (Anexo 1)

01 Caderneta Predial Urbana (Anexo 2)

01 Certidão de Teor da Conservatória (Anexo 3)

06 Planta de Enquadramento (Anexo 4)

Fotos (Anexo 1)



Fig 3 -Vista do prédio Art 3765 e envolvente



Fig 4 -Vista do prédio Art 3765 e envolvente



Fig 5 -Vista do prédio Art 3765 e envolvente



Fig 6 -Vista do prédio Art 3765 e envolvente



Fig 7 -Vista do prédio Art 3765 e envolvente



Fig 8 -Vista do prédio Art 3765 e envolvente

Fotos (Anexo 1)



Fig 9 -Vista do prédio Art 3765 e envolvente



Fig10-Vista do prédio Art 3765 e envolvente



Fig11-Vista do prédio Art3765 e envolvente



Fig12-Vista do prédio Art3765 e envolvente



Fig13-Vista do prédio Art3765 e envolvente



Fig14-Vista do prédio Art3765 e envolvente

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 05 - C BRANCO CONCELHO: 02 - CASTELO BRANCO FREGUESIA: 05 - CASTELO BRANCO
ARTIGO MATRICIAL: 3765 NIP:

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 05 - C BRANCO CONCELHO: 02 - CASTELO BRANCO FREGUESIA: 05 - CASTELO BRANCO
Tipo: URBANO
Artigo: 401 Fracção: A

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua dos Ferreiros, nºs 6,8 e 10 Nº: - Lugar: Castelo Branco Código Postal: 6000-204
CASTELO BRANCO

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

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

Descrição: Uma casa de construção moderna, tipo modesto, em mau estado de conservação, de r/c, 1º e 2º andares.

Afectação: Prédios não licenciados, em condições muito deficientes de habitabilidade Nº de pisos: 3

Tipologia/Divisões: 1

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 209,0000 m² Área de implantação do edifício: 119,0000 m² Área bruta de construção: 240,0000 m² Área bruta dependente: 0,0000 m² Área bruta privativa: 240,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 Valor patrimonial actual (CIMI): €38.377,15 Determinado no ano: 2021

Tipo de coeficiente de localização: Habitação Coordenada X: 254.788,00 Coordenada Y: 317.662,00

VI*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
37.810,00	=	603,00	x	223,2500	x	0,45	x	1,00	x	0,960	x	0,65

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 vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x 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) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (160 - 100) + 0,85 x (220 - 160) + 0,80 x (Aa + Ab - 220,0000).

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: 5309092 Entregue em : 2012/11/12 Ficha de avaliação nº: 7923147 Avaliada em :

2012/12/22

TITULARES

Identificação fiscal: 501679529 Nome: COFAC COOPERATIVA DE FORMAÇÃO E ANIMAÇÃO CULTURAL CRL

Morada: AV DO CAMPO GRANDE 376, LISBOA, 1700-097 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 105575321



AT
autoridade
tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 0604 - CASTELO BRANCO-1.

Obtido via internet em 2022-02-07

O Chefe de Finanças

(José Fernando Lourenço Costa)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 501679529

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

BBM9SL5XRNY1



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.

registo predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-1034-46494-050205-009131

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 24185, Livro N.º: 64

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Castelo Branco

Rua dos Ferreiros, n.ºs. 6, 8 e 10

ÁREA TOTAL: 209 M2

ÁREA COBERTA: 119 M2

ÁREA DESCOBERTA: 90 M2

MATRIZ n.º: 3765 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Edifício de rés-do-chão, 1.º e 2.º andares, com logradouro - norte, Maria da Graça Leite de Seabra; sul, Joaquim António Lopes; nascente, quella pública; e poente, rua pública.

MATRIZ n.º: 401 A

(Reprodução por extractação da descrição)

O(A) Conservador(a)

José Silvestre Pinto

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de São Brás de Alportel

AP. 4 de 2011/12/17 08:49:31 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2011/12/17 08:49:31 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** COFAC - COOPERATIVA DE FORMAÇÃO E ANIMAÇÃO CULTURAL, CRL,

NIPC 501679529

Sede: Campo Grande, n.º 376

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** JOSÉ MARIA DE ALMEIDA GARRETT

NIF 134595661

O(A) Conservador(a)

José Silvestre Pinto

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 08-01-2015 e válida até 08-07-2015



Câmara Municipal
**CASTELO
BRANCO**

Município de Castelo Branco

Requerente: Ricardo Alves

Local: Castelo Branco

Freguesia: Castelo Branco

Planta de Localização: Carta Militar



Origem das Coordenadas: ETRS 1989 Portugal TM06
Projeção: Transverse Mercator ETRS 1989

Extrato da Carta Militar



Escala: 1:25 000

Validação pelos Serviços:

Registo: -----

Data: 28-06-2022



Câmara Municipal
**CASTELO
BRANCO**

Requerente: Ricardo Alves

Local: Castelo Branco

Freguesia: Castelo Branco

**CASTELO
BRANCO**

Planta de Localização: PGU

18029.21

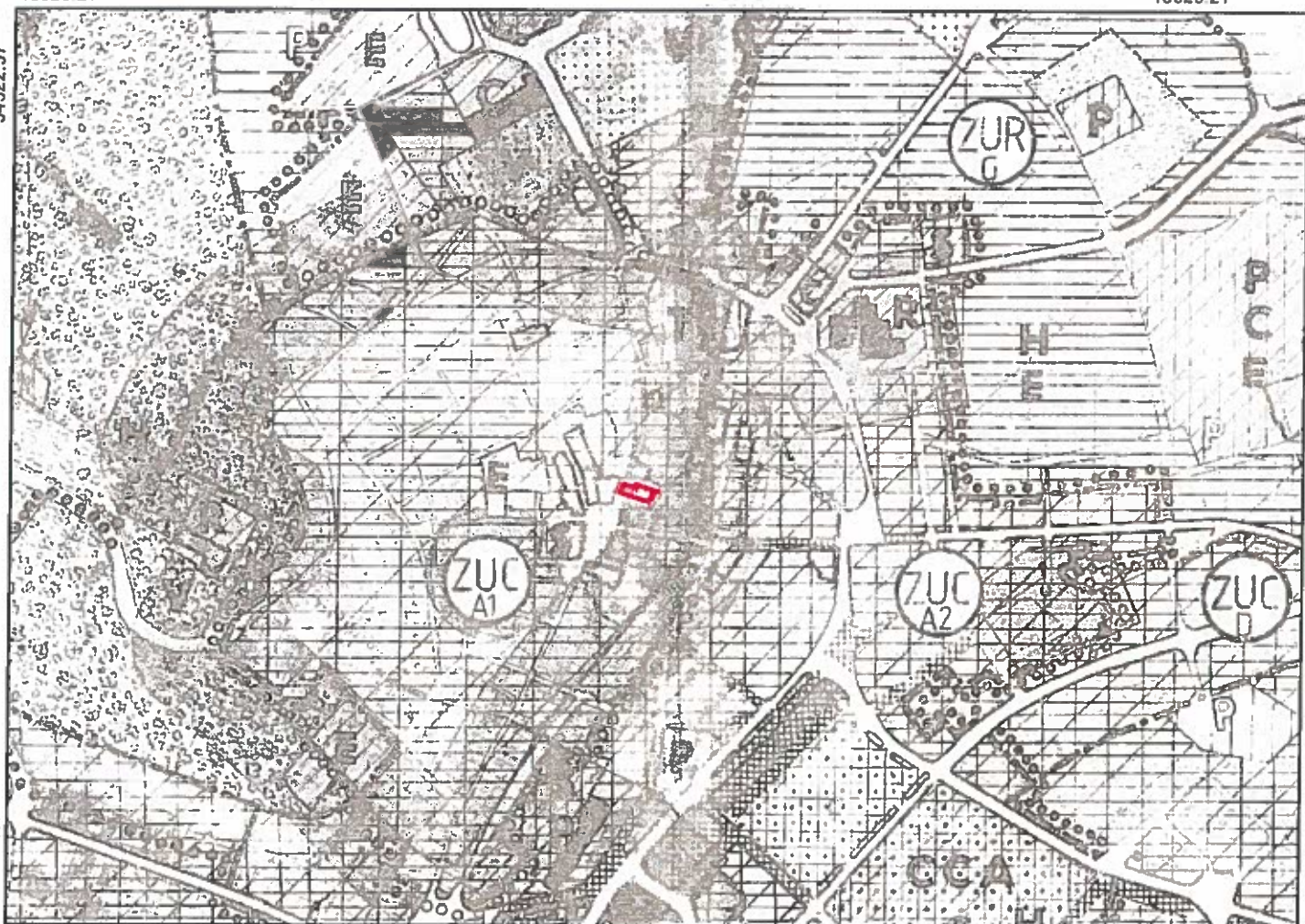
18029.21

54322.57

55297.65

54322.57

55297.65



Legende:

- Limite de área da intervenção urbanística
- Perímetro urbano
- Limite de zona natural
- Limite de zona e ZUC
- Limite de área urbana
- Limite de área de qualidade paisagística
- Área classificada em alta qualidade
- Zona de Protecção de Interiores (Zona Verde ou Paisagística)
- ZUC** ZONE URBANA CONDICIONADA
 - ZUC A** Zona Urbana Condicionada
 - ZUC D** Zona Urbana de Esporádico
 - ZUR** Zona Urbana e Residencial
- Baixa densidade** (0-7 hab/ha)
- Media densidade** (7,5-14 hab/ha)
- Alta densidade** (14-150 hab/ha)
- Zona de Reserva Urbana**

EQUIPAMENTO

- C** Cultura e recreação de tempo livre
- CA** Centro comercial e administrativo
- D** Desporto
- E** Ensino e formação profissional
- T** Turismo
- M** Comércio
- PS** Público, prevenção e segurança pública
- R** Recreio
- RS** Reserva
- PS** Saúde e segurança social
- T** Transportes, comunicações e telecomunicações
- V** Espaço verde urbano e áreas verdes públicas
- B** Barragem

Circulação

- VR** Via Regional ou Interurbana (Zona "NON AEDIFICANDA")
Decreto de Lei n.º 113/97 de 19 de Maio de 97
- VP** Via principal ou distribuidora geral
- VL** Via distribuidora local
- M** Móvel (a estalar)
- ZT** Zona de trânsito condicionado
- PE** Parque de estacionamento
- ZAF** Zona afectada em farras
- INDÚSTRIA**
 - ZI** Zona de indústria
 - ZR** Zona de reserva
 - ZI** Zona Industrial

Zonas Naturais

- VP** Verde de protecção
- NA** Núcleo arborizado a proteger
- ZAN** Zona agrícola (R.A.N.)
Decreto-Lei n.º 113/97
- HU** Hortas urbanas

Zonas Construção Condicionada

- SE** Serviço específico
- ZR** Zona rural

Origem das Coordenadas: ETRS 1989 Portugal TM06
Projeção: Transverse Mercator ETRS 1989

Extrato da Planta PGU de Castelo Branco



Escala: 1:5 000

Validação pelos Serviços:

Registo:

Data: 28-06-2022



Câmara Municipal
**CASTELO
BRANCO**

Município de Castelo Branco

Requerente: Ricardo Alves

Local: Castelo Branco

Fréguesia: Castelo Branco



**CASTELO
BRANCO**

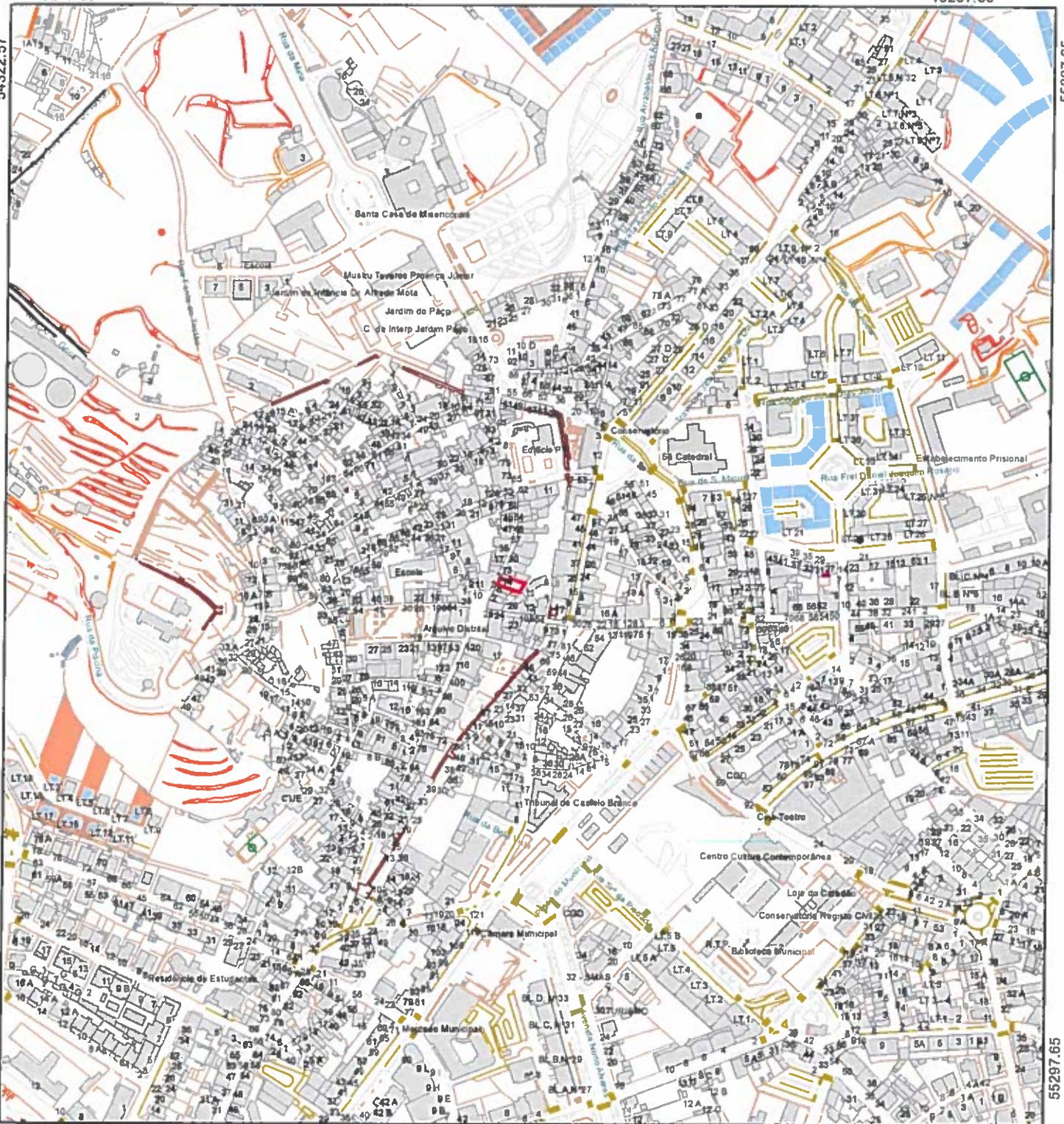
Planta de Localização: Cartografia

18207.39

18207.39

54322.57

55297.65



17162.32

17162.32

Origem das Coordenadas: ETRS 1989 Portugal TM06
Projeção: Transverse Mercator ETRS 1989

Extrato da Planta de Cartografia



Escala: 1:5 000

Validação pelos Serviços:

Registo: -----

Data: 28-06-2022



Câmara Municipal
**CASTELO
BRANCO**

Município de Castelo Branco

Requerente: Ricardo Alves

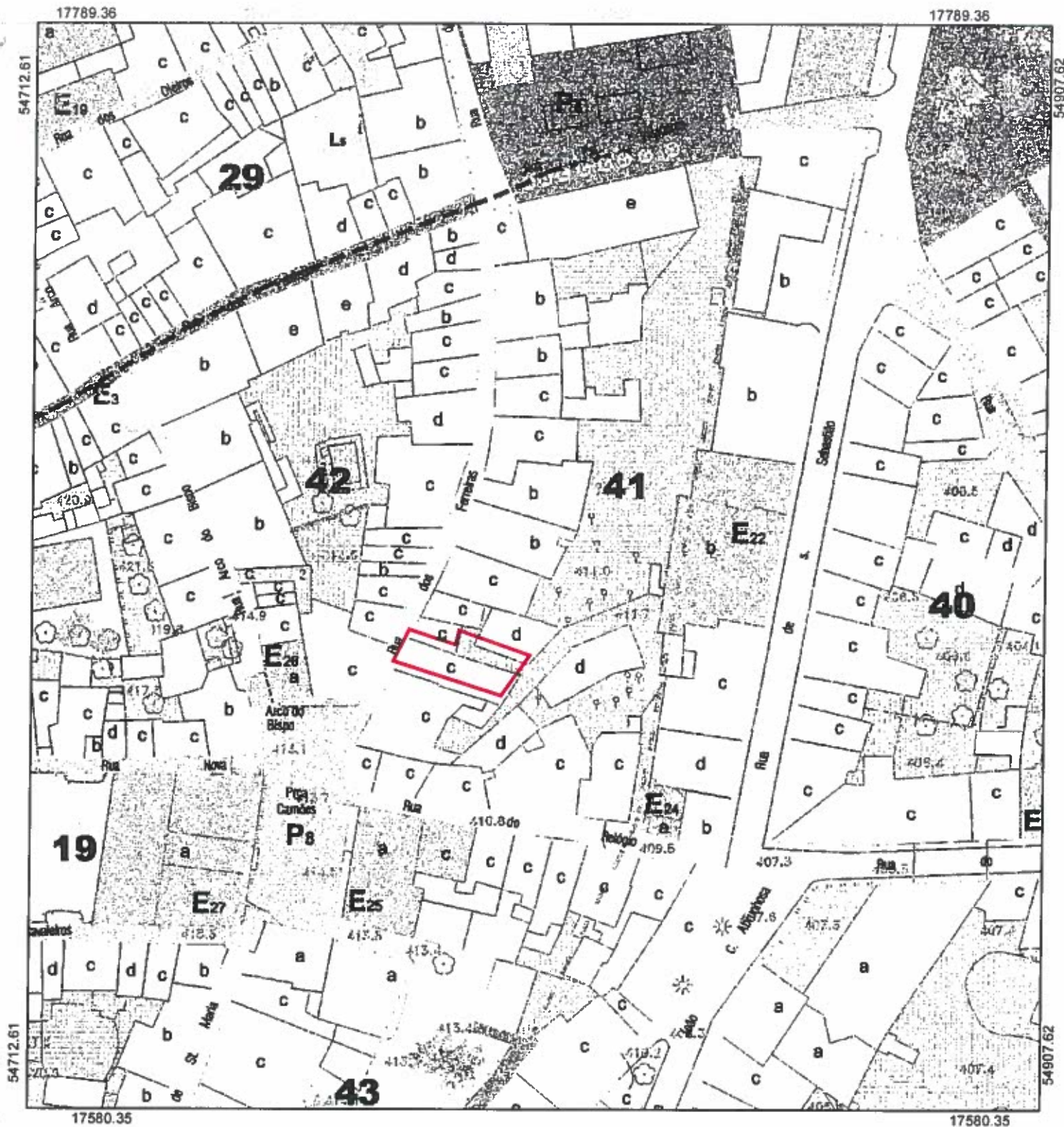
Local: Castelo Branco

Freguesia: Castelo Branco



**CASTELO
BRANCO**

Plano de Pormenor: Zona Histórica



Origem das Coordenadas: ETRS 1989 Portugal TM06
Projeção: Transverse Mercator ETRS 1989



Validação pelos Serviços:

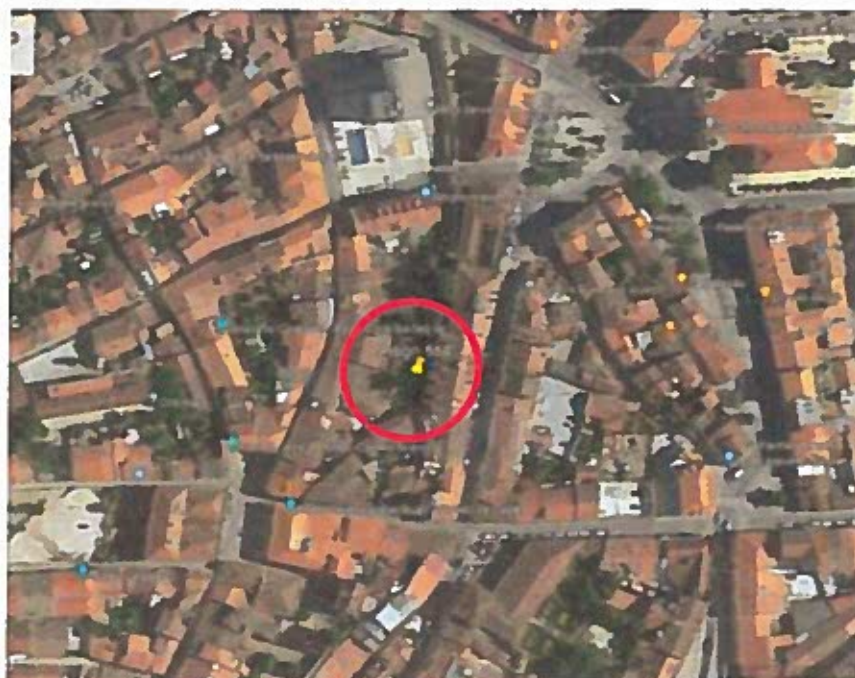
Registo: - - - -

Data: 28-06-2022

Extrato da Planta do Plano de Pormenor da Zona Histórica

|Ricardo Alves, Engº Civil

Perito da Lista Oficial do
Tribunal da Relação de Coimbra



RELATÓRIO DE VISTORIA DE UMA PARCELA – ARTIGO 884

Processo: Avaliação Patrimonial

Expropriante: Câmara Municipal de Castelo Branco

**Expropriado: Manuel de Almeida Damásio e Francisco Faria
Ferreira**

Processo: Avaliação Patrimonial

Expropriante: Câmara Municipal de Castelo Branco

Expropriado: Manuel de Almeida Damásio e Francisco Faria Ferreira

COMPROMISSO DE HONRA

O perito abaixo-assinado declara sob compromisso de honra, ter desempenhado conscienciosamente, com isenção e independência, as funções para que foi solicitado.

Castelo Branco, 28 de Junho de 2022



Eng.º Ricardo Miguel Dias Alves

1 - INTRODUÇÃO

A presente avaliação estabelece a base para a negociação / aquisição por via do direito privado (amigável) de uma parcela, correspondente a um prédio com 1310,00 m² de área estando o prédio inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 884 (anexo 02) descrito na Conservatória do Registo Predial de Castelo Branco sob o n.º 2266/19910417, que a Câmara Municipal de Castelo Branco pretende adquirir na Rua de S. Sebastião em Castelo Branco.

Na metodologia seguida no processo de avaliação, atendeu-se à eventualidade de não haver acordo com os proprietários, e por consequência e no caso de programação de interesse geral, ser necessário desencadear-se um processo de expropriação por utilidade pública.

Nesta conformidade, o presente relatório tem por propósito, a avaliação a que alude o n.º 4 do artigo 10.º do Código das Expropriações aprovado pela Lei n.º 168/99 de 18 de Setembro, na actual redacção republicada em anexo à Lei n.º 56/2008 de 04 de Setembro, adiante designado por CE, e toma por base, a documentação fornecida ao signatário e os documentos anexos ao presente relatório, a observação directa do local e da zona envolvente, consultas de mercado e informações recolhidas no local e junto de promotores e proprietários, o Código das Expropriações aprovado pela Lei n.º 168/99 de 18 de Setembro, adiante designado por CE, o Plano Director Municipal de Castelo Branco, aprovado pela RCM n.º 66/94 de 11 de Agosto, adiante designado por PDM, o Plano de Pormenor da Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco publicado em DR em 31 de março de 2003, onde se insere numa classe de espaço denominada por “Espaço Urbano” e demais legislação aplicável.

2 – OBJECTO DE AVALIAÇÃO

O objecto da avaliação é a determinação de acordo com o destino efectivo ou possível numa utilização económica normal, do valor real e corrente de uma parcela, correspondente a um prédio com 1310,00 m² de área estando o prédio inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 884 (anexo 02) descrito na Conservatória do Registo Predial de Castelo Branco sob o n.º 2266/19910417, de que é titular, em regime de propriedade plena, Manuel de Almeida Damásio e Francisco Faria Ferreira.

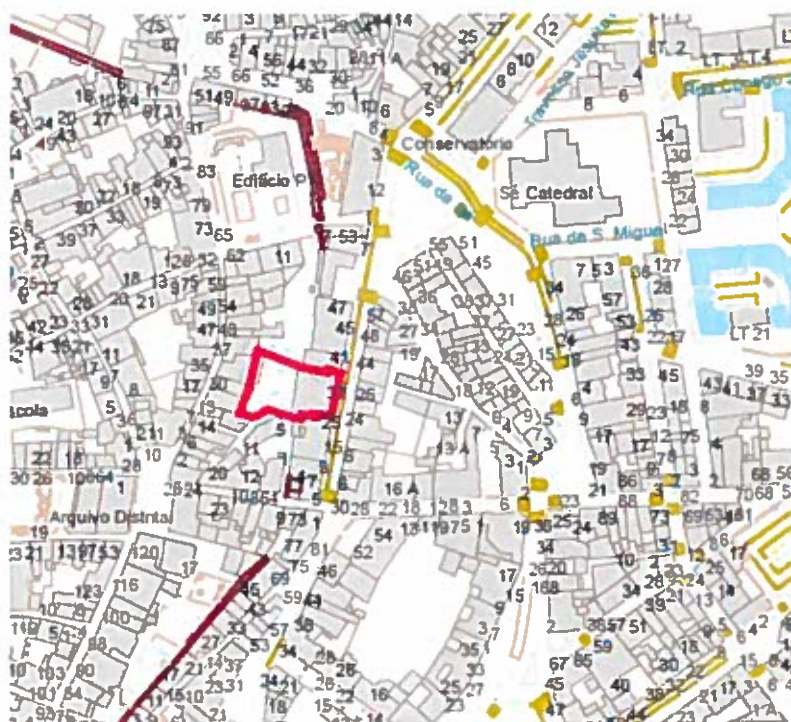
Presumível valor real e corrente, este, entendido como a estimativa da importância monetária pela qual a parcela pode ser transaccionada, numa transacção normal, após uma devida

publicitação, entre livres compradores e vendedores interessados, agindo em igualdade de circunstâncias, de forma independente, com conhecimento do mercado, com prudência e sem pressão.

De referir ainda que, não tendo sido disponibilizada ao perito qualquer informação sobre a existência ao não de processo expropriativo relativo a esta parcela, o presente relatório, tem também por propósito a avaliação a que alude o n.º 4 do artigo 10.º do CE, no caso de expropriação por utilidade pública.

3 – LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

O prédio em apreço localiza-se na Rua S. Sebastião, Nº 25 a 37, na cidade de Castelo Branco, sede de freguesia e de concelho.



A parcela é dotada de boa acessibilidade através da Rua de S. Sebastião e possui uma boa rede viária distribuidora de que se destaca a EN 112, EN 18 e a A23.



Fig. 01 – Enquadramento da parcela (PGU e PPZH)

A nível local, a parcela insere-se de acordo com o Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco (publicado no D.R. n.º 301 de 31/12/1999), numa classe de espaço denominada por “ZUC-A1 – Zona Urbana Consolidada – A1” e encontra-se abrangida pelo Plano de Pormenor da Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco publicado em DR N.º 76 em 31 de março de 2003.

Artigo 13.º

Disposições específicas sobre equipamentos

(...)

E22 – Instituto da Matemática:

- a) *Utilização – será mantida a sua actual função;*
- b) *Orientação construtiva – aplica-se o disposto no n.º 2 do artigo 20.º:*
 - b1) *Área máxima de implantação – 492m² e*
 - área bruta máxima de construção –1476 m².*

Artigo 19.º**Disposições gerais sobre realização de obras**

1 – As obras a realizar deverão procurar compatibilizar uma atitude de salvaguarda e valorização do património com o objectivo de dotar todos os edifícios de boas condições de habitabilidade, o que pressupõe:

Iluminação e ventilação naturais.

Dimensão não inferior à mínima legal (T0, conforme RGEU, no caso de habitações).

2 – A salvaguarda e a valorização do património devem ser ainda entendidas como:

Respeito pela morfologia e tipologia existentes;

Preservação do carácter e dos elementos notáveis que constituem e reforçam o valor cultural da sua imagem.

3 – As obras de alteração ou ampliação estão sujeitas aos seguintes condicionantes:

a) *Os alinhamentos deverão ser mantidos;*

b) *O volume total dos edifícios poderá aumentar se o lote tiver uma área bruta de construção menor que 150 m², um índice de ocupação menor que 0,5 ou um índice de utilização menor que 0,8, caso em que se poderá permitir a ampliação desde que nenhum daqueles limites seja ultrapassado;*

c) *As obras poderão ser condicionadas a demolições parciais quando:*

Tal se mostrar indispensável para dotar o edifício de boas condições de habitabilidade;

O edifício existente se mostre dissonante;

d) *As obras poderão ser condicionadas ao emparcelamento prévio de lotes contíguos quando estes tenham dimensão insuficiente para que neles possa ser construído edifício com o mínimo de condições de habitabilidade.*

4 – As obras de reconstrução estão sujeitas aos seguintes condicionantes:

a) *Deverão dar cumprimento ao estabelecido nas alíneas a), b) e d) do número anterior;*

b) *Deverão prever estacionamento privados (garagens) sempre que possível, a não ser que tal se mostre incompatível com o estabelecido no n.º 2;*

c) *Deverão dar cumprimento às leis e regulamentos em vigor relativos à construção.*

Artigo 20.º

Intervenção nos edifícios em função da sua classificação

Princípios gerais

1 – Imóveis notáveis: tipos de obras possíveis – conservação, reabilitação e restauro.

2 – Imóveis com interesse: tipos de obras possíveis – conservação, reabilitação e restauro.

3 – Imóveis de conjunto: tipos de obras possíveis – conservação, reabilitação, reconstrução e ampliação. No caso de obras de reabilitação ou reconstrução, a eventual reorganização do espaço interior estará dependente do valor tipológico da construção. No caso de obras de ampliação, deverá cumprir-se o especificado no n.º 3 do artigo anterior. Para o caso de obras de reconstrução, deverá cumprir-se o estipulado no n.º 4 do artigo anterior.

4 – Imóveis sem interesse: tipos de obras possíveis – demolição, construção, conservação, alteração, reabilitação e ampliação. No caso de se optar pela demolição de um imóvel, as subsequentes obras de construção deverão sujeitar-se a projectos com linguagem de arquitectura contemporânea, cumprindo-se, no entanto, como máximo, as áreas de construção existentes, volumes e cérceas. Nos casos de obras de alteração e ampliação, deverá cumprir-se o especificado no n.º 3 do artigo anterior.

5 – Imóveis dissonantes: tipos de obras possíveis – demolição, construção, alteração, conservação e ampliação. No caso de se optar pela demolição de um imóvel, as subsequentes obras de construção deverão sujeitar-se a projectos com linguagem de arquitectura contemporânea, cumprindo-se, no entanto, como máximo, as áreas médias de construção, volumes e cérceas da envolvente. Nos casos de obras de alteração e ampliação, deverá cumprir-se o especificado no n.º 3 do artigo anterior.

A localização, atendendo á estratégia implícita no enquadramento urbanístico do local, com acessibilidade directa por uma via estruturante de distribuição local e pelo acesso e ainda, face às infra-estruturas existentes e à proximidade de serviços de transporte público, considera-se boa. O local é dotado de bom acesso com via pavimentada.

A qualidade ambiental também é classificada como boa/média. Teve-se em atenção a utilização prevista, o desafogo ambiental e a densidade de construção existente e prevista, a proximidade de equipamentos colectivos.

Na envolvente, entre outros equipamentos de utilização colectiva, serviços, animação e lazer, destaca-se a proximidade de Museus, da Sé Catedral de S. Miguel, Espaços Verdes, Correios, Conservatório Regional, farmácia, e diversos estabelecimentos comerciais, pelo que, pode considerar-se a zona relativamente bem servida no que se refere a equipamentos.

Refere-se esta avaliação a uma fracção em zona consolidada e totalmente infraestruturada. A existência das infra-estruturas urbanísticas basilares e em serviço junto ao prédio, designadamente, das redes públicas de águas, de esgotos, de electricidade, de gás e de telefones.

Refere-se esta avaliação a uma parcela em zona consolidada e totalmente infraestruturada. A existência das infra-estruturas urbanísticas basilares e em serviço junto ao prédio, designadamente, das redes públicas de águas, de esgotos, de electricidade e de telefones.

4 - INFRA-ESTRUTURAS (resumo)

Transportes	Bons
Acessos (parcela)	Bons
Acesso (localidade)	Bons
Enquadramento Paisagístico	Razoável
Equipamentos de Apoio	Bons
Evolução urbana	Consolidada
Infra-estruturas	Consolidadas
Estacionamento	Existente

5 – DESCRIÇÃO DA FRACÇÃO

Na altura em que o signatário visitou a fracção (24/06/2022) e pela observação do espaço envolvente e as informações que foi possível colher no local e na documentação consultada, trata-se de:

Descrição: Casa de construção moderna, com quintal e dependência.

Afectação: Habitação Nº de pisos: 2 Tipologia/Divisões: 2

Área total do terreno: 1.310,0000 m²

Área de implantação do edifício: 434,0000 m²

Área bruta de construção: 1.033,0000 m²

Área bruta dependente: 165,0000 m²

Área bruta privativa: 868,0000 m²



Fig. 02 – Vista do prédio

O perito após análise dos documentos verificou uma discrepância entre a descrição da caderneta predial, a certidão de teor e as áreas existentes e descritas em plantas anexas (ANEXO 5). Irão assim e para efeitos de avaliação ser aplicados os valores das áreas existentes devendo a caderneta predial e certidão de teor serem actualizadas:

Área total do terreno: 1.310,0000 m²

Área de Implantação do edifício: 1.022,0000 m²

Área bruta de construção: 2.968,0000 m²

Área bruta dependente: 742,0000 m²

Área bruta privativa: 2.226,0000 m²

6 – CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

O regime de uso do solo é definido nos planos municipais de ordenamento do território através da classificação e da qualificação do solo, de acordo com a expressão territorial da estratégia de desenvolvimento local e com as leis respeitantes ao ordenamento do território e ao urbanismo, e vinculam as entidades públicas, e ainda, directa e imediatamente os particulares.

No presente caso, a parcela localiza-se em zona classificada na classe de espaços urbanos, e dispõe na sua confrontação com a via pública, das infraestruturas referidas na alínea a) do n.º 2, do art.º 25º do CE, pelo que e para efeitos de avaliação à luz do disposto no CE, o prédio em apreço, deve ser considerada como solo apto para construção, com os parâmetros urbanísticos, usos e restrições acima indicados.

Por se tratar de um prédio constituído por solo apto para construção, irá proceder-se à sua avaliação de acordo com o n.º 3 do artigo 28.º do CE, Lei nº 168/99 de 18 de Setembro e respectivas alterações pelas Leis nº 13/2002 de 19/02, nº 4-A/2003 de 19/02, nº 67-A/2007 de 31/12 e nº56/2008 de 4/09,isto é: calcula -se o valor do solo por referência à construção que nele seria possível efectuar, num aproveitamento económico normal, de acordo com as leis e os regulamentos em vigor, acrescentando-lhe o valor das benfeitorias com os respetivos fatores valorativos e depreciativos.

7 – CLASSIFICAÇÃO DO SOLO

7.1. SOLO

Face à classificação do “Solo apto para construção”, o cálculo do valor do solo teve em conta o estabelecido no Artº 26º do C.E.. Assim o valor do solo deverá ser determinado no âmbito do nº 1 do mesmo artigo, em função da sua capacidade “aedificandi”.

_ Nº 1- “O valor do solo apto para construção calcula-se por referência à construção que nele seria possível efectuar se não tivesse sido sujeito a expropriação, num aproveitamento económico normal, de acordo com as leis e os regulamentos em vigor,”;

Considera-se que o valor do solo não poderá ser calculado com base no nº 2 do referido artº 26º por falta de elementos de prédios com idênticas características:

_ Nº 2 - “O valor do solo apto para construção será o resultante da média aritmética actualizada entre os preços unitários de aquisições ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efectuados na mesma freguesia e nas freguesias limítrofes nos três anos, de entre os últimos cinco, com média anual mais elevada, relativamente a prédios com idênticas características, atendendo aos parâmetros fixados em instrumento de planeamento territorial, corrigido por ponderação da envolvente urbana.....”.

Conforme prevê o nº 4 do mesmo artigo, não sendo possível aplicar o critério estabelecido no nº 2 por falta de elementos, o valor do solo apto para construção “....calcula-se em função do custo de construção, em condições normais de mercado....”.

O regime de uso do solo é definido nos planos municipais de ordenamento do território através da classificação e da qualificação do solo, de acordo com a expressão territorial da estratégia de desenvolvimento local e com as leis respeitantes ao ordenamento do território e ao urbanismo, e vinculam as entidades públicas, e ainda, directa e imediatamente os particulares.

8 – AVALIAÇÃO (Solo apto para construção)

8.1 Critério principal

O valor do solo apto para construção será o resultante da média aritmética actualizada entre os preços unitários de aquisições, ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados, efectuadas na mesma freguesia e nas freguesias limítrofes nos três anos, de entre os últimos cinco, com média anual mais elevada, relativamente a prédios com idênticas características, atendendo aos parâmetros fixados em instrumento de planeamento territorial, corrigido por ponderação da envolvente urbana, nomeadamente no que diz respeito ao tipo de construção existente e à proximidade de infra-estruturas e equipamentos de utilização colectiva, numa percentagem máxima de 10 % (n.º 2 do artigo 26.º do CE).

Este critério não pode ser aplicado plenamente na formulação acima definida, por não se mostrar disponível a lista com os valores de todas as transacções efectuadas na mesma freguesia e nas freguesias limítrofes. Assim, o valor do prédio tem de ser comparado com os valores pelos quais foram transaccionadas na mesma região, propriedades com idênticas

características ou análogas às que se pretendem avaliar, em quantidade que permita a análise estatística com um nível de confiança aceitável, e em qualidade ou características homogêneas, para poderem ser comparáveis, atendendo à sua especificidade, nomeadamente tendo em conta a sua área, a maior ou menor frente com a via pública, a largura e o seu comprimento, a localização, a integração envolvente, as infraestruturas existentes, o uso, a configuração e a natureza do solo, o destino previsto nas plantas de ordenamento e os índices urbanísticos definidos em instrumentos de planeamento urbano eficazes, eventuais zonas de protecção, os ónus existentes, as expectativas de desenvolvimento e outros aspectos, pelo que podem existir prédios na zona com valores unitários muito diferentes.

8.2 Critério supletivo

Caso não se revele possível aplicar o critério principal por falta de elementos, o valor do solo apto para a construção, calcula-se em função do custo da construção, em condições normais de mercado, tendo em conta as potencialidades construtivas e os preceitos legais, e ainda, os conhecimentos técnicos e demais informação consultada, tendo em vista determinar, o valor real e corrente do solo da parcela em apreço, de acordo com o seu destino efectivo ou possível numa utilização económica normal (n.º 4 do artigo 26º do CE).

8.3 – Localização, qualidade ambiental e equipamentos

A localização considera-se boa, atendendo às infraestruturas existentes e enquadramento urbanístico do local.

A acessibilidade é boa sendo confinante à Rua de S. Sebastião.

A qualidade ambiental é classificada como média/razoável.

Os principais equipamentos e os serviços localizam-se em Castelo Branco num raio de 1 quilómetro (~3 min.), pelo que pode considerar-se a zona bem servida pelos mesmos.

8.4 – Infra-estruturas urbanísticas

De acordo com o que observámos no local, o prédio é servido nas confrontações com a via pública, pelas seguintes infra-estruturas:

- Acesso rodoviário, com pavimentação em betuminoso ou equivalente junto da parcela;
- Rede de abastecimento domiciliário de água com serviço junto da parcela;
- Rede de saneamento com colector em serviço junto da parcela;
- Rede de distribuição de energia eléctrica com serviço junto da parcela;
- Estação depuradora em ligação com a rede de saneamento em serviço junto da parcela;
- Rede de distribuição de gás com serviço junto da parcela;
- Rede telefónica junto da parcela.

8.5 – Área de construção potencialmente admissível (Nº 1, ARTº 26º)

Tendo em consideração o disposto no regulamento do PDM, e as características próprias do prédio e do local, a área de construção possível e com os índices definidos, num aproveitamento economicamente normal.

De acordo com a planta existente, as áreas são as seguintes:

2. Área de construção potencialmente admissível (Nº 1, ARTº 26º)		
Área de Construção:		
Abprvativa	2.226,00m ² (área bruta)	
Abdependente (25% Abc).....	742,00m ² (área bruta)	
	2.968,00m²	

8.6 - Custo da construção por metro quadrado (Nº 5, ARTº 26º)

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 (n.º 5 do artigo 26º do CE).

Assim, considera-se o preço de construção da habitação por metro quadrado de área útil, fixado pela 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.

Este regime previa, no seu artigo 4º, a publicação anual de preços de construção da habitação por metro quadrado. Independentemente, do mérito técnico, científico ou legal dessa opção, este referencial, existente desde 1987, foi amplamente utilizado 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, portanto, de existir esse valor referencial. O mecanismo de actualização anual dos valores da portaria é conhecido. Pelo menos desde 2005 que os preços de construção da habitação por metro quadrado eram actualizados com base no coeficiente de actualização anual de renda urbana, apurado pelo Instituto Nacional de Estatística, o qual continua a ser publicado no Diário da República até 30 de outubro de cada ano. Tendo em conta a inexistência de um referencial equivalente, poderá ser útil continuar a conhecer o seu valor anual.

Ano	Coef. Act de Rendas Condicionadas	Aviso nº	Valor (€/m ² - construção)		
			Zona I	Zona II	Zona III
			801,06	700,24	634,41
2015	0,9969	11680/2014	798,58	698,07	632,44
2016	1,0016	10784/2015	799,85	699,19	633,46
2017	1,0054	11562/2016	804,17	702,96	636,88
2018	1,0112	11053/2017	813,18	710,83	644,01
2019	1,0115	13745/2018	822,53	719,01	651,42
2020	1,0051	15225/2019	826,73	722,68	654,74
2021	0,9997	15365/2020	826,48	722,46	654,54
2022	1,0043	17989/2021	830,03	725,57	657,36

Assim, embora já não exista o valor anual publicado por portaria, este valor, caso a portaria continuasse a ser publicada nos mesmos termos, seria de 830,03 €

Dependendo de vários factores, é corrente considerar-se a relação entre a área útil e área bruta num intervalo de confiança $I_c = [0,80; 0,90]$. Numa análise expedita efectuada sobre o

estudo prévio, ponderando nomeadamente as várias ocupações funcionais, plantas, tipologias, etc., é razoável e prudente adoptar-se para esta relação o valor de 0,85;

Resulta para Valor da Construção por m² de área bruta:

$$\text{- Valor Construção} = 830,803\text{€/m}^2 * 0,85 = 705,53 \text{ €/m}^2$$

1. Valor da Construção			
	Preço de Construção em 2022.....	830.03€/m ²	(área útil)
	Coeficiente transformação em área bruta.....	0.85	
	Preço de Construção Área Bruta em 2022:		
	Habitação.....	705.53€/m ²	(área bruta)
	Instituto/Serviços.....	564.42€/m ²	(área bruta)
	Arrumos.....	282.21€/m ²	(área bruta)

8.7 - Incidência do valor do terreno sobre o custo da construção (NºS 6 E 7, ARTº 26º)

Num aproveitamento economicamente normal, o valor do solo apto para a construção deverá corresponder a um máximo de 15% do custo da construção, devidamente fundamentado, variando, nomeadamente, em função da localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona, sem prejuízo de ser acrescido com a variação que se mostrar justificada em função da distância a que se encontram os equipamentos e as infra-estruturas existentes no local, até um máximo de 25 % (n.º 6 e 7 do artigo 26º do CE).

Nos termos do estabelecido no nº 6 do artigo 26º do CE, num aproveitamento economicamente normal, o valor do solo apto para construção deverá corresponder a um máximo de 15% do custo da construção, variando em função da localização, qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona, podendo ser acrescido até ao limite de cada uma das percentagens previstas no nº 7 referentes ao nível de infraestruturção.

Face nomeadamente ao descrito no ponto 8.1. do presente relatório considera-se razoável atribuir para efeitos do nº 6 um factor localização de 5% (5 de 6), factor qualidade ambiental de 3% (3 de 4) e factor equipamentos de 5% (5 de 5), resultando numa percentagem de 9%.

Atendendo aos aspectos referidos, tendo por base as infra-estruturas existentes e as respectivas percentagens máximas previstas, atribui-se à incidência do valor do terreno no custo da construção, a percentagem de 23,0 %, assim discriminada:

Incidência do valor do terreno sobre o custo da construção	Máximo	Atribuído
Localização, qualidade ambiental e equipamentos existentes na zona	15.0%	13.0%
Acesso rodoviário, com pavimentação em betuminoso ou equivalente junto da parcela	1.5%	1.5%
Passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão do lado da parcela	0.5%	0.5%
Rede de abastecimento domiciliário de água com serviço junto da parcela	1.0%	1.0%
Rede de saneamento com colector em serviço junto da parcela	1.5%	1.5%
Rede de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão com serviço junto da parcela	1.0%	1.0%
Rede de drenagem de águas pluviais com colector em serviço junto da parcela	0.5%	0.5%
Estação depuradora em ligação com a rede de colectores de saneamento com serviço junto da parcela	2.0%	2.0%
Rede distribuidora de gás junto da parcela	1.0%	1.0%
Rede telefónica junto da parcela	1.0%	1.0%
	25.0%	23.0%

- Índice fundiário (If) do terreno, de acordo com localização, qualidade ambiental, equipamentos e infra-estruturas (n.ºs 6 e 7 do art.º 26.º do C.E.):

Localização, Qualidade Ambiental e Equipamentos	13,0 %
Infra-estruturas junto à parcela	<u>10,0 %</u>
If =	23,0%

8.8 – Factores valorativos e depreciativos

Foram tidos em consideração os seguintes aspetos:

- O local é servido de todas as infra-estruturas urbanísticas basilares, designadamente de redes públicas de água, esgotos, electricidade e telefones.
 - A acessibilidade ao prédio é efectuada por arruamento urbano, devidamente pavimentado.
 - A localização, a boa acessibilidade e o desafogo ambiental, a razoável proximidade de equipamentos colectivos, de serviços e de lazer.
 - Proximidade a diversos equipamentos.
 - Estado de Conservação do Imóvel.
 - Especulação Imobiliária e a Recessão do Mercado Imobiliário
-
- **Correcção face ao agravamento ou diminuição dos custos de construção pelas especiais condições do terreno (Nº 8 do Artº 26º do C.E.):**

Na medida em que não foi possível verificar especiais condições do local como os afloramentos rochosos (movimento de terras, terreno de fundação, etc.) susceptíveis de agravar ou diminuir substancialmente o custo da construção, não foi considerado um factor depreciativo:

$$Rc = 0,0\%$$

- **Correcção face à necessidade de extensão e reforço das infra-estruturas (Nº 9 do Artº 26º do C.E.):**

Na medida em que o hipotético aproveitamento urbanístico que serviu de base, não implica a execução ou participação na realização, manutenção e reforço das infra-estruturas do local (designadamente a execução de arruamentos, passeios, rede de distribuição de água, rede de gás, rede de distribuição de energia eléctrica, rede telefónica, rede de saneamento e iluminação pública) não se considera razoável aplicar um factor depreciativo no valor da avaliação:

$$Ri = 0,0\%$$

- Correção face à inexistência de esforço e risco (Nº 10 do Artº 26º do C.E.):

Factor correctivo pela inexistência de risco e esforço inerente à actividade construtiva no montante máximo de 15% do valor da avaliação. Considerando que a construção se encontra executada:

$$Fr = 15\%$$

- Correção face à conjuntura económica e recessão imobiliária actual:

Factor correctivo pela conjuntura económica e recessão imobiliária actuais que originam uma significativa depreciação do valor de mercado. Considerando a análise efectuada, considera-se razoável a aplicação de um factor correctivo de:

$$Fce = 0,0\%$$

Face à metodologia e critérios definidos, obtém-se o seguinte valor do solo.

Cálculo do valor da construção para totalidade da parcela:

3.1. Cálculo do Valor da Construção (art.º 26º)		
Área de Construção:		
Abprivativa	2.226,00m ²	(área bruta)
Abdependente	742,00m ²	(área bruta)
Preço de Construção Área Bruta em 2022:		
Abprivativa	564,42€/m ²	(área bruta)
Abdependente	282,21€/m ²	(área bruta)
Valor da Construção:		
Abprivativa	1.256.399,81 €	
Abdependente	209.399,97 €	
TOTAL	1.465.799,78 €	

Valor Total da Construção = 1.465.799,78 €

Considerando as áreas dos terrenos e face à construção nas parcelas existente, resulta para um valor da construção por m² de terreno:

3.3 Cálculo do Valor do solo apto para Construção (art.º 26º)	
Valor Unitário:	
Abprivativa	1.256.399,81 €
Abdependente	209.399,97 €
Área da Terreno.....	1.310,00m ²
Vu=	1.118,93€/m²

Face aos critérios assumidos, resulta para valor unitário do solo:

Valor do Terreno afecto à Fracção (aplicando os critérios definidos):	
$V_t = V_u \times IF \times (1-R_c) \times (1-R_{inf}) \times (1-F_r) \times (1-F_{ce})$	
V_t=	218,75€/m²

Face ao valor do solo unitário, resulta para o valor do solo da parcela:

4. VALOR DO SOLO	
VALOR DO TERRENO (V_t).....	218,75€/m²
ÁREA DO TERRENO (A_t).....	1.310,00m²
VALOR DO SOLO₂₀₂₂ =	286.562,50 €

VALOR DO SOLO₂₀₂₂ = 286.562,50 €

9 – DEPRECIÇÃO DA PARTE SOBRANTE

Não se aplica.

10 – BENFEITORIAS/ CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO (Método do Custo)

Para cálculo do valor das benfeitorias recorreu-se ao método do custo que consiste em obter o valor das áreas edificadas pela soma dos custos das diferentes partes que são afetas,

caracterizar a natureza da construção e atribuir a cada grupo um preço por metro quadrado do custo da construção praticado na zona. Ao valor da construção somou-se o valor atribuído ao terreno e atendeu-se aos encargos administrativos, de financiamento e à margem de lucro esperada, aplicando ao valor obtido uma depreciação pelo Método de Ross-Heidecke de 53.10% (Fracção/Prédio) decorrente da idade da construção, bem como do estado de conservação/reconstrução observado.

DEPRECIÇÃO PELO MÉTODO DE ROSS-HEIDECKE

A expressão de cálculo da depreciação por este método vai para além da idade efetiva do imóvel e da vida útil é considerado o estado de conservação. O coeficiente de depreciação é determinado tendo por base a expressão:

$$K = \frac{1}{2} \left[\left(\frac{U}{n} \right) + \left(\frac{U}{n} \right)^2 \right] + \left[1 - \frac{1}{2} \left[\left(\frac{U}{n} \right) + \left(\frac{U}{n} \right)^2 \right] \right] \times C$$

Função do estado de conservação do imóvel e visando aperfeiçoar o cálculo da depreciação física, ROSS-HEIDECKE definiram a seguinte tabela de valores para “C”, função de nove estágios (1 a 5) de conservação do bem.

Tabela 2.6 - Valores para “C” (adaptado de Artur A Bezelga, A Borges Leitão, M.Reis Campos – 2000)

Estado	Estado da Construção	Valores de “C”
1,0	Novo	0,00%
1,5	Entre novo e regular	0,32%
2,0	Regular	2,52%
2,5	Entre regular e reparos simples	8,09%
3,0	Reparos simples	18,10%
3,5	Entre reparos simples e importantes	33,20%
4,0	Reparos importantes	52,60%
4,5	Entre reparos importantes e sem valor	75,20%
5,0	Sem valor	100,00%

Para melhor enquadramento, a tabela 2.8 define cada um dos estados de conservação.

Segundo NETHER (2002) o critério de Heidecke considera como princípios básicos:

- a) Um bem regularmente conservado deprecia-se de modo regular, enquanto um bem mal conservado deprecia-se mais rapidamente;
- b) A depreciação é a perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção.

Heidecke criou a tabela seguinte onde é definido o coeficiente de depreciação física função de nove categorias do estado de conservação e da idade do edifício.

Tabela 2.7 - Depreciação física/ Tabela ROSS-HEIDECKE (%)

IDADE	ESTADO DE CONSERVAÇÃO								
	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
40	28,00	28,00	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10	100,00
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60	100,00
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,50	83,10	100,00
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50	100,00
48	35,50	35,50	37,01	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00	100,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50	100,00
52	39,50	39,50	41,00	44,40	50,50	59,60	71,30	85,00	100,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50	100,00
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00	100,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60	100,00
60	48,00	48,00	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10	100,00
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70	100,00
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,60	88,20	100,00
66	54,80	54,80	55,90	58,40	63,00	69,80	78,60	88,80	100,00
68	57,10	57,10	58,20	60,50	64,90	71,40	79,70	89,60	100,00
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,60	80,80	90,00	100,00
72	61,20	61,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60	100,00
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20	100,00
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80	100,00
78	69,40	69,40	70,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40	100,00
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10	100,00
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70	100,00
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40	100,00
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00	100,00
88	82,70	82,70	83,30	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70	100,00
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,50	96,40	100,00
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10	100,00
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80	100,00
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50	100,00
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,60	99,30	100,00
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

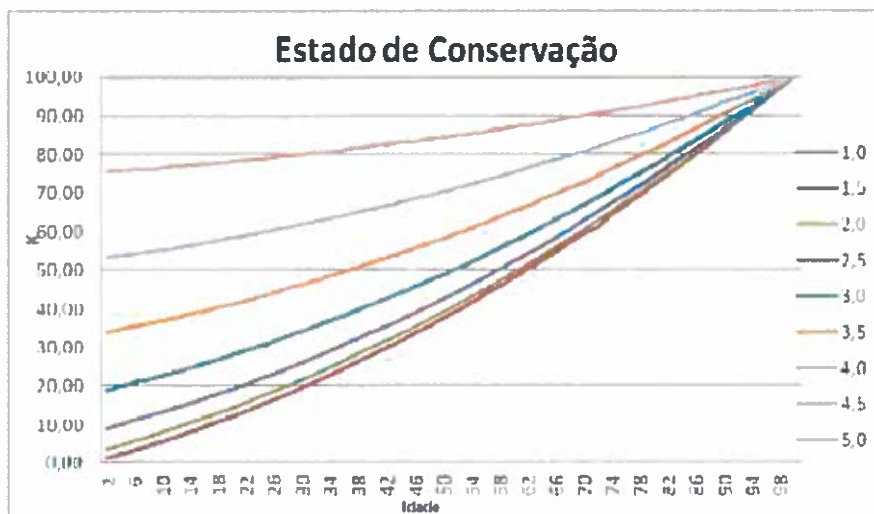


Figura 2.10 - Representação gráfica da depreciação física (%) - ROSS-HEIDECHE (Idade,K)

Da leitura da representação gráfica conclui-se que o estado de conservação do imóvel tem grande influência no resultado da sua depreciação física, principalmente nos primeiros anos da sua vida útil.

O caso das obras que sofrem paralisações, entendendo-se como tal as obras que são interrompidas em pleno processo construtivo, exigem uma particular atenção com os cuidados na sua conservação, sabendo-se com base em estudos já realizados (XI Simpósio Nacional de Auditoria de Obras Públicas – Cálculo do dano ao erário em obras paralisadas: proposta metodológica do TCE-RJ à luz das normas brasileiras de avaliação – 2006) que a depreciação em circunstâncias em que não são tidos estes cuidados se processa de forma acelerada.

Tabela 2.6 - Valores do facto "K" - % acumulada de depreciação (adaptado de Artur A. Bezelga, A. Borges Leitão, M. Reis Campos – 2000)

CONDIÇÕES FÍSICAS	COEFICIENTE "C"	CARACTERÍSTICAS
Novo	0,00%	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa
Entre novo e regular	0,32%	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência
Regular	2,52%	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna
Entre regular e reparos simples	8,09%	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna
Reparos simples	18,10%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e eléctrico
Entre reparos simples e importantes	33,20%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e eléctricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura
Reparos importantes	52,60%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e eléctricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.
Entre reparos importantes e sem valor	75,20%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e eléctricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
Sem valor	100,00%	Edificação em estado de ruína

Reproduzimos a determinação do valor do imóvel pelo método indicado.

Fracção /Prédio

Artigo 884					
		Area m2		Preço/m ²	
Terreno (A)	Terreno Urb	1.310,00m ²	m ²	218,75€/m ²	286.562,50 €
Edificado (B)	Abprivativa	2.226,00m ²	m ²	435,69€/m ²	969.845,94 €
	Ab dependente	742,00m ²	m ²	282,21€/m ²	209.399,82 €
					1.179.245,76 €
Encargos (C)	Projecto e lic	4,00%	%	1.179.245,76 €	47.169,83 €
	Financeiros	3,50%	%	1.179.245,76 €	41.273,60 €
		Total de B + C			1.267.689,19 €
Marg. de lucro (D)		8,00%	%	1.267.689,19 €	101.415,14 €
		Valor de B + C + D			1.369.104,33 €
Desvalorização+ Depreciação (E)		0,531	%	1.369.104,33 €	726.994,40 €
					642.109,93 €
		Valor final depreciado de A + E			928.672,43 €

11 – CONCLUSÃO

Assim de acordo com os pressupostos, podemos concluir que o prédio livre de quaisquer ónus ou encargos tem um valor actual de:


VALOR DO PRÉDIO (Artº 884) = 928.672,43 €

De acordo com os critérios acima indicados, e tendo em consideração as características próprias da parcela em apreço e o destino efectivo ou possível numa utilização económica normal, conforme quadro infra, o signatário atribui á parcela, correspondente a um prédio com 1310,00 m² de área estando o prédio inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 884 (anexo 02) descrito na Conservatória do Registo Predial de Castelo Branco sob o n.º 2266/19910417, atendendo a preços normais de mercado, livre de quaisquer ónus ou

encargos, o valor actual de 928.672,43 € (Novecentos e vinte e oito mil, seiscentos e setenta e dois euros e quarenta e três cêntimos).

Castelo Branco, 28 de Junho de 2022

O Perito



Eng.º Ricardo Miguel Dias Alves

Anexos:

12 Fotos (Anexo 1)

01 Caderneta Predial Urbana (Anexo 2)

01 Certidão de Teor da Conservatória (Anexo 3)

06 Planta de Enquadramento (Anexo 4)

06 Plantas de Áreas do Existente (Anexo 5)

Fotos (Anexo 1)



Fig 3 – Vista do prédio Art 884 e envolvente



Fig 4 – Vista do prédio Art 884 e envolvente



Fig 5 – Vista de Sala



Fig 6 – Vista de Sala



Fig 7 – Vista de WC



Fig 8 – Vista de Sala de Aula



Fotos (Anexo 1)



Fig 9 - Vista de Sala de Aula



Fig 10 - Vista de Sala de Aula



Fig 11 - Vista do prédio Art 884 e envolvente



Fig 12 - Vista do Laboratório



Fig 13 - Vista do Auditório



Fig 14 - Vista do Sótão

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 05 - C BRANCO **CONCELHO:** 02 - CASTELO BRANCO **FREGUESIA:** 05 - CASTELO BRANCO
ARTIGO MATRICIAL: 884 **NIP:**

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua S. Sebastião Nº: 25-37 **Lugar:** Castelo Branco **Código Postal:** 6000-182 CASTELO BRANCO

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

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

Descrição: Casa de construção moderna, com quintal e dependência.

Afectação: Habitação Nº de pisos: 2 **Tipologia/Divisões:** 2

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.310,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 434,0000 m² **Área bruta de construção:** 1.033,0000 m² **Área bruta dependente:** 165,0000 m² **Área bruta privativa:** 868,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1938 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €192.119,20 **Determinado no ano:** 2021

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 254.847,00 **Coordenada Y:** 317.671,00

Vt'	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
189.280,00	=	603,00	x	784,7400	x	1,00	x	1,00	x	1,000	x	0,40

Vt' = 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 vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x 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) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (160 - 100) + 0,85 x (220 - 160) + 0,80 x (Aa + Ab - 220,0000).

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: 5264704 **Entregue em :** 2012/11/09 **Ficha de avaliação nº:** 7861588 **Avaliada em :** 2012/11/21

TITULARES

Identificação fiscal: 145838374 **Nome:** MANUEL DE ALMEIDA DAMASIO

Morada: R ACTOR ALVES DA CUNHA, Nº 10, LISBOA, 1500-012 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 2/3 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 145248941

Identificação fiscal: 159718309 **Nome:** FRANCISCO FARIA FERREIRA

Morada: R XAVIER DE ARAÚJO Nº 11 EDIF. 6 5º C, LISBOA, 1600-226 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/3 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 145248941

Obtido via Internet em 2022-05-25

O Chefe de Finanças



(José Fernando Lourenço Costa)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 145838374

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

3EFT7A9VN86Y



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.



Certidão Permanente

Código de acesso: PP-1584-61614-050205-002266

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Castelo Branco

Rua de São Sebastião n.ºs 25, 27, 29, 31, 33, 35 e 37

ÁREA TOTAL: 1310 M2

ÁREA COBERTA: 599 M2

ÁREA DESCOBERTA: 711 M2

MATRIZ n.º: 884

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Edifício de r/c, 1.º e 2.º andares, com dependência e quintal.
(Reprodução por extractação da descrição).

O(A) Escriurário(a) Superior
Henrique Martins Afonso

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Vila Franca do Campo

AP. 1172 de 2015/12/21 12:31:32 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2015/12/21 12:31:32 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

Na Proporção de 1/3:

** FRANCISCO FARIA FERREIRA

NIF 159718309

Casado/a com MARIA DO CÉU FOITO RENGA FARIA FERREIRA no regime de Comunhão de adquiridos

NIF do Conjuge 134994310

Morada: Rua Xavier de Araújo, n.º 11, Núcleo 6, 5.º andar C

Localidade: Lisboa

Na Proporção de 2/3:

** MANUEL DE ALMEIDA DAMÁSIO

NIF 145838374

Viúvo(a)

Morada: Rua Actor Alves Cunha, n.º10

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** COFAC - COOPERATIVA DE FORMAÇÃO E ANIMAÇÃO CULTURAL, CRL.

NIPC 501679529

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

O(A) Conservador(a)
Maria Sónia Romera de As

Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Oliveira de Azeméis

AP. 617 de 2016/03/23 11:03:22 UTC - Hipoteca Voluntária
Registado no Sistema em: 2016/03/23 11:03:22 UTC

CAPITAL: 1.268.000,00 Euros

MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 1.699.120,00 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** BANCO COMERCIAL PORTUGUÊS, SA

NIPC 501525882

Sede: Praça D. João I, n.º. 28

Localidade: Porto

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** FRANCISCO FARIA FERREIRA

NIF 159718309

** MANUEL DE ALMEIDA DAMÁSIO

NIF 145838374

** MARIA DO CÉU FOITO RENGA FARIA FERREIRA

NIF 134994310

Fundamento: Garantia de todas e quaisquer responsabilidades assumidas ou a assumir, perante o banco, pela sociedade "Cofac - Cooperativa de Formação e Animação Cultural, CRL", NIPC: 501679529 - provenientes de todas e quaisquer operações de crédito em direito permitidas, mútuos, financiamentos sob qualquer forma, contas empréstimo, contratos de abertura de crédito, contas correntes, contratos de locação financeira, letras descontadas, livranças descontadas, garantias bancárias autónomas, créditos documentários, descobertos em contas de depósito à ordem, reestruturações de crédito, outros empréstimos caucionados e outros títulos de crédito mercantil; - juro anual: 7%, acrescido de 3% em caso de mora; - despesas. 50.720,00Euros.

O(A) Conservador(a)
Sónia Catarina Alves Pinho

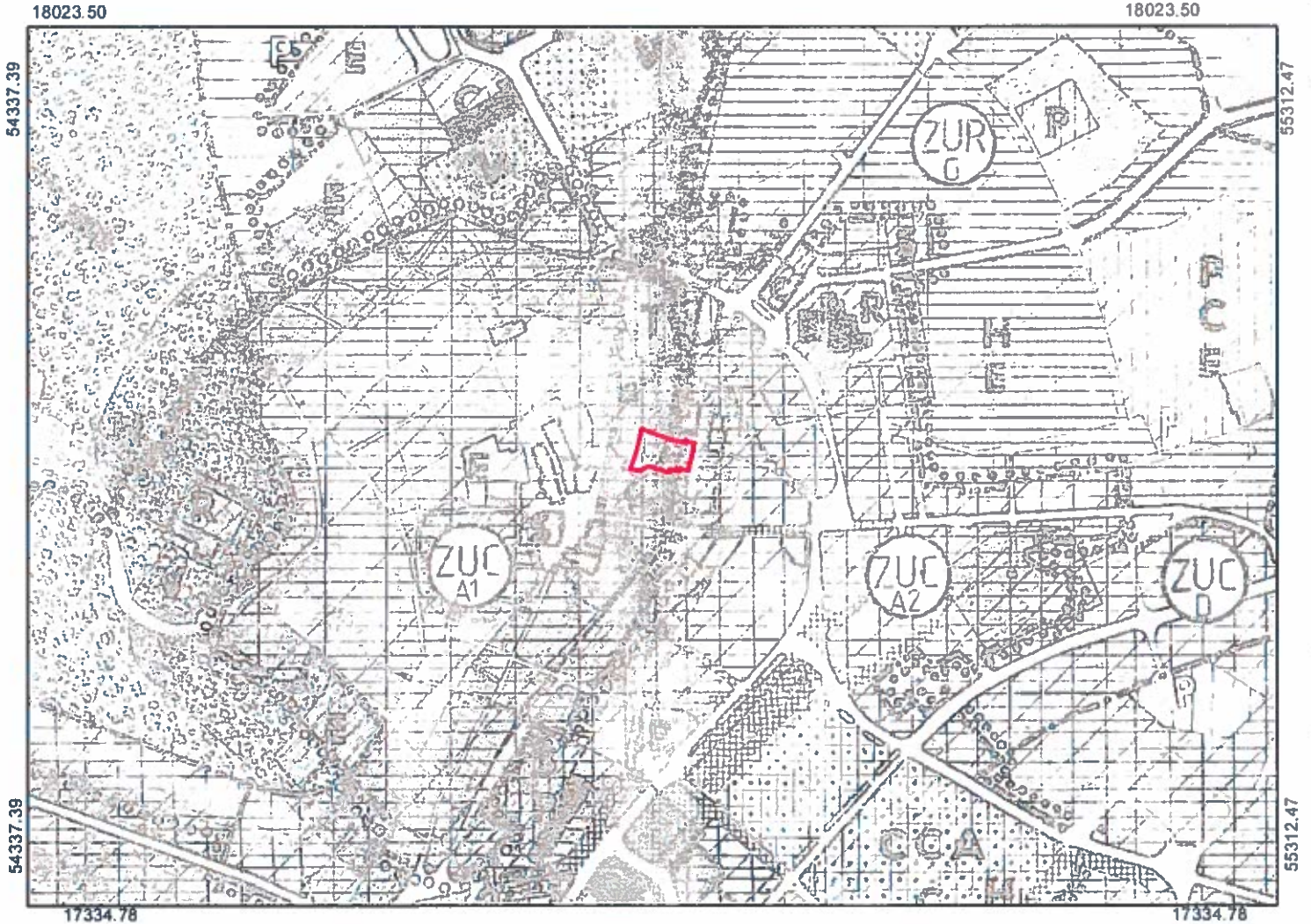
REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 22-01-2018 e válida até 22-07-2018



Planta de Localização: PGU



LEGENDA:	EQUIPAMENTO	Circunscção	Zonas Naturais
<ul style="list-style-type: none"> ----- Linha de eixo de qualificação estrutural ----- Terreno urbano ----- Limite de Zona urbana ----- Limite de Zona e sub zona ----- Limite de Zona urbana ----- Limite de área de qualificação estrutural ----- Indicação de limite de zona ----- Zona de Protecção de Interesses Urbanos 	<ul style="list-style-type: none"> C Cultura e recreação de tempo livre CCA Centro comercial e administrativo D Desporto E Ensino e formação profissional HT Turismo M Mercado PS Polícia, prevenção e segurança pública R Recreio RS Resposta S Saúde e segurança social T Transportes, comunicações e telecomunicações V Espaço urbano para parques públicos Parques 	<ul style="list-style-type: none"> III Via Regional ou urbana (Z/ Zona "RDN AEDIP(AN) (C) (M) (S) (T) (U) (V) (W) (X) (Y) (Z) (AA) (AB) (AC) (AD) (AE) (AF) (AG) (AH) (AI) (AJ) (AK) (AL) (AM) (AN) (AO) (AP) (AQ) (AR) (AS) (AT) (AU) (AV) (AW) (AX) (AY) (AZ) (BA) (BB) (BC) (BD) (BE) (BF) (BG) (BH) (BI) (BJ) (BK) (BL) (BM) (BN) (BO) (BP) (BQ) (BR) (BS) (BT) (BU) (BV) (BW) (BX) (BY) (BZ) (CA) (CB) (CC) (CD) (CE) (CF) (CG) (CH) (CI) (CJ) (CK) (CL) (CM) (CN) (CO) (CP) (CQ) (CR) (CS) (CT) (CU) (CV) (CW) (CX) (CY) (CZ) (DA) (DB) (DC) (DD) (DE) (DF) (DG) (DH) (DI) (DJ) (DK) (DL) (DM) (DN) (DO) (DP) (DQ) (DR) (DS) (DT) (DU) (DV) (DW) (DX) (DY) (DZ) (EA) (EB) (EC) (ED) (EE) (EF) (EG) (EH) (EI) (EJ) (EK) (EL) (EM) (EN) (EO) (EP) (EQ) (ER) (ES) (ET) (EU) (EV) (EW) (EX) (EY) (EZ) (FA) (FB) (FC) (FD) (FE) (FF) (FG) (FH) (FI) (FJ) (FK) (FL) (FM) (FN) (FO) (FP) (FQ) (FR) (FS) (FT) (FU) (FV) (FW) (FX) (FY) (FZ) (GA) (GB) (GC) (GD) (GE) (GF) (GG) (GH) (GI) (GJ) (GK) (GL) (GM) (GN) (GO) (GP) (GQ) (GR) (GS) (GT) (GU) (GV) (GW) (GX) (GY) (GZ) (HA) (HB) (HC) (HD) (HE) (HF) (HG) (HH) (HI) (HJ) (HK) (HL) (HM) (HN) (HO) (HP) (HQ) (HR) (HS) (HT) (HU) (HV) (HW) (HX) (HY) (HZ) (IA) (IB) (IC) (ID) (IE) (IF) (IG) (IH) (II) (IJ) (IK) (IL) (IM) (IN) (IO) (IP) (IQ) (IR) (IS) (IT) (IU) (IV) (IW) (IX) (IY) (IZ) (JA) (JB) (JC) (JD) (JE) (JF) (JG) (JH) (JI) (JJ) (JK) (JL) (JM) (JN) (JO) (JP) (JQ) (JR) (JS) (JT) (JU) (JV) (JW) (JX) (JY) (JZ) (KA) (KB) (KC) (KD) (KE) (KF) (KG) (KH) (KI) (KJ) (KK) (KL) (KM) (KN) (KO) (KP) (KQ) (KR) (KS) (KT) (KU) (KV) (KW) (KX) (KY) (KZ) (LA) (LB) (LC) (LD) (LE) (LF) (LG) (LH) (LI) (LJ) (LK) (LL) (LM) (LN) (LO) (LP) (LQ) (LR) (LS) (LT) (LU) (LV) (LW) (LX) (LY) (LZ) (MA) (MB) (MC) (MD) (ME) (MF) (MG) (MH) (MI) (MJ) (MK) (ML) (MN) (MO) (MP) (MQ) (MR) (MS) (MT) (MU) (MV) (MW) (MX) (MY) (MZ) (NA) (NB) (NC) (ND) (NE) (NF) (NG) (NH) (NI) (NJ) (NK) (NL) (NM) (NN) (NO) (NP) (NQ) (NR) (NS) (NT) (NU) (NV) (NW) (NX) (NY) (NZ) (OA) (OB) (OC) (OD) (OE) (OF) (OG) (OH) (OI) (OJ) (OK) (OL) (OM) (ON) (OO) (OP) (OQ) (OR) (OS) (OT) (OU) (OV) (OW) (OX) (OY) (OZ) (PA) (PB) (PC) (PD) (PE) (PF) (PG) (PH) (PI) (PJ) (PK) (PL) (PM) (PN) (PO) (PP) (PQ) (PR) (PS) (PT) (PU) (PV) (PW) (PX) (PY) (PZ) (QA) (QB) (QC) (QD) (QE) (QF) (QG) (QH) (QI) (QJ) (QK) (QL) (QM) (QN) (QO) (QP) (QQ) (QR) (QS) (QT) (QU) (QV) (QW) (QX) (QY) (QZ) (RA) (RB) (RC) (RD) (RE) (RF) (RG) (RH) (RI) (RJ) (RK) (RL) (RM) (RN) (RO) (RP) (RQ) (RR) (RS) (RT) (RU) (RV) (RW) (RX) (RY) (RZ) (SA) (SB) (SC) (SD) (SE) (SF) (SG) (SH) (SI) (SJ) (SK) (SL) (SM) (SN) (SO) (SP) (SQ) (SR) (SS) (ST) (SU) (SV) (SW) (SX) (SY) (SZ) (TA) (TB) (TC) (TD) (TE) (TF) (TG) (TH) (TI) (TJ) (TK) (TL) (TM) (TN) (TO) (TP) (TQ) (TR) (TS) (TT) (TU) (TV) (TW) (TX) (TY) (TZ) (UA) (UB) (UC) (UD) (UE) (UF) (UG) (UH) (UI) (UJ) (UK) (UL) (UM) (UN) (UO) (UP) (UQ) (UR) (US) (UT) (UU) (UV) (UW) (UX) (UY) (UZ) (VA) (VB) (VC) (VD) (VE) (VF) (VG) (VH) (VI) (VJ) (VK) (VL) (VM) (VN) (VO) (VP) (VQ) (VR) (VS) (VT) (VU) (VV) (VW) (VX) (VY) (VZ) (WA) (WB) (WC) (WD) (WE) (WF) (WG) (WH) (WI) (WJ) (WK) (WL) (WM) (WN) (WO) (WP) (WQ) (WR) (WS) (WT) (WU) (WV) (WW) (WX) (WY) (WZ) (XA) (XB) (XC) (XD) (XE) (XF) (XG) (XH) (XI) (XJ) (XK) (XL) (XM) (XN) (XO) (XP) (XQ) (XR) (XS) (XT) (XU) (XV) (XW) (XX) (XY) (XZ) (YA) (YB) (YC) (YD) (YE) (YF) (YG) (YH) (YI) (YJ) (YK) (YL) (YM) (YN) (YO) (YP) (YQ) (YR) (YS) (YT) (YU) (YV) (YW) (YX) (YY) (YZ) (ZA) (ZB) (ZC) (ZD) (ZE) (ZF) (ZG) (ZH) (ZI) (ZJ) (ZK) (ZL) (ZM) (ZN) (ZO) (ZP) (ZQ) (ZR) (ZS) (ZT) (ZU) (ZV) (ZW) (ZX) (ZY) (ZZ) 	<ul style="list-style-type: none"> Verde de protecção Núcleo arborizado a proteger Zona agrícola (RAN) (Direc. Terr. Reg. de L. 17) Hortas urbanas
		<ul style="list-style-type: none"> INDUSTRIA ZI Zona Industrial 	<ul style="list-style-type: none"> Zonas Construção Condicionada Serviço específico Zona rural

Origem das Coordenadas: ETRS 1989 Portugal TM06
Projeção: Transverse Mercator ETRS 1989

Extrato da Planta PGU de Castelo Branco



Escala: 1:5 000

Validação pelos Serviços:

Registo: -----

Data: 28-06-2022



Câmara Municipal
**CASTELO
BRANCO**

Município de Castelo Branco

Requerente: Ricardo Alves

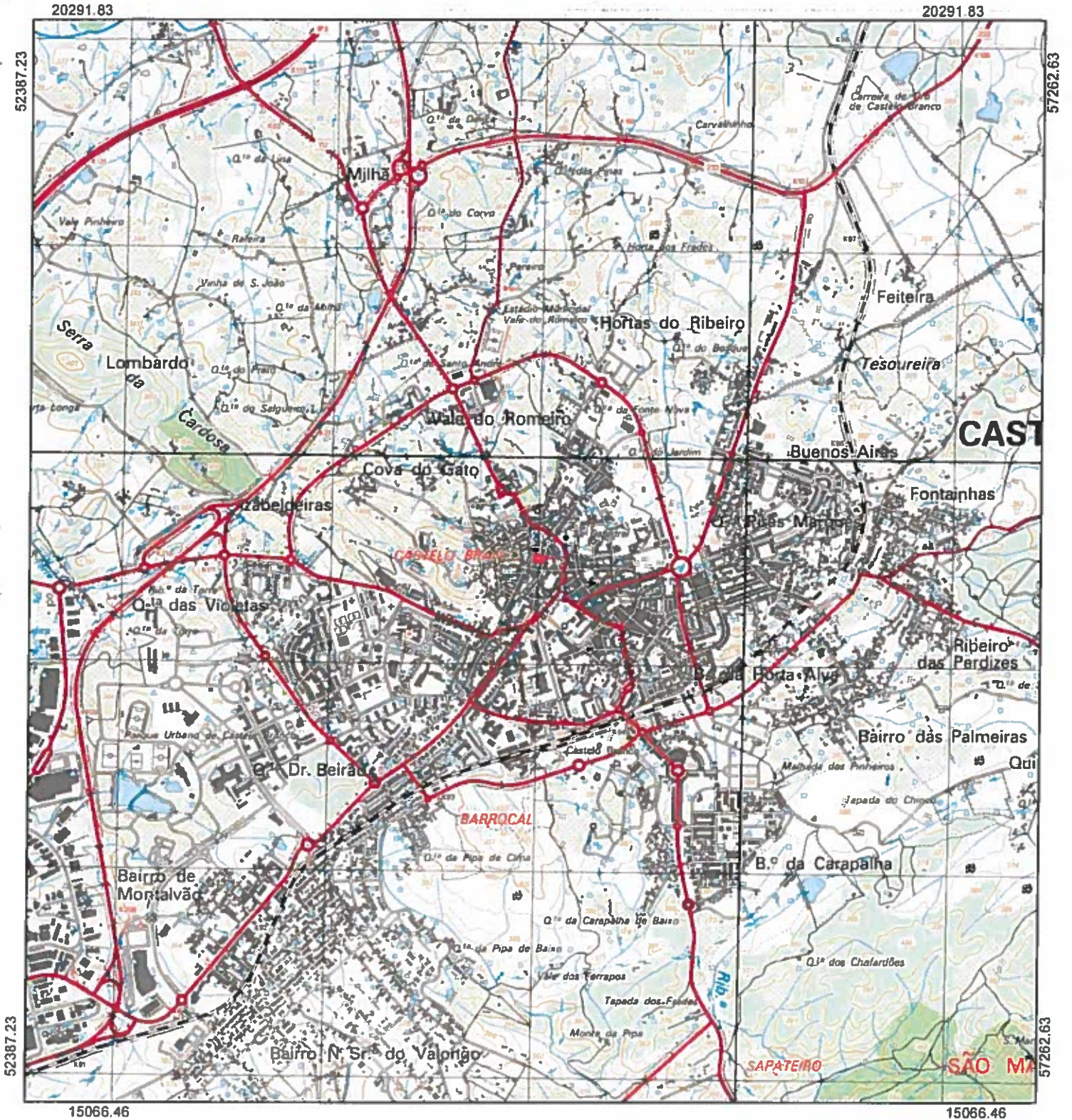
Local: Castelo Branco

Freguesia: Castelo Branco



**CASTELO
BRANCO**

Planta de Localização: Carta Militar



Origem das Coordenadas: ETRS 1989 Portugal TM06
Projeção: Transverse Mercator ETRS 1989

Extrato da Carta Militar

N
W E
S
Escala: 1:25 000

Validação pelos Serviços:
Registo:
Data: 28-06-2022



Câmara Municipal
**CASTELO
BRANCO**

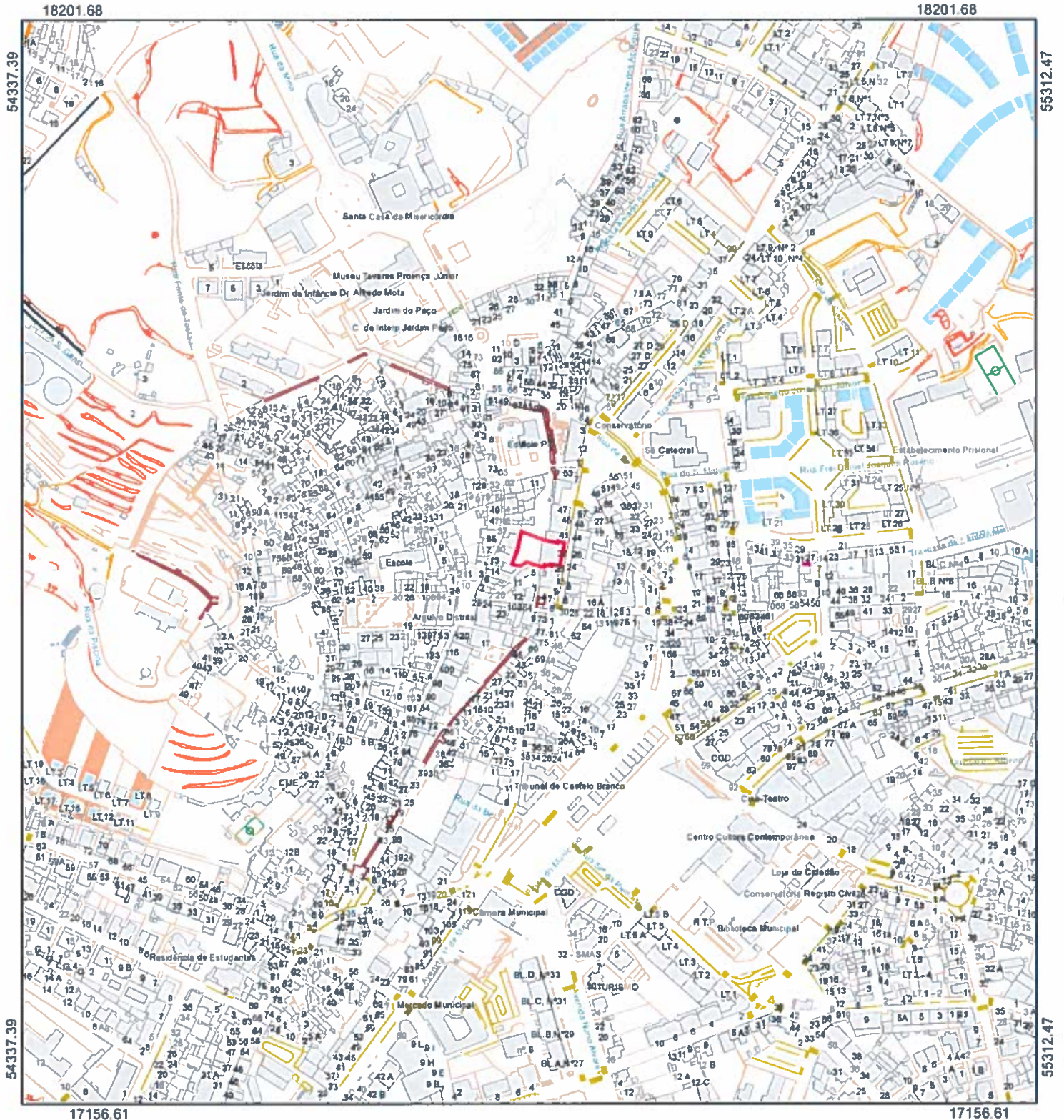
Município de Castelo Branco

Requerente: Ricardo Alves

Local: Castelo Branco

Freguesia: Castelo Branco

Planta de Localização: Cartografia



Origem das Coordenadas: ETRS 1989 Portugal TM06
Projeção: Transverse Mercator ETRS 1989

Extrato da Planta de Cartografia



Escala: 1:5 000

Validação pelos Serviços:

Registo: -----

Data: 28-06-2022



Câmara Municipal
**CASTELO
BRANCO**

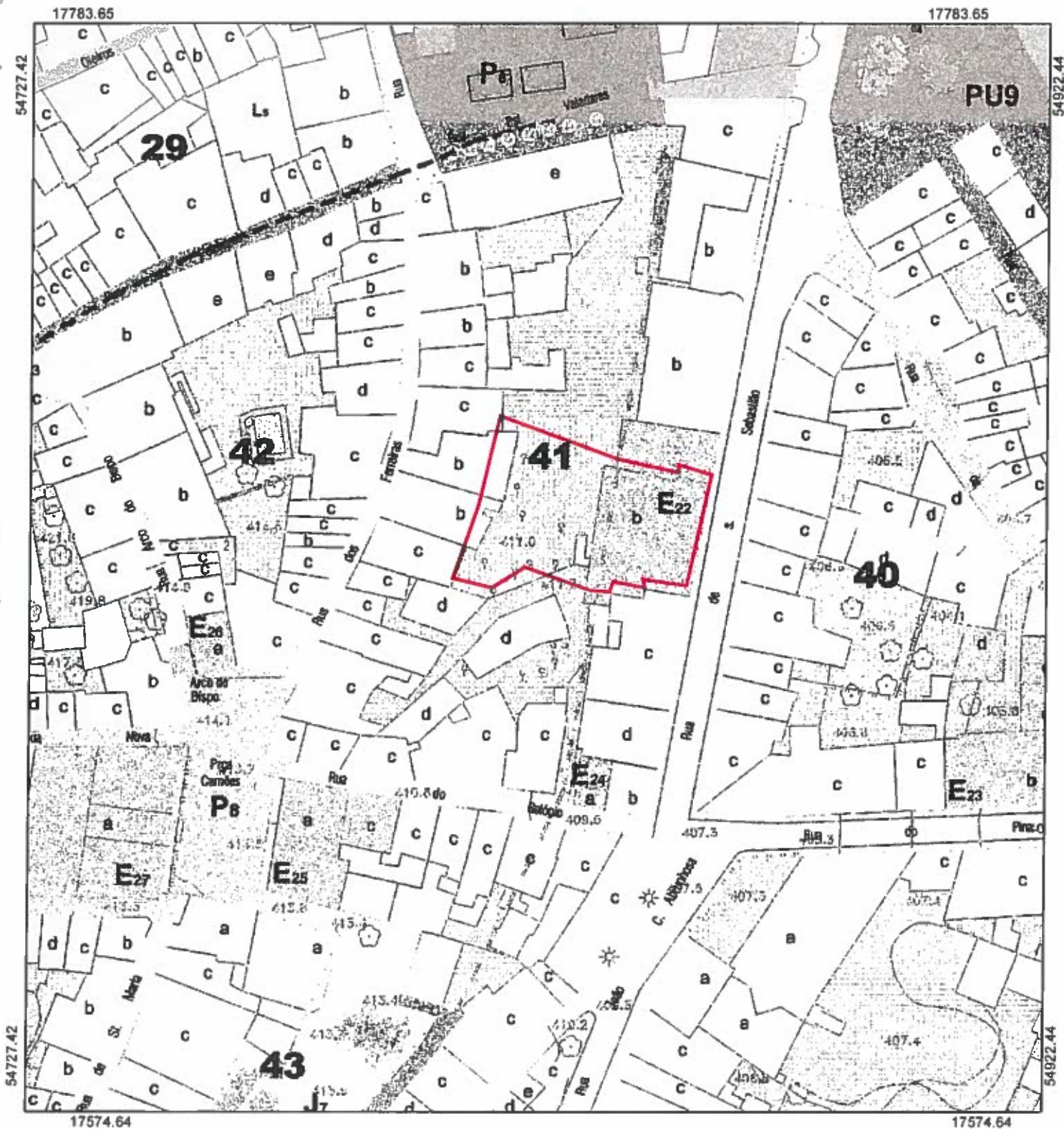
Município de Castelo Branco

Requerente: Ricardo Alves

Local: Castelo Branco

Freguesia: Castelo Branco

Plano de Pormenor: Zona Histórica



Origem das Coordenadas: ETRS 1989 Portugal TM06
Projeção: Transverse Mercator ETRS 1989

Extrato da Planta do Plano de Pormenor da Zona Histórica



Validação pelos Serviços:

Registo: -----

Data: 28-08-2022



Câmara Municipal
**CASTELO
BRANCO**

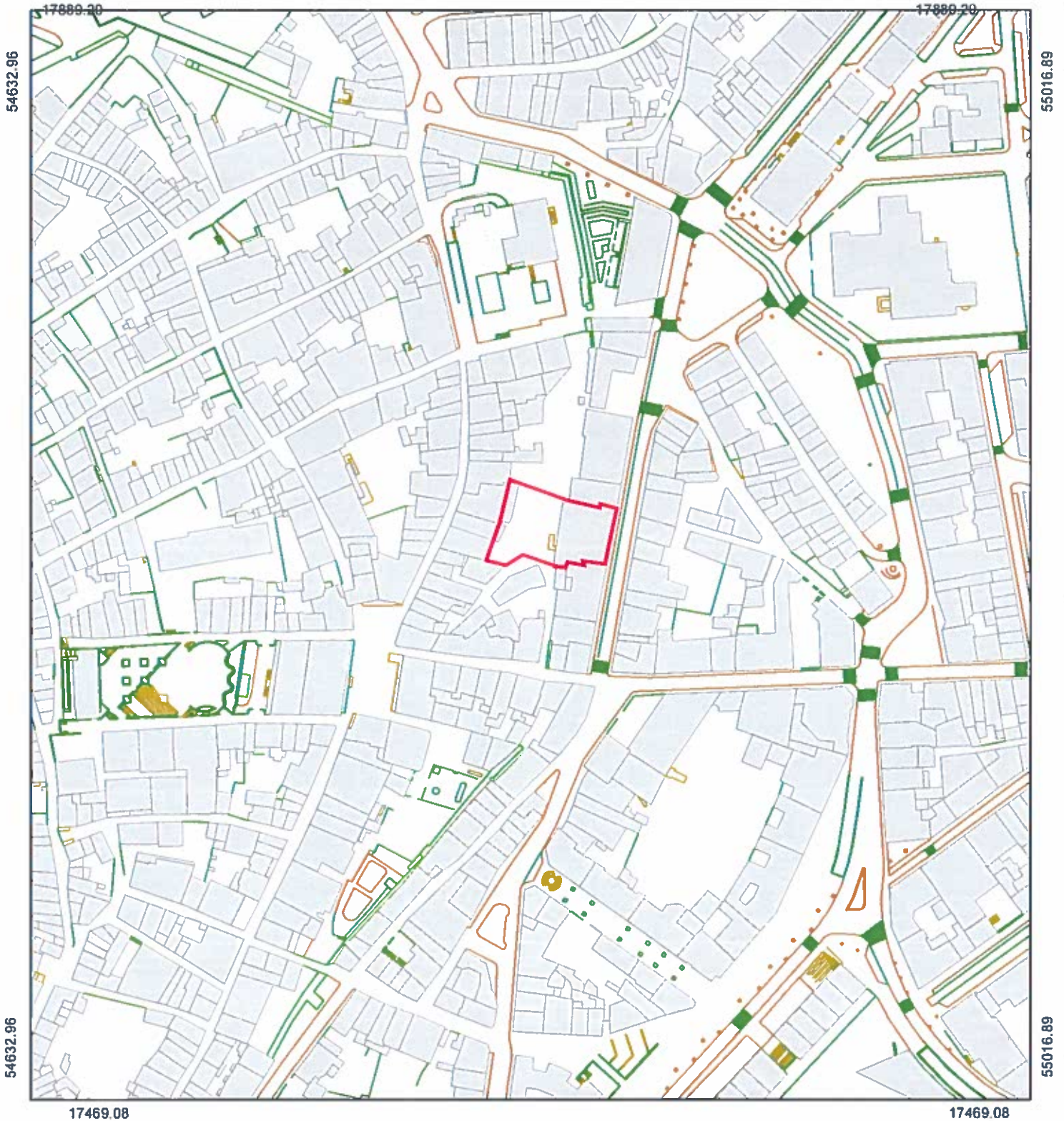
Município de Castelo Branco

Requerente: Ricardo Alves

Local: Castelo Branco

Freguesia: Castelo Branco

Infraestruturas de Abastecimento



Origem das Coordenadas: ETRS 1989 Portugal TM06
Projeção: Transverse Mercator ETRS 1989

Extrato da Planta de Cartografia



Escala: 1:2 000


















Validação pelos Serviços:

Registo: - - - - -

Data: 28-06-2022

Infraestruturas de Abastecimento:

Legenda:

-  Rede
-  Ramal
-  Subsistema
-  Pontos de Consumo-Distribuição
-  Boca de incêndio
-  Marco de incêndio
-  Valvulas de descarga - Distribuição
-  Alivio
-  Controlo de nivel
-  Multifunções
-  Redutor de pressão
-  Regulador de caudal
-  Retenção
-  Adução
-  Adução/distribuição
-  Distribuição
-  Boca de rega-Distribuição



Câmara Municipal
**CASTELO
BRANCO**

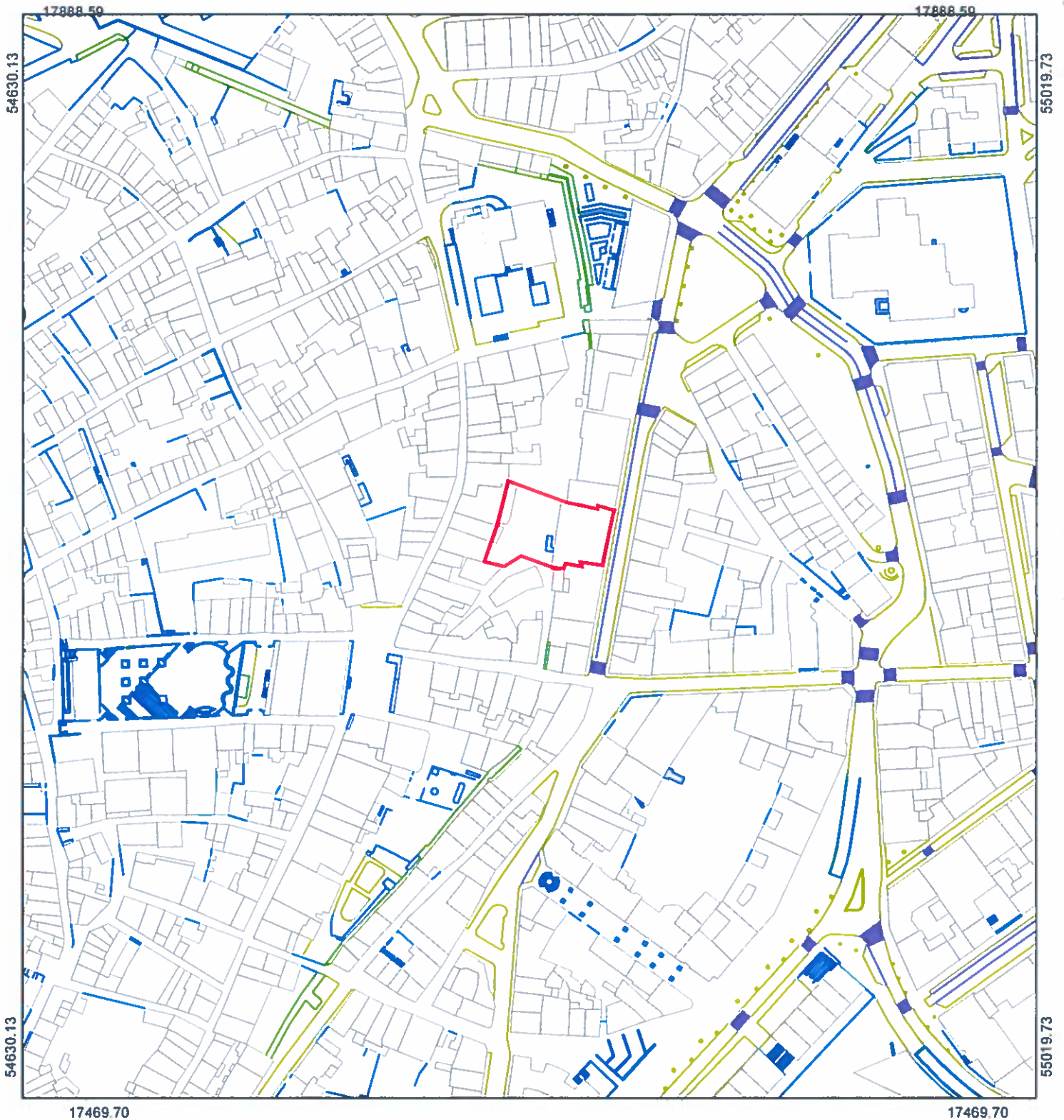
Município de Castelo Branco

Requerente: Ricardo Alves

Local: Castelo Branco

Freguesia: Castelo Branco

Infraestruturas de Drenagem



Origem das Coordenadas: ETRS 1989 Portugal TM06
Projeção: Transverse Mercator ETRS 1989

Extrato da Planta de Cartografia



Escala: 1:2 000





Validação pelos Serviços:

Registo: -----

Data: 28-06-2022

Infraestruturas de Drenagem:

Legenda:

-  Caixas pluviais
-  Caixas de esgotos
-  Coletores
-  Pluvial

LEVANTAMENTO DAS ÁREAS EXISTENTES (ARTIGO 884)

Figura 1 - R/Chão do Edifício Principal (Abc=474 m²)

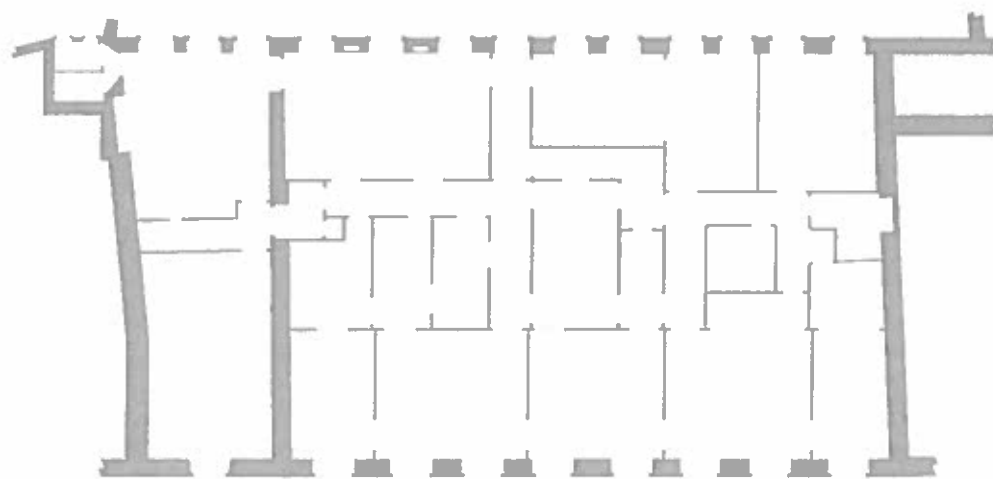


Figura 2 – 1ºAndar do Edifício Principal (Abc=599 m²), R/Chão dos Anexos (Abc= 423m²)



Figura 3 – 2º Andar do Edifício Principal (Abc=610 m²), 1º Andar dos Anexos (Abc= 338m²)

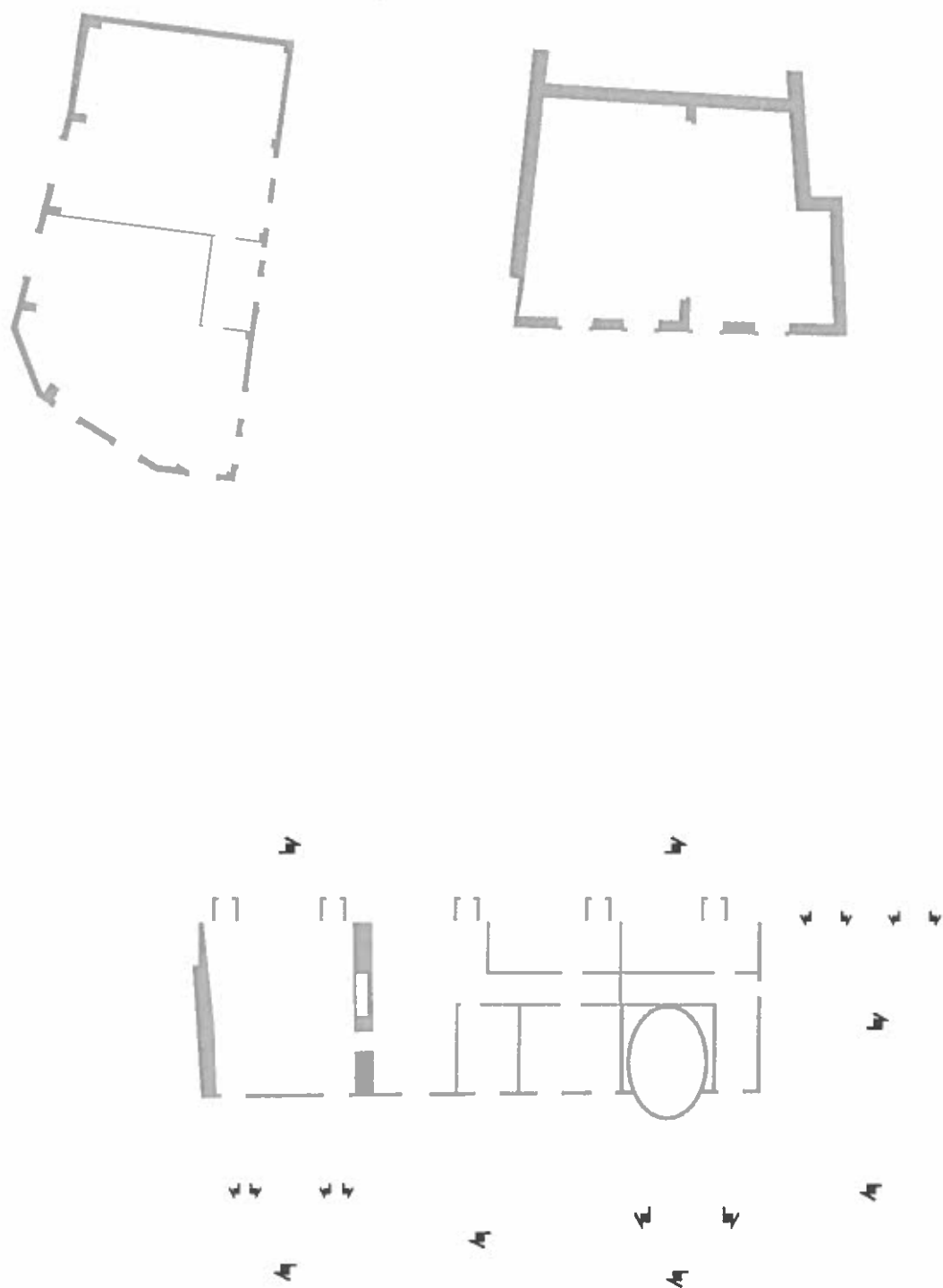


Figura 4 – Sótão do Edifício Principal (Abc=187 m²), 2º Andar dos Anexos (Abc= 337m²)

