

## ANEXO II



## MUNICÍPIO DE MARCO DE CANAVESES

### 1.-Objectivo da Avaliação

O presente relatório tem por objectivo determinar o Presumível Valor de Transacção (PVT), para o prédio urbano, situado no Lugar do Vimieiro, freguesia de Sande e S. Lourenço do Douro. De acordo com levantamento topográfico, a parcela de terreno com a área total de 1034,0 m<sup>2</sup>, possui uma área coberta de 116 m<sup>2</sup> e uma área descoberta de 918,0 m<sup>2</sup>.

### 2.-Descrição sumária do prédio

A edificação que foi destinado a edificio escolar, de um só piso, com uma área coberta de 116 m<sup>2</sup> encontra-se em bom estado geral possuindo infra-estruturas próprias e uma área de terreno de 1034,0 m<sup>2</sup>

### 3.- Elementos existentes

- Levantamento topográfico.

### 4.-Método de Avaliação

Classicamente o mercado define-se como o local de encontro entre a oferta e a procura

Foram consultadas as agências imobiliárias de referência na Sede do Concelho, no sentido de se obter um valor padrão para terrenos de características urbanas análogas ao prédio objecto de avaliação, tendo-se verificado que devido às incertezas decorrentes da grave crise que o País atravessa, existe uma grande incerteza no mercado imobiliário, resultando numa grande oscilação dos preços praticados.

Entende-se que o valor real e corrente de um prédio é o montante que um eventual comprador prudente e sensato estaria disposto a pagar por ele, sem que existisse quaisquer factores extraordinários para o adquirir, tendo em atenção as características do mesmo.

Não existindo elementos para elaborar uma base de dados consistente que permita determinar o valor do imóvel aplicando o designado "Método Comparativo" recorre-se ao critério subsidiário aplicando o "Método do Custo" para o solo apto para a construção e ao Código do Imposto Municipal (CIMI) só para a edificação em apreço.

### 5.-Critério de Avaliação

O solo do prédio a avaliar, face ao novo Plano Director Municipal e ao POACL está classificado como solo urbano em áreas de vocação edificável na categoria de Espaço Residencial de Nível II

De acordo com o disposto na alínea c), ponto 2 do art.º 25.º do Código das expropriações publicado no Diário da República, 1.º Série, n.º 171 de 4 de Setembro de 2008, consideram-se solos aptos para construção o que está destinado, de acordo com instrumento de gestão territorial a adquirir as características adequadas para servir as edificações nele existentes ou a construir.



## MUNICÍPIO DE MARCO DE CANAVESES

Tendo em atenção as características da parcela objecto desta avaliação conjugado com o fim a que se destina , construção de edifício, localização e infra-estruturas que o servem e demais características urbanísticas da envolvente , entende-se avaliar o prédio como solo " apto para a construção " adoptando-se para efeitos de cálculo 50% da área de construção permitida face ao novo instrumento territorial , de que resultará se uma área de construção próxima dos 400 m2.

O custo da construção tomando como referência a Portaria 358/2012, de 31 de Outubro, que fixa o custo da habitação a custos controlados, deve ser fixado para a zona III , em 634,0 €/m2 .

De acordo com o disposto no n.º 6 do art.º 26 do Código das Expropriações, num aproveitamento economicamente normal, o valor do solo apto para a construção deverá corresponder a um máximo de 15% do custo da construção, variando nomeadamente, em função da localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona, podendo ser acrescida dos limites previstas no ponto 7 do art.º 26 do Código das Expropriações

O custo da construção tomando como referência a Portaria 358/2012, de 31 de Outubro, que fixa o custo da habitação a custos controlados, deve ser fixado para a zona III , em 634 €.

De acordo com o disposto no n.º 6 do art.º 26 do Código das Expropriações, num aproveitamento economicamente normal, o valor do solo apto para a construção deverá corresponder a um máximo de 15% do custo da construção, variando nomeadamente, em função da localização, da qualidade ambiental e dos equipamentos existentes na zona, podendo ser acrescida dos limites previstas no ponto 7 do art.º 26 do Código das Expropriações

A percentagem adoptada para a valorização do terreno teve em consideração o disposto nos n.ºs 6 a 7 do art.º 26 do Código das Expropriações , nomeadamente as infra- estruturas existentes , localização e qualidade ambiental , assim determinado :

valor base - 10, %  
Acessos rodoviários pavimentados - 0,5 %  
Rede de energia elétrica de baixa tensão- 0,5 %  
total - 11,0 %

A percentagem de 10 % atribuída como valor base, resulta da "avaliação " global que se faz para um aproveitamento económico normal do solo apto para construção, com observância da localização , qualidade ambiental e equipamentos existentes na zona.

Em termos de qualidade ambiental, não existem na zona pólos de poluição significativos.

Assim, a percentagem de valorização do solo a adoptar , tendo em atenção a localização , as infra-estruturas públicas existentes e a qualidade ambiental, deve ser fixada em 11,0 %.

2  
7



## MUNICÍPIO DE MARCO DE CANAVESES

### 5.1- Avaliação do prédio considerado " apto para a construção "

Para a determinação do valor do solo considerou-se a área constante do levantamento topográfico, que é de 1034,0 m<sup>2</sup> e um área de construção de 400 m<sup>2</sup>.

O custo da construção tomando como referência a Portaria 358/2012, de 31 de Outubro, que fixa o custo da habitação a custos controlados, deve ser fixado para a zona III, em 634 €, sendo fixado o factor de conversão de área bruta em área útil em 0,85

Atendendo aos parâmetros determinados para a determinação do valor do solo apto para a construção temos :

$$400 \text{ m}^2 \times 634 \text{ €} \times 0,85 \times 11\% = 23.711,60 \text{ €}$$

Ou seja, o valor unitário do solo é de 22,93 €, que resulta da divisão do valor total do solo pela área, assim calculado :

$$23.711,60 \text{ €} / 1034,0 \text{ m}^2 = 22,93 \text{ €}$$

### 5.2- Avaliação da Construção Existente - CIMI

Área de implantação do edifício - 116 m<sup>2</sup>

N.º de pisos : 1 piso

Área construção - 116 m<sup>2</sup>

De acordo com o disposto no artigo 38 e 40.º e 40.º A do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis :

$$Vt = Vc \times A \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv$$

$$Vt = Vc \times ((Aa + Ab \times 0,30) \times Caj + Ac \times 0,025 + Ad \times 0,005)) \times Cl \times Ca \times Cq \times Cv$$

Resultando nos seguintes valores dos coeficientes:

$$Vc (\text{ano de 2015}) = 603,0 \text{ €}$$

$$Aa = 116$$

$$Ac = 0$$

$$Ad = 0$$

$$Cl = 0,6$$

$$Ca = 1,0$$

$$Cq = 1,0$$

$$Cv = 0,80$$



## MUNICÍPIO DE MARCO DE CANAVESES

De acordo com o disposto no artigo 40- A.º do CIMI irá ser aplicado o coeficiente de ajustamento de áreas Caj.

$$(A_a + A_b \times 0,30) \times C_{aj}$$

No caso em concreto temos :

$$\begin{aligned} &= (A_a + A_b \times 0,30) \times C_{aj} \\ &= 151,05 C_{aj} \end{aligned}$$

Aplicação do Caj aplicando a tabela prevista no ponto 1 do art.º 40-A.º do CIMI

$$\begin{aligned} 100 \times 1 &= 100 \text{ m}^2 \\ 116-100 &= 16 \times 0,90 = 14,4 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Soma} = 100 + 14,4 = 114,4 \text{ m}^2$$

Aplicando então a equação geral temos:

$$V_t = 603,0 \times 114,4 \times C_a \times C_l \times C_q \times C_v$$

$$V_t = 603,0 \times 114,4 \times 1,0 \times 0,6 \times 1,0 \times 0,80$$

$$V_t = 33.120,0 \text{ €}$$

O valor patrimonial só para o edifício em apreço calculado através do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), é de 33.120,0 €

### 6.- Determinação do Valor total do Prédio

O valor total do prédio, resulta do somatório da valor da construção existente e do valor do solo "apto para a construção" assim calculado :

Valor do solo:----- 23.711,60 €

Valor da Construção:----- 33.120,0 €

Total :----- 56.831,60 €



## MUNICÍPIO DE MARCO DE CANAVESES

O valor total do imóvel em apreço , á data de avaliação , no seu estado de conservação é de 56.831,60 € ( Cinquenta e seis mil, oitocentos e trinta e um mil euros e sessenta cêntimos )

Marco de Canaveses, 18 de Agosto de 2015

Arq.º Rui Almeida

Arq.º Anabela Rodrigues

Eng.º Luís Carvalho



# MUNÍCIPIO DE MARCO DE CANAVESES

Divisão de Gestão Urbanística  
Plantas de Localização

(x,y): -4278,9;158909,43



(x,y): -4278,9;157833,9

REQUERENTE: Escola E.B.1 de Vimieiro  
FINALIDADE:  
LOCAL DA OBRA: Vimieiro  
FREGUESIA: Sande  
PLANTA Nº: 921

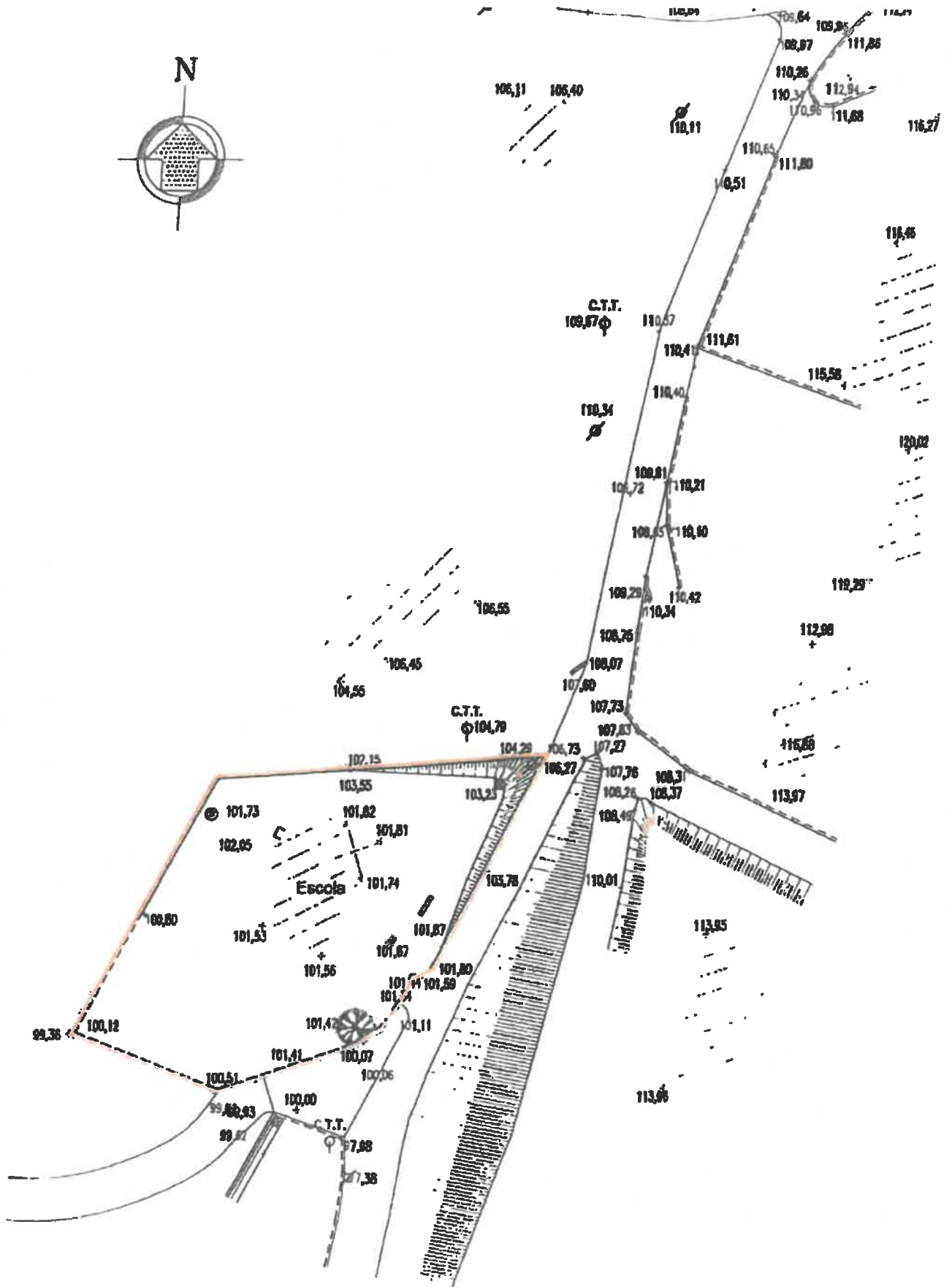
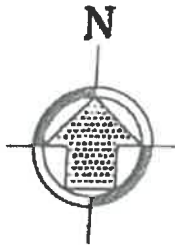
PROCESSO Nº:  
TAXA  
GUIA Nº:  
DATA DE EMISSÃO: 16-06-2010  
SERVIÇO EMISSOR

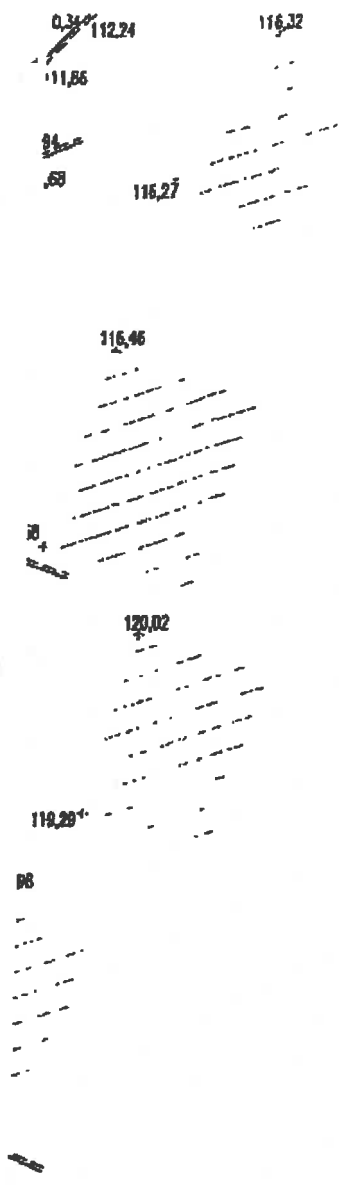
ESCALA: 1:5 000



037 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100














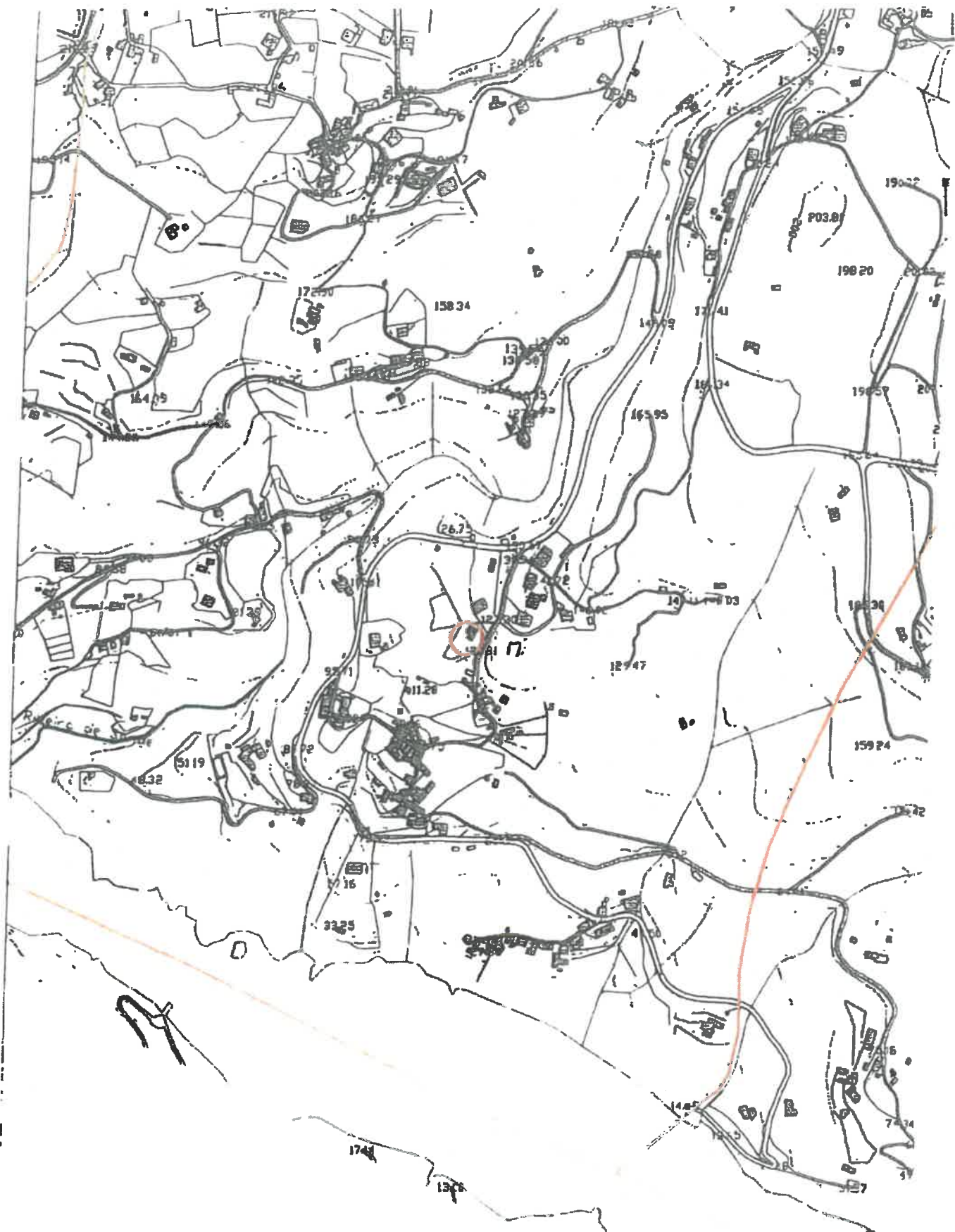


### LEGENDA

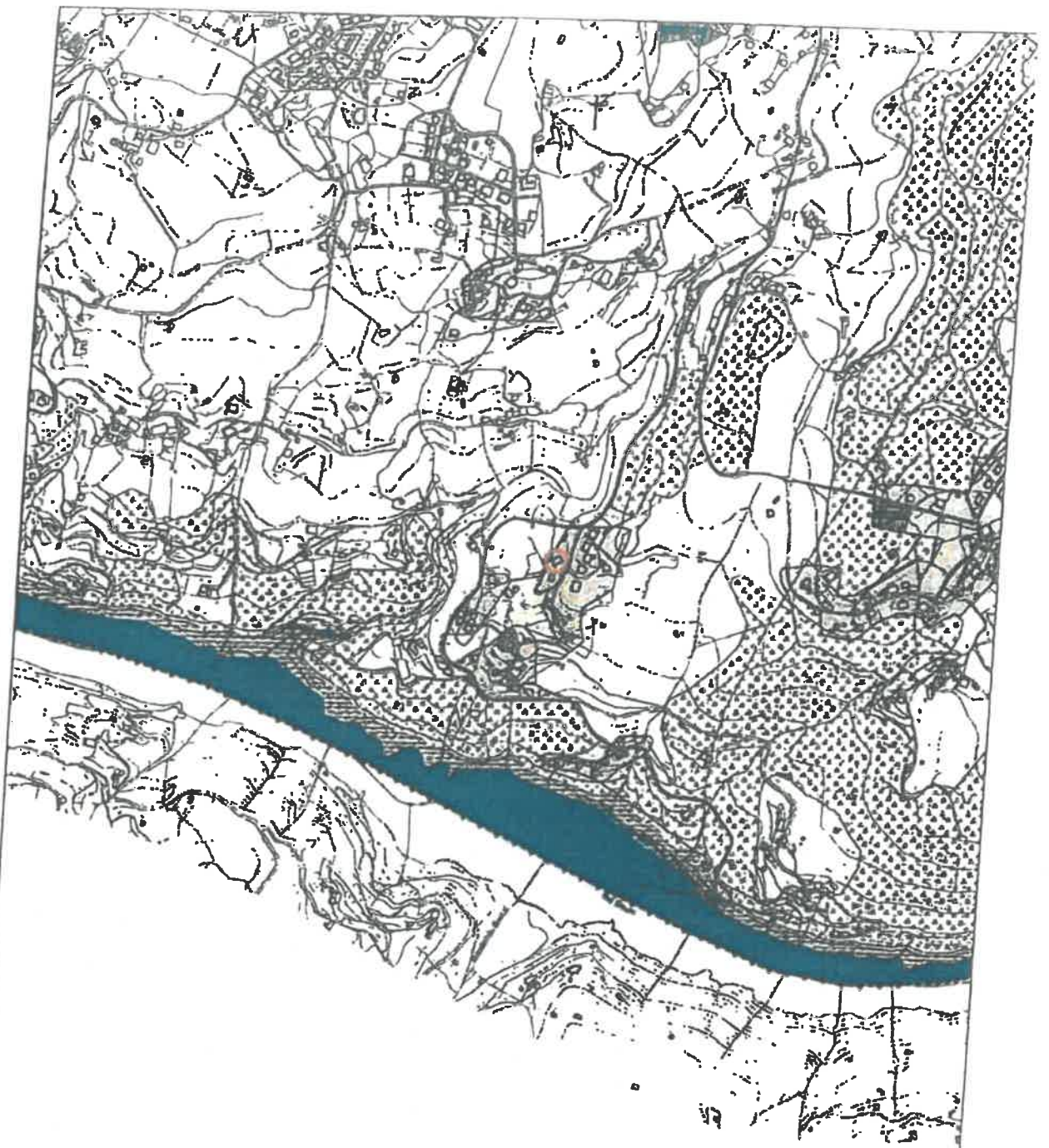
Área total do Terreno 1034.00m<sup>2</sup>  
 Área coberta 116.00m<sup>2</sup>  
 Área descoberta 918.00m<sup>2</sup>

-  Árvores
-  Postes de Transformação
-  Sargetas
-  Postes de electricidade
-  C.T.T. Postes dos C.T.T.
-  Poço
-  Caixa
-  Passadeira para peões
-  Mastros das bandeiras

CÂMARA MUNICIPAL DE MARCO DE CANAVESES		01
DEPARTAMENTO TÉCNICO DE OBRAS		
LOCAL:	VIMEIRO - SANDE	DATA: JUNHO 2006
ASSUNTO:	ESCOLA DE VIMEIRO - SANDE	ESCALAS: 1/500
DESENHO:	PROJECTOU:	DESENHO:



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO  
Escala 1/5 000



**CÂMARA MUNICIPAL DE MARCO DE CANAVESES**  
 Anexo do Plano Diretor Municipal de Marco de Canaveses



**PLANTA DE ORDENAMENTO.**  
**Classificação e Qualificação do Solo**

Este plano de ordenamento é o resultado de um trabalho de planeamento municipal, elaborado em conformidade com o disposto no Regulamento Municipal de Ordenamento do Território, aprovado pelo Conselho Municipal de Marco de Canaveses, em 14 de Maio de 2003, e com o Regulamento Municipal de Ordenamento do Território, aprovado pelo Conselho Municipal de Marco de Canaveses, em 14 de Maio de 2003.

Marco de Canaveses, 14 de Maio de 2003.  
 O Presidente da Câmara Municipal,  
 João Carlos de Sousa

**Legenda**

- LIMITE DE CONCELHO CAOP2012
- LIMITE DE FREGUESIA CAOP2012
- SERRA DAS MONTENHEIRAS
- PÁRQUE REGIONAL PROTEGIDA DA SERRA DE ABOBDEIRA
- ÁREA CENTRAL
- ÁREA EXTERIOR
- LIMITE DO POAGI
- LIMITE DO POARC
- LIMITE DOS PLANOS MUNICIPAIS EM VIGOR
- Planos de Parâmetros de Zona Habitacional e Disposição de Freguesias
- Planos de Parâmetros do Alameda Dr. Vitorino de Azevedo
- Planos de Parâmetros de Zona Habitacional e Disposição de Loteamentos
- LIMITE DO PERÍMETRO URBANO
- UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO
- UOPG 1 - Plano de Parâmetros de Navegante
- UOPG 2 - Área com Vocação Turística de Glaciar
- UOPG 3 - Área com Vocação Turística de Litoral
- UOPG 4 - Pico

**ZONAS REINBÁVEIS**

**SOLO URBANO**

**SOLO URBANIZADO**

- ESPAÇOS CENTRAIS
- ESPAÇOS DE USO ESPECIAL
- ESPAÇOS RESIDENCIAIS
- ESPAÇOS RESIDENCIAIS DE NÍVEL I
- ESPAÇOS RESIDENCIAIS DE NÍVEL II
- ESPAÇOS VERDES
- ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA
- ESPAÇOS VERDES DE PROTEÇÃO E SALVAGUARDA
- ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS
- ESPAÇOS DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAIS
- ESPAÇOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO

**SOLO URBANIZÁVEL**

- ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS
- ESPAÇOS DE USO ESPECIAL
- ESPAÇOS VERDES
- ESPAÇOS RESIDENCIAIS DE EXPANSÃO
- ESPAÇOS RESIDENCIAIS DE EXPANSÃO DE NÍVEL I
- ESPAÇOS RESIDENCIAIS DE EXPANSÃO DE NÍVEL II

**SOLO RURAL**

- ESPAÇOS NATURAIS
- ESPAÇOS CULTURAIS
- ESPAÇOS DESTINADOS A EQUIPAMENTOS
- ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA
- ESPAÇOS AFETOS À EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS
- AGLOMERADOS RURAIS
- ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA
- ESPAÇOS AGRÍCOLAS OU FLORESTAIS
- ESPAÇOS AGRÍCOLAS
- ESPAÇOS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO
- ESPAÇOS FLORESTAIS DE CONSERVAÇÃO
- ESPAÇOS DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL
- RECURSOS GEOLÓGICOS
- ÁREAS DE SALVAGUARDA DE EXPLOTAÇÃO
- ÁREAS POTENCIAIS
- ÁREAS DE EXPLORAÇÃO CONSOLIDADA
- REDE VIÁRIA
- REDE NACIONAL
- REDE NACIONAL FUNDAMENTAL
- REDE NACIONAL COMPLEMENTAR
- ESTRADAS DECLASSIFICADAS SOB JURISDIÇÃO EF
- REDE REGIONAL
- ESTRADAS REGIONAIS
- REDE MUNICIPAL
- REDE MUNICIPAL PRINCIPAL
- REDE MUNICIPAL SECUNDÁRIA
- REDE VIÁRIA URBANA
- REDE FERROVIÁRIA
- LINHA DO DOURO
- LINHA DO TÁMEGA
- ESTRUTURAS DE ACIDTAÇÃO
- CALS
- RAMPA DE ENCALME

**CÂMARA MUNICIPAL DE MARCO DE CANAVESES**  
 Revisão do Plano Diretor Municipal de Marco de Canaveses



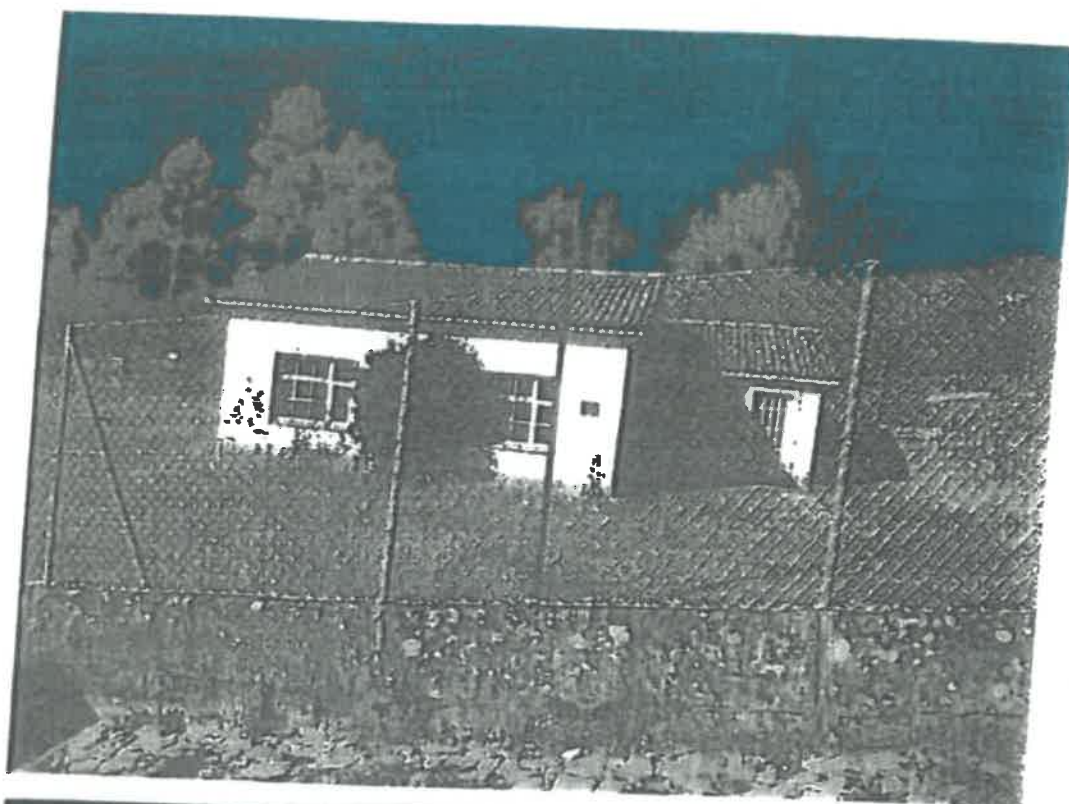
**PLANTA DE ORDENAMENTO**  
 Classificação e Qualificação do Solo

*[Small text block containing technical details and scale information, partially illegible]*



CÂMARA MUNICIPAL DO MARCO DE CANAVEZES

## CÂMARA MUNICIPAL DO MARCO DE CANAVEZES





**IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**

**DISTRITO:** 13 - PORTO CONCELHO: 07 - MARCO DE CANAVESES **FREGUESIA:** 39 - SANDE E SÃO LOURENÇO DO DOURO

**ARTIGO MATRICIAL:** 3415 NIP:

**TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS**

**DISTRITO:** 13 - PORTO CONCELHO: 07 - MARCO DE CANAVESES **FREGUESIA:** 18 - SANDE (EXTINTA)

**Tipo:** URBANO

**Artigo:** 1117

**LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO**

**Av./Rua/Praça:** VIMIEIRO **Lugar:** Código Postal: 4625-510 SANDE MCN

**Av./Rua/Praça:** RUA DE VIMIEIRO **Lugar:** - Código Postal: 4625-510 SANDE MCN

**CONFRONTAÇÕES**

**Norte:** ROSA JESUS TEIXEIRA **Sul:** FELISMINA RIBEIRO **Nascente:** CAMINHO PÚBLICO **Poente:** FELISMINA RIBEIRO

**DESCRIÇÃO DO PRÉDIO**

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

**Descrição:** PREDIO URBANO DESTINADO A ESCOLA PRIMARIA COM LOGRADOURO.

**Afectação:** Serviços Nº de pisos: 1 **Tipologia/Divisões:** 1

**ÁREAS (em m<sup>2</sup>)**

**Área total do terreno:** 1.100,0000 m<sup>2</sup> **Área de implantação do edifício:** 120,0000 m<sup>2</sup> **Área bruta de construção:** 120,0000 m<sup>2</sup> **Área bruta dependente:** 0,0000 m<sup>2</sup> **Área bruta privativa:** 120,0000 m<sup>2</sup>

**DADOS DE AVALIAÇÃO**

**Ano de inscrição na matriz:** 2001 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €33.129,00 **Determinado no ano:** 2016

**Tipo de coeficiente de localização:** Serviços **Coordenada X:** 196.214,00 **Coordenada Y:** 458.381,00

$$\begin{matrix} Vt \\ 32.400,00 \end{matrix} = \begin{matrix} Vc \\ 603,00 \end{matrix} \times \begin{matrix} A \\ 127,7000 \end{matrix} \times \begin{matrix} Ca \\ 1,10 \end{matrix} \times \begin{matrix} Cl \\ 0,45 \end{matrix} \times \begin{matrix} Cq \\ 1,000 \end{matrix} \times \begin{matrix} Cv \\ 0,85 \end{matrix}$$

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 velustez, 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 (Aa + Ab - 100,0000). 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:** 4446019 **Entregue em :** 2012/09/18 **Ficha de avaliação nº:** 6773004 **Avaliada em :** 2012/09/26

**TITULARES**

**Identificação fiscal:** 501073655 **Nome:** MUNICIPIO DE MARCO DE CANAVESES

**Morada:** LG SACADURA CABRAL, FORNOS, 4630-219 MARCO DE CANAVESES

**Tipo de titular:** Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** MODELO 129 **Entidade:** CONTRIBUINTE



**ISENÇÕES**

**Identificação fiscal:** 501073655

**Motivo:** ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT **Início:** 1996 **Valor isento:**  
€33.129,00

Obtido via internet em 2019-03-06

O Chefe de Finanças

(Jaime de Sousa Carneiro Pereira)



DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Vimieiro

ÁREA TOTAL: 1100 M2  
ÁREA COBERTA: 120 M2  
ÁREA DESCOBERTA: 980 M2

MATRIZ n°: 1117

**COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:**

Edifício escolar de 1 piso e logradouro.

Norte: Rosa de Jesus Teixeira; Sul: Felismina Ribeiro; Nascente: caminho público; Poente: Felismina Ribeiro.

O(A) Conservador(a)  
Carolina Maria Florêncio Aires

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Marco de Canaveses

AP. 1038 de 2010/06/18 11:39:22 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2010/06/21 11:39:22 UTC

CAUSA : Transferência de Património

SUJEITO(S) ACTIVO(S):

\*\* MUNICIPIO DE MARCO DE CANAVESES

NIPC 501073655

Sede: Largo Sacadura Cabral, Fornos

Localidade: Marco de Canaveses

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* ESTADO PORTUGUÊS

(Artigo 26° do Decreto - Lei N° 7/2003)

O(A) Conservador(a)  
Carolina Maria Florêncio Aires

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.