

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Requerente:
JUNTA DE FREGUESIA DE SERPINS

Local dos 2 imóveis: Feira dos Bois, Serpins
-Lousã
Freguesia: Serpins
Concelho: Lousã
Distrito: Coimbra



Foto 1: Vista parcial do terreno através do caminho a SUL

Eng.^a Civil
Isabel Maria Antunes Eusébio

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO (Terreno urbano – Art.ºs 6031ºR e 2469º U)

DECLARAÇÃO DE COMPROMISSO DE HONRA

Pela intervenção como perita avaliadora do imóvel em apreço, venho declarar que desempenhei conscienciosamente a função que me foi confiada, segundo o n.º 1 e n.º 3 do Artigo 479º do Novo Código do Processo Civil.

1 – IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Localiza-se na Feira dos Bois, Serpins, da freguesia de Serpins.

2 – ELEMENTOS CONSULTADOS

Cadernetas Prediais da Lousã;
Descrição na Conservatória do Registo Predial da Lousã de cada prédio;
Regulamento da 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal da Lousã;
Cartogramas do referido PDM;
Ortofotomapa extraído do Google-earth com localização dos prédios;

3 – AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS E ACESSOS

Trata-se de avaliar conjuntamente dois prédios confinantes, conforme o solicitado, uma vez que estes não possuem qualquer limite / extrema entre si, pelo que o requerente desconhece os limites entre cada um deles, funcionando estes como um “todo”. O terreno é urbano na sua totalidade e encontra-se em zona aproximadamente plana, embora a uma cota superior à do caminho no lado sul e a uma cota ligeiramente inferior à do caminho no lado norte. A parcela total do terreno resultante dos dois prédios, tem formato tipo “L” (ver ortofotomapa), estando inscrita na Matriz Predial da Lousã sob os artigos n.º 6031ºR e 2469ºU da freguesia de Serpins, e, descrita na Conservatória do Registo Predial da Lousã sob os n.ºs 188/19870119 e 5016/20080214 respetivamente, com uma **área total de 9200m² (= 4940m² + 4260m²)**, atualmente destinado a construção urbana, mas que se encontra em estado de “pousio” e parcialmente delimitado por taludes confinantes a norte e sul com o caminho público, localizando-se na aldeia de Serpins e a cerca de 8km da vila da Lousã, conforme localização marcada a vermelho no ortofotomapa seguinte e cartografia do PDM.

O prédio rústico foi registado na matriz em 1951 e o prédio urbana em 2003, conforme cadernetas prediais que junto em anexo.

O acesso é razoável, feito através de dois caminhos em terra batida, no lado sul e no lado norte, com cerca de 9 m de largura e 4 m, respetivamente, com os quais o terreno confina ao longo de uma extensão de 69,5 metros (sul) e 103,7m (norte), conforme se pode medir no levantamento topográfico que junto em anexo.

ENVOLVENTE URBANA - LOCALIZAÇÃO

O terreno localiza-se em Serpins, conforme localização indicada no ortofotomapa seguinte e a cerca de 28km de Coimbra.

De acordo com a planta de ordenamento da 1ª Revisão do Regulamento do Plano Diretor Municipal da Lousã (PDM), a localização do terreno na sua totalidade, encontra-se inserida em "Solo Urbano – Espaços Residenciais - Áreas Residenciais Envolventes", a qual junto extrato em anexo, pelo que serão aplicadas as condicionantes urbanísticas estipuladas no PDM (ver artigos 81º, 82º e 83º do PDM da Lousã em anexo).

Existem infra-estruturas na proximidade, tais como, redes de águas, esgotos, eletricidade, telefones e tv-cabo.

ORTOFOTOMAPA – Vista parcial de Serpins



LEGENDA: ▬ Localização do terreno na sua totalidade (cerca de 9200 m2)

REGISTO FOTOGRÁFICO



Foto 2: Vista do marco esquerdo a sul do terreno



Foto 3: Envolvente do lado direito do terreno



Foto 4: Envolvente do lado esquerdo do terreno



Foto 5: início do outro caminho de acesso para o terreno através do lado norte



Foto 6: outra vista do terreno
(sentido norte / sul)

PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSACÇÃO

Após ter realizado a consulta de mercado, recolhendo assim as amostras disponíveis na envolvente dos imóveis aqui em apreço conjuntamente, venho informar que o presumível valor de transação é de **135 000€** (cento e trinta e cinco mil euros).

Apliquei os métodos comparativo de mercado e o do rendimento.

OBSERVAÇÕES

Os limites dos 2 imóveis conjuntamente, foram indicados pelo Sr. Presidente Paulo Simões, e, conforme o levantamento topográfico existente em anexo, no qual se encontram "levantados os dois caminhos públicos, conforme informado pelo Sr. Presidente Paulo Simões.

Tive em consideração a localização dos prédios e as condicionantes urbanísticas estipuladas no P. D. M. da Lousã, tal como referi anteriormente.

Os métodos aplicados na avaliação foram o "Método Comparativo de Mercado e o do Rendimento".

Eu, na qualidade de técnica, visitei e observei cuidadosamente o bem objeto de avaliação, tendo coligido os elementos disponíveis para, em conjugação com os restantes elementos documentais relativos ao mesmo bem, elaborar o competente relatório.

Consequentemente, o relatório de avaliação, de acordo com o conhecimento do bem, traduz com rigor o objeto de avaliação, na estrita medida da conjugação

com os elementos documentais facultados e das informações adicionais que sobre o mesmo recolhi.

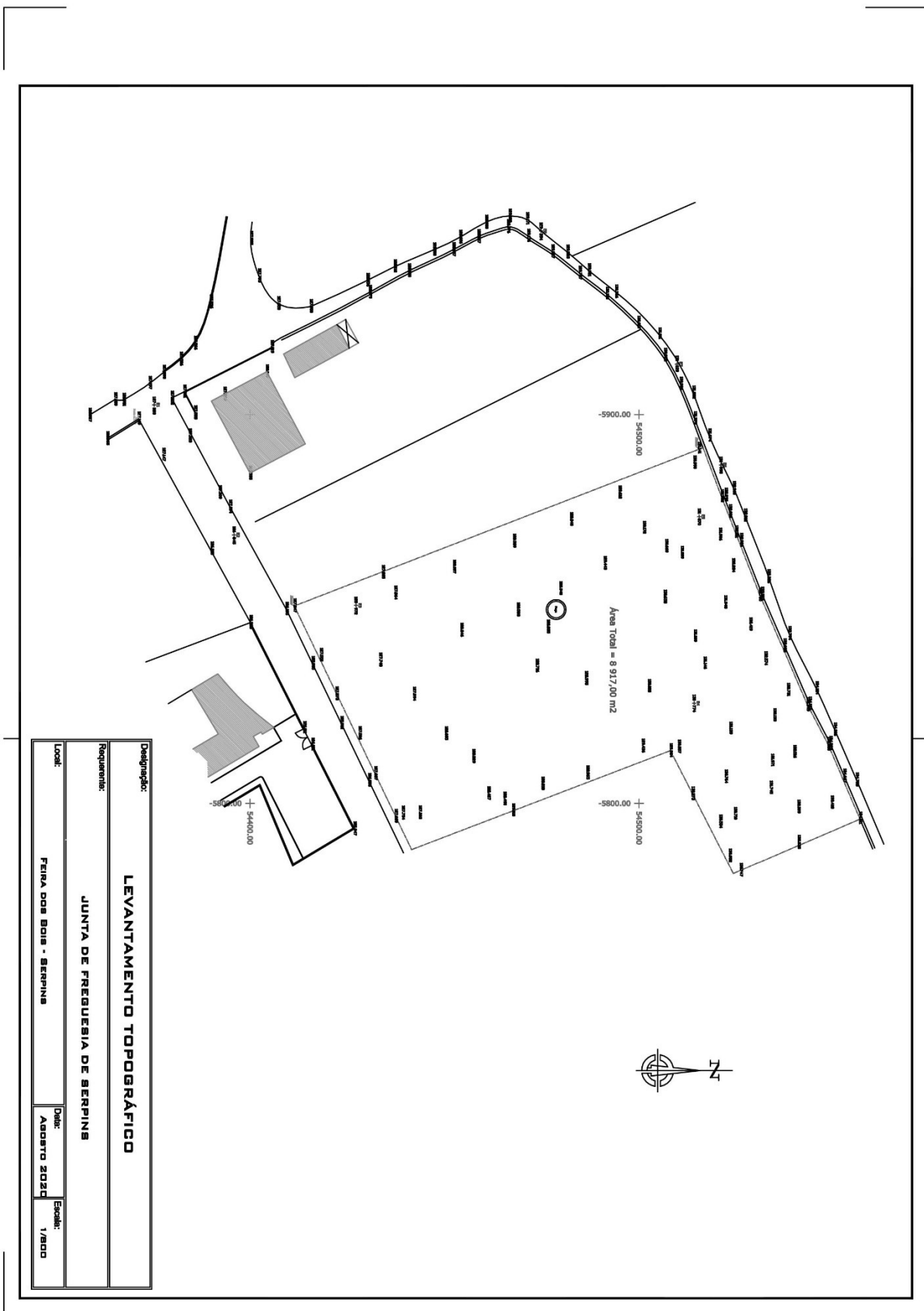
Eu não tenho qualquer interesse presente ou futuro no bem objeto de avaliação, refletindo-se assim no meu relatório a total isenção e imparcialidade de análise.


Lousã, 27 de novembro de 2023
A Perita Avaliadora

(Isabel Maria Antunes Eusébio, Eng.^a Civil)

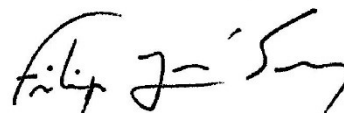
ANEXOS

- Levantamento topográfico -
- 2 Cadernetas Prediais –
- 2 Descrições na Conservatória do Registo Predial da Lousã -
- Extrato da Planta de Ordenamento Classificação e Qualificação do Solo –
- Artigos 81º, 82º e 83º do PDM da Lousã-




| | |
|---|---|
|  AT autoridade tributária e aduaneira | CADERNETA PREDIAL RÚSTICA Modelo A <small>SERVIÇO DE FINANÇAS: 0760 - LOUSA</small> |
| IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO | |
| DISTRITO: 06 - COIMBRA CONCELHO: 07 - LOUSÃ FREGUESIA: 04 - SERPINS | |
| SECÇÃO: ARTIGO MATRICIAL Nº: 6031 ARV: | |
| NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO | |
| Feira dos Bois | |
| CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO | |
| Norte: Caminho Sul: Largo da Feira | |
| Nascente: Henrique de Matos Simões Poente: Armando Simões Travassos | |
| ELEMENTOS DO PRÉDIO | |
| Ano de inscrição na matriz: 1951 Valor Patrimonial Inicial: €75,15 | |
| Valor Patrimonial Actual: €198,48 Determinado no ano: 1989 | |
| Área Total (ha): 0,494000 | |
| Descrição: Terra de semadura com 80 oliveiras, 15 tanchas, 2 árvores de fruto, e poisio com 5 sobreiros no Quintal da Feira | |
| TITULARES | |
| Identificação fiscal: 508776970 Nome: FREGUESIA DE SERPINS | |
| Morada: LARGO DA FEIRA - SERPINS, , 3200-318 SERPINS | |
| Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: C/V - MOD 11 | |
| ISENÇÕES | |
| Identificação fiscal: 508776970 | |
| Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT Início: 2013 Valor isento: €198,48 | |
| OBSERVAÇÕES | |
| 5000m2 foram destacados e deram origem ao artigo urbano 1753. | |
| Emitido no Serviço de Finanças de GOIS em 2023-09-20 | |

O Chefe de Finanças



(Filipe José Soares)


| | |
|---|--|
|  AT autoridade tributária e aduaneira | CADERNETA PREDIAL RÚSTICA Modelo A SERVIÇO DE FINANÇAS: 0760 - LOUSA |
|---|--|

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO**NIF EMISSOR:** 770001220**CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:**

SNJKIRPZJKYV



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.

| | |
|---|--|
|  AT autoridade tributária e aduaneira | CADERNETA PREDIAL URBANA SERVIÇO DE FINANÇAS: 0760 - LOUSA |
|---|--|

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO
DISTRITO: 06 - COIMBRA **CONCELHO:** 07 - LOUSÃ **FREGUESIA:** 04 - SERPINS

ARTIGO MATRICIAL: 2469 NIP:

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO
Av./Rua/Praça: Feira dos Bois **Lugar:** Outeiro **Código Postal:** 3200-318 SERPINS

CONFRONTAÇÕES
Norte: Caminho **Sul:** Caminho **Nascente:** Henrique Matos Simões **Poente:** Armando Simões Travassos

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO
Tipo de Prédio: Outros

Nº de pisos: 0 **Tipologia/Divisões:** 0

ÁREAS (em m²)
Área total do terreno: 4.260,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 0,0000 m² **Área bruta de construção:** 0,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO
Ano de inscrição na matriz: 2003 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €22.107,16

Determinado no ano: 2020 **Tipo de avaliação:** Aval. Artigo 46º n. 2 - Método custo c/terreno **Percentagem para cálculo da área de implantação:** 15,00 % **Preço do Terreno por m²:** € 5,00 **Custo da construção por m²:** €

615,00 Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 194.148,00 **Coordenada Y:** 354.474,00

| |
|---|
| $\frac{Vt^*}{21.300,00} = \frac{\text{Área Total Terreno}}{4.260,0000} \times \frac{\text{Preço m}^2}{5,00} + \frac{\text{Área Bruta Construção}}{0,0000} \times \frac{\text{Custo m}^2}{615,00}$ |
|---|

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, Ci = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + 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.

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: 1702052 **Entregue em :** 2008/02/14 **Ficha de avaliação nº:** 2096455 **Avaliada em :**

2008/03/15

TITULARES
Identificação fiscal: 508776970 **Nome:** FREGUESIA DE SERPINS


Morada: LARGO DA FEIRA - SERPINS, , 3200-318 SERPINS

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** C/V - MOD 11

ISENÇÕES
Identificação fiscal: 508776970

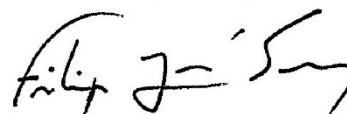
Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT **Início:** 2013 **Valor isento:**

€22.107,16

| | |
|---|--|
|  AT autoridade tributária e aduaneira | CADERNETA PREDIAL URBANA SERVIÇO DE FINANÇAS: 0760 - LOUSA |
|---|--|

Emitido no Serviço de Finanças de GOIS em 2023-09-20

O Chefe de Finanças



(Filipe José Soares)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 770001220

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

PZAFRNFJCTRF



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

Conservatória do Registo Predial de
Lousã

Freguesia Serpins

188/19870119

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: Feira dos Bois

ÁREA TOTAL: 4940 M2

ÁREA DESCOBERTA: 4940 M2

VALOR TRIBUTÁVEL: 198,48 Euros

MATRIZ n.º: 6031 NATUREZA: Rústica

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terra de sementeira com oliveiras, tanchas, árvores de fruto e pousio com sobreiros.

Norte, caminho; Nascente, Henrique de Matos Simões; Sul, Largo da Feira e Poente Armando Simões Travasso.

Após a desanexação do prédio 4319/010913.

É duplicada com o 7537/20141211 subsistindo.

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição
Arménio de Assunção Rodrigues dos Santos

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Arganil.

AP. 1719 de 2013/09/23 15:29:38 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2013/09/23 15:29:38 UTC

ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** FREGUESIA DE SERPINS

NIPC 508776970

Sede: Serpins

Localidade: Lousã

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** JORGE CAMILO DOS SANTOS FILIPE

NIF 162026943

** MARIA DE FÁTIMA BARATA GARCIA SANTOS FILIPE

NIF 158975499

O(A) Conservador(a)
Maria do Carmo Dias Ribeiro de Oliveira Marques

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Conservatória do Registo Predial de
Lousã

Freguesia Serpins

5016/20080214

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Feira dos Bois

ÁREA TOTAL: 4260 M2

ÁREA DESCOBERTA: 4260 M2

VALOR TRIBUTÁVEL: 2.317,50 Euros

MATRIZ n°: 2469 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terra de sementeira dentro do aglomerado urbano.

Norte e Sul, Caminho; Nascente, Henrique de Matos Simões e Poente Armando Simões Travassos.

O(A) Conservador(a)

Carmen Adelina de Castro Duarte de Barbosa Mendonça

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Arganil.

AP. 1719 de 2013/09/23 15:29:38 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2013/09/23 15:29:38 UTC

ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** FREGUESIA DE SERPINS

NIPC 508776970

Sede: Serpins

Localidade: Lousã

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** JORGE CAMILO DOS SANTOS FILIPE

NIF 162026943

** MARIA DE FÁTIMA BARATA GARCIA SANTOS FILIPE

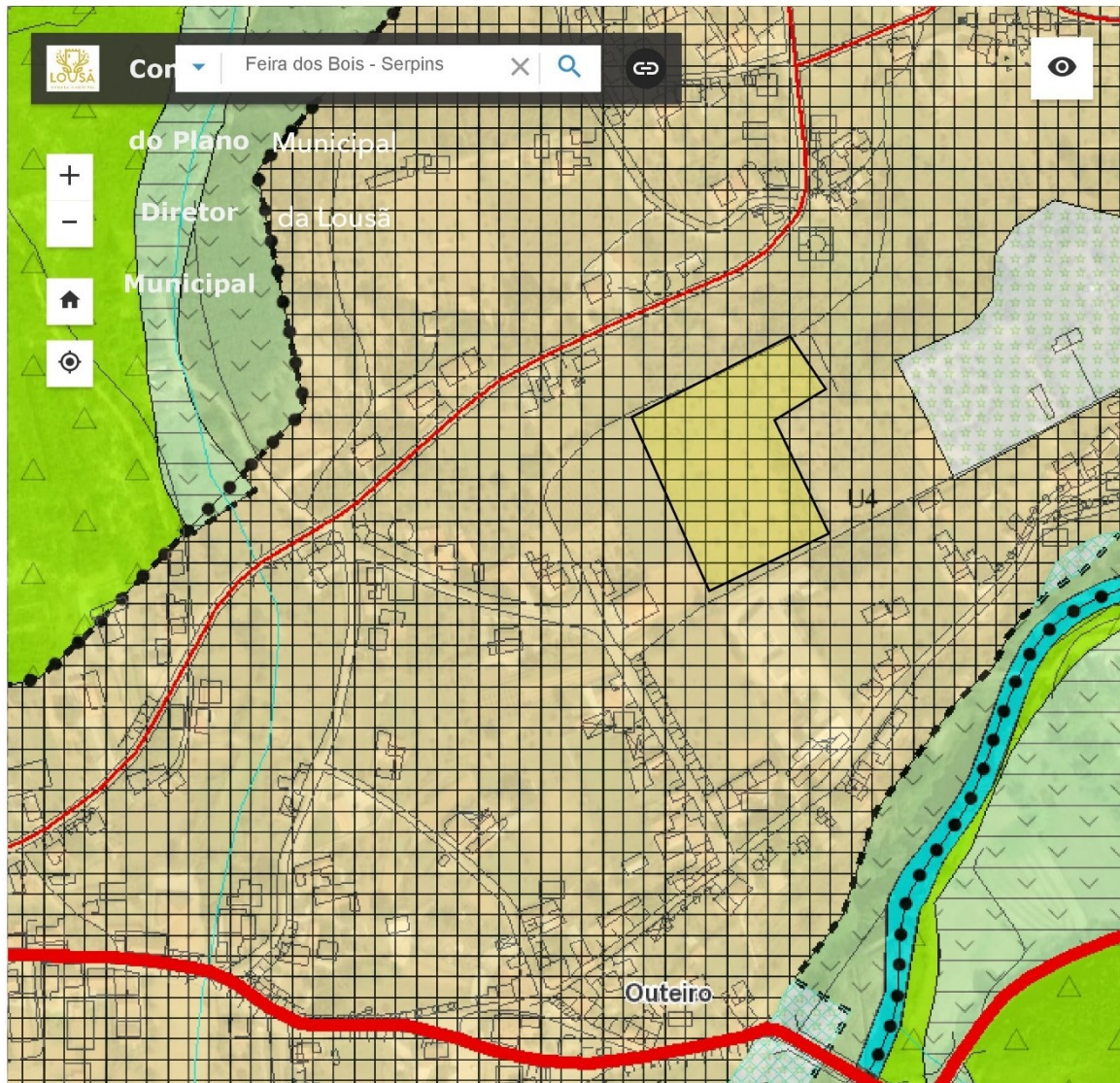
NIF 158975499

O(A) Conservador(a)

Maria do Carmo Dias Ribeiro de Oliveira Marques

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.



PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA LOUSÃ - 1.ª Revisão

PLANTA DE ORDENAMENTO

Classificação e Qualificação do Solo

SOLO URBANO

— — PERÍMETRO URBANO

SOLO URBANIZADO

Espaços Centrais

- Núcleo Histórico da Louçã
- Áreas Urbanas Centrais

Espaços Residenciais

- Áreas Residenciais Envolventes
- Áreas Residenciais Dispersas

Espaços Urbanos de Baixa Densidade

- Aldeias de Xisto da Serra da Louçã

Espaços de Uso Especial

- Áreas para Equipamentos Estruturantes

Espaços de Atividades Económicas

- Áreas Industriais e Empresariais

Espaços Verdes

- Áreas Verdes de Enquadramento

SOLO URBANIZÁVEL

Espaços Centrais

- Área Urbana Central Urbanizável

Espaços Residenciais

- Área Residencial Envolvente Urbanizável

Espaços de Atividades Económicas

- Áreas Industriais e Empresariais Urbanizáveis

- Zonas Inundáveis
(Decreto-Lei nº 364/98 de 21 de novembro)

SOLO RURAL

Espaços Agrícolas ou Florestais

- Áreas Agrícolas de Produção Fundamental
- Áreas Agrícolas de Produção Complementar
- Áreas de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal
- Áreas Florestais de Conservação
- Áreas Florestais de Produção

Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos

- Áreas de Exploração Consolidada
- Áreas de Salvaguarda de Exploração
- Áreas Potenciais

Espaços Afetos a Atividades Industriais

- Unidade Industrial - Licor Beirão

Artigos 81º, 82º e 83º do PDM da Lousã

SUBSECÇÃO II

Áreas residenciais envolventes

Artigo 81.º

Identificação

As áreas residenciais envolventes abrangem as áreas urbanas envolventes aos centros urbanos da Vila da Lousã, da Vila de Serpins e dos aglomerados de Casal Ermio, Foz de Arouce e Vilarinho, que se destinam preferencialmente a funções residenciais.

Artigo 82.º

Ocupações e utilizações

1 — As áreas residenciais envolventes destinam -se predominantemente a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes públicos e privados.

2 — São ainda permitidas as seguintes ocupações e utilizações:

a) Ocupações e utilizações compatíveis com as dominantes, nomeadamente, oficinas, armazéns e indústrias do tipo 2 e 3, desde que se integrem na envolvente urbana e não contrariem o disposto no artigo 10.º do presente Regulamento;

b) Empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local.

3 — É permitida a alteração e ou ampliação dos estabelecimentos industriais existentes do tipo 2 e 3, desde que:

a) Vise a melhoria das condições de funcionamento;

b) Não agrave as condições ambientais;

c) Não crie situações de incompatibilidade com a envolvente urbana;

d) Não contrarie o disposto no artigo 10.º do presente Regulamento.

4 — Os estabelecimentos industriais do tipo 2 e 3 só podem ser instalados em edifício próprio ou em frações autónomas, construídos ou adaptados por forma a garantir o devido isolamento e insonorização, devendo as máquinas, sempre que necessário, ser assentes em maciços antivibratórios.

Artigo 83.º

Regime de edificabilidade

1 — Nas áreas residenciais envolventes localizadas na Vila da Lousã, as operações urbanísticas a realizar nestas áreas devem dar cumprimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:

a) São admitidos pisos abaixo e acima da cota de soleira, em que o número máximo de pisos acima da cota de soleira e a altura máxima da fachada serão os dominantes no local e nunca superior a 3, com altura máxima de fachada de 12,00 metros, podendo ser admitidas caves com frentes livres desde que seja dado cumprimento às disposições constantes do n.º 3 do artigo 12.º e que não sejam suscetíveis de prejudicar a estética das povoações, a sua adequada inserção no ambiente urbano ou a beleza das paisagens;

b) O índice máximo de ocupação do solo é de 70 %;

c) O índice máximo de utilização do solo é de 1,00;

d) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 70 %.

2 — Nas áreas residenciais envolventes localizadas na Vila de Serpins e nos aglomerados de Casal de Ermio, Foz de Arouce e Vilarinho, as operações urbanísticas devem dar cumprimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:

a) São admitidos pisos abaixo e acima da cota de soleira, em que o número máximo de pisos acima da cota de soleira e a altura máxima da fachada serão os dominantes no local e nunca superior a 3, com altura máxima de fachada de 12,00 metros, podendo ser admitidas caves com frentes livres desde que seja dado cumprimento às disposições constantes do n.º 3 do artigo 12.º e que não sejam suscetíveis de prejudicar a estética das povoações, a sua adequada inserção no ambiente urbano ou a beleza das paisagens;

b) O índice máximo de ocupação do solo é de 60 %;

c) O índice máximo de utilização do solo é de 0,80;

d) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 70 %.

3 — Excetua-se do cumprimento dos índices, n.º de pisos e altura das fachadas previstos nos números anteriores, as novas edificações e ampliações de edificações existentes licenciadas a realizar em espaços de colmatação, devendo as mesmas cumprir as seguintes condições:

a) A correta relação com as edificações vizinhas, nomeadamente, no respeito pela altura da fachada da frente urbana respetiva e da confrontante, pelos alinhamentos e recuos, pelas volumetrias e pela forma que definem a silhueta dos edifícios;

b) Sem prejuízo do disposto na alínea anterior, o estabelecimento de alinhamentos e recuos que contribuam para a valorização do espaço público.