

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Requerente:
JUNTA DE FREGUESIA DE SERPINS

Local dos 2 imóveis: Fonte Fria, Serpins
-Lousã
Freguesia: Serpins
Concelho: Lousã
Distrito: Coimbra



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

Eng.^a Civil
Isabel Maria Antunes Eusébio

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO (Terreno rústico e benfeitoria – Art.ºs 2998ºR e 2999ºR)

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

Localizam-se na Fonte Fria, 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;
Processo de obras particulares n.º 72/2013, em nome de NaturApproach - Exploração Agrícola, Lda.;
Levantamento topográfico dos prédios;
Alvará de Autorização de Utilização n.º 4/2016, para pecuária, emitido em nome da firma Naturapproach – Exploração Agrícola, Lda., para estes prédios.
Contrato de arrendamento rural entre a “Freguesia de Serpins” e a firma “Naturapproach – Exploração Agrícola, Lda.”.

3 – AVALIAÇÃO

CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS E ACESSOS

Trata-se de avaliar conjuntamente dois prédios confinantes, conforme o solicitado pelo Requerente, incluindo o edifício existente (benfeitoria), uma vez que estes fazem parte do mesmo projeto de licenciamento na Câmara Municipal da Lousã. O terreno é rústico na sua totalidade, e encontra-se em zona pouco inclinada. A parcela total do terreno resultante dos dois prédios, tem formato irregular (ver ortofotomapa), estando inscrita na Matriz Predial da Lousã sob os artigos n.º 2998ºR e 2999ºR da freguesia de Serpins, e, descrita na Conservatória do Registo Predial da Lousã sob os n.ºs 1453/19911031 e 1454/19911031 respetivamente, com uma **área total de 15400m² (= 11400m² + 4000m²)**, atualmente em estado de pousio e com um edifício implantado / construído (benfeitoria) destinado a pecuária, o qual tem 524 m² de área de implantação / construção e ainda não se encontra registado na matriz e na Conservatória do registo predial da Lousã,

embora tenha licença de utilização emitida para o edifício correspondente à fase 1 (=326 m²) do projeto aprovado na Câmara M. da Lousã.

Conforme cópias das plantas que junto em anexo, o edifício é composto por duas zonas amplas destinadas a cabritos, uma zona de espera, outra para ordenha, sala de leite, balneários e duas pequenas instalações sanitárias. Mais informo que este edifício ainda não se encontra completamente restaurado devido aos incêndios florestais que aconteceram nesta área, conforme se pode verificar no registo fotográfico deste relatório.

O terreno encontra-se maioritariamente a confinar com caminho público, exceto no lado sul e parte do lado poente, localizando-se na aldeia de Fonte Fria, Serpins e a cerca de 11km da vila da Lousã, conforme localização marcada a vermelho no ortofotomapa seguinte e cartografia do PDM.

Os prédios rústicos foram registados na matriz em 1951, conforme cadernetas prediais que junto em anexo.

O acesso é razoável, feito através de caminho em terra batida com 4 metros de largura (ver ortofotomapa) e planta de fases que junto em anexo.

ENVOLVENTE URBANA - LOCALIZAÇÃO

O terreno localiza-se em Fonte Fria, Serpins, conforme localização indicada no ortofotomapa seguinte e a cerca de 30km de Coimbra.

De acordo com a planta de ordenamento da 1ª Revisão do Regulamento do Plano Diretor Municipal da Lousã (PDM) e projeto aprovado, a localização do terreno na sua totalidade, encontra-se parcialmente inserida em "Solo Rural - Espaços Agrícolas ou Florestais - Áreas Agrícolas de produção Fundamental / Complementar" e em "Património Natural - Recursos Agrícolas (RAN)", da qual junto extrato em anexo, pelo que serão aplicadas as condicionantes urbanísticas estipuladas no PDM, nomeadamente dos artigos 28º ao 33º, incluindo os quadros Q1 e Q2 do referido PDM da Lousã.

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

ESTADO GERAL DOS IMÓVEIS

O edifício encontra-se parcialmente em "razoável estado de conservação", uma vez que foi reparado somente ao nível da cobertura, pelo que falta executar parte dos acabamentos, nomeadamente ao nível dos revestimentos interiores, os quais se encontram danificados pelo incêndio, como se pode verificar no registo fotográfico, respeitando assim o imposto pelo n.º 1 do art.º 89º do RJUE- Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, em que "*As edificações devem ser objeto de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de oito anos, devendo o proprietário independentemente desse prazo, realizar todas as obras necessárias à manutenção da sua segurança, salubridade e arranjo estético*".

ORTOFOTOMAPA – Vista parcial de Fonte Fria



LEGENDA: — Localização do terreno na sua totalidade (cerca de 15 400 m²)

REGISTO FOTOGRÁFICO



Foto 2: Vista geral do edifício (sentido sul / norte)



Foto 3: Vista geral do edifício (alçado poente)



Foto 4: Vista geral do edifício (sentido poente / nascente)



Foto 5: zona de espera (alpendre)



Foto 6: Zona de cabritos



Foto 7: Outra Zona de cabritos



Foto 8: Balneários



Foto 9: Instalação sanitária



Foto 10: Sala de leite



Foto 11: sala para ordenha



Foto 12: Envolvente do lado esquerdo do terreno



Foto 13: Envolvente do lado direito do terreno

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 **45 000€** (quarenta e cinco mil euros).

Apliquei os métodos comparativo de mercado e o do custo.

OBSERVAÇÕES

Os limites dos 2 imóveis conjuntamente, foram indicados pelo Sr. Presidente Paulo Simões, e, conforme a planta de implantação e o levantamento topográfico existente no projeto de arquitetura aprovado.

Tive em consideração a localização dos prédios, as condicionantes urbanísticas estipuladas no P. D. M. da Lousã e as benfeitorias existentes do terreno.

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

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

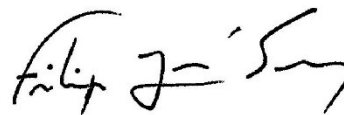
(Isabel Maria Antunes Eusébio, Eng.^a Civil)

ANEXOS


- 2 Cadernetas Prediais –
- 2 Descrições na Conservatória do Registo Predial da Lousã –
 - Alvará de autorização de utilização n.º4/2016 (pecuária)-
 - Plantas do edifício existente / construído (benfeitoria)-
- Extrato da Planta de Ordenamento Classificação e Qualificação do Solo –

 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: 2998 ARV:	
NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO	
Fonte Fria	
CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO	
Norte: João Dias Sul: João Dias Nascente: Caminho Poente: Próprio	
ELEMENTOS DO PRÉDIO	
Ano de inscrição na matriz: 1951 Valor Patrimonial Inicial: €108,54 Valor Patrimonial Actual: €4.560,00 Determinado no ano: 2014 Área Total (ha): 1,140000	
Descrição: Terreno de aptidão agrícola com 18 tanchas, no sítio da Fonte Fria	
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: OUTRO Entidade: DESCONHECIDO	
ISENÇÕES	
Identificação fiscal: 508776970 Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT Início: 2001 Valor isento: €4.560,00	
OBSERVAÇÕES	
PA-66/2014-retificação de área	
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:**

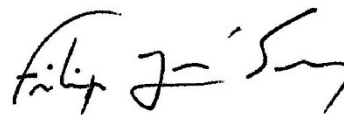
RTBJBEQIUQY




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 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: 2999 ARV:	
NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO	
Fonte Fria	
CONFRONTAÇÕES DO PRÉDIO	
Norte: João Dias Sul: Baldio Nascente: Próprio Poente: Baldio	
ELEMENTOS DO PRÉDIO	
Ano de inscrição na matriz: 1951 Valor Patrimonial Inicial: €1,80 Valor Patrimonial Actual: €1.200,00 Determinado no ano: 2014 Área Total (ha): 0,400000 Descrição: Terra de apritação florestal, no sítio da Fonte Fria	
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: OUTRO Entidade: DESCONHECIDO	
ISENÇÕES	
Identificação fiscal: 508776970 Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT Início: 2008 Valor isento: €1.200,00	
OBSERVAÇÕES	
retificação de área-PA 67/2014	
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:**

WFPXOPTTLGKJ



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

1453/19911031

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: Fonte Fria

ÁREA TOTAL: 11400 M2

ÁREA DESCOBERTA: 11400 M2

Usada a faculdade de atualização de área prevista no n.º 1, do artigo 28.º-B, do Código do Registo Predial

MATRIZ n.º: 2998 NATUREZA: Rústica

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terra de sementeira.

Norte e sul, João Dias; nascente, caminho; poente, António deMatos.

O(A) Notário(a) Afeto(a)
Arménio de Assunção Rodrigues dos Santos

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 2 de 1995/04/17 - Aquisição

ABRANGE 2 PRÉDIOS

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** JUNTA DE FREGUESIA DE SERPINS

Morada: Serpins

Localidade: Lousã

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** ZULMIRA DA CONCEIÇÃO MATOS

** FERNANDO TAVARES DE MATOS

Reprodução por extratação da inscrição G-2

O(A) Ajudante
Filomena Maria Ramalheiro Martins Serra

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Conservatória do Registo Predial de
Lousã

Freguesia Serpins

1454/19911031

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: Fonte Fria

ÁREA TOTAL: 4000 M2

ÁREA DESCOBERTA: 4000 M2

Usada a faculdade de atualização de área prevista no n.º 1, do artigo 28.º-B, do Código do Registo Predial

MATRIZ n.º: 2999 NATUREZA: Rústica

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terra de mato.

Norte, João Dias; sul e poente, baldio; nascente, António de Matos.

O(A) Notário(a) Afeto(a)
Arménio de Assunção Rodrigues dos Santos

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 2 de 1995/04/17 - Aquisição

ABRANGE 2 PRÉDIOS

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** JUNTA DE FREGUESIA DE SERPINS

Morada: Serpins

Localidade: Lousã

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** ZULMIRA DA CONCEIÇÃO MATOS

** FERNANDO TAVARES DE MATOS

Reprodução por extratação da inscrição G-2

O(A) Ajudante
Filomena Maria Ramalheiro Martins Serra

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.



LOUSÃ

Câmara Municipal da Lousã

ALVARÁ DE AUTORIZAÇÃO DE UTILIZAÇÃO N.º 4/2016

Nos termos do artigo 74.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, é emitido, o alvará de autorização de utilização n.º 4/2016, em nome de **NaturApproach - Exploração Agrícola, Lda.**, com sede em **Av. D. Manuel I, n.º 50 – 2.º, 3200-228 Lousã**, portadora do n.º de contribuinte **510339867**, que titula a autorização de utilização do prédio sito em **Fonte Fria**, da freguesia de **Serpins** e concelho da **Lousã**, descrito na **Conservatória do Registo Predial da Lousã**, sob os n.ºs **1453/19911031** e **1454/19911031** e inscrito na matriz predial rústica sob os artigos n.ºs **2998** e **2999**, respetivamente, da respetiva freguesia. -----

A utilização foi autorizada por despacho de **12/02/2016** e respeita o disposto no Plano Diretor Municipal, destinando-se o prédio a **pecuária**, composto por **1 piso (rés do chão)**, com a área de **326,00 m²**.-----

- O Técnico responsável pela direção da obra foi:

Sofia Oliveira Redes Martins, inscrita na Ordem dos Arquitetos sob o n.º 11701, com a habilitação de Arquitecta.

- Os autores dos projetos foram:

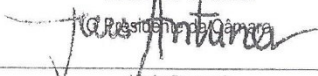
Arquitetura: Sofia Oliveira Redes Martins, inscrita na Ordem dos Arquitetos sob o n.º 11701, com a habilitação de Arquitecta.

Especialidades: David Cristóvão Cunha Fernandes Silva, inscrito na Ordem dos Engenheiros sob o n.º 41426, com a habilitação de Engenheiro Civil.

Condicionantes da utilização: As constantes na informação técnica datada de 12.02.2016. -----

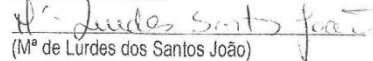
Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro. -----

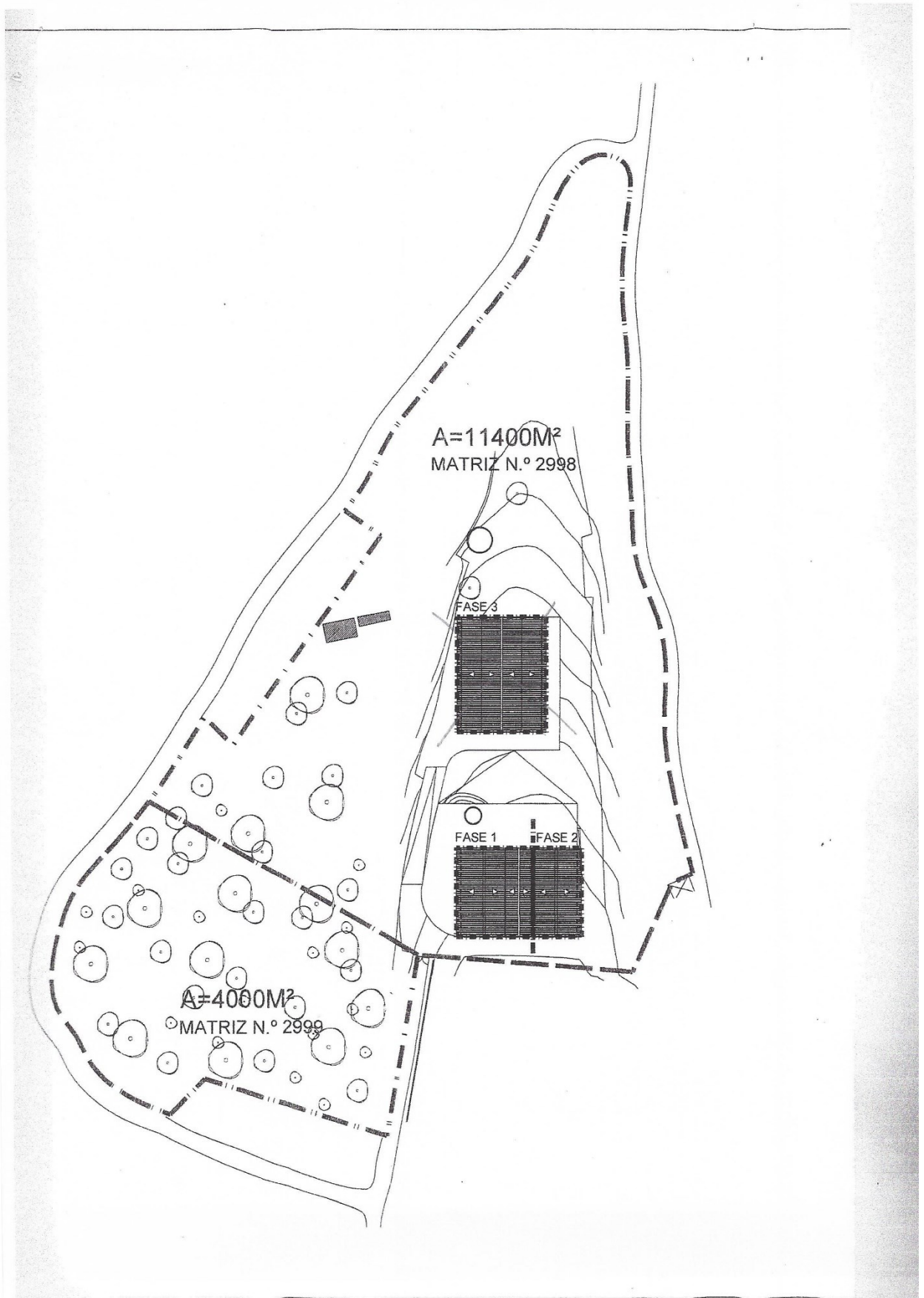
Lousã, 15-02-2016.


 (Selo Branco)

Registado na Câmara Municipal da Lousã, em 15/02/2016. Pago pela Fatura/Recibo n.º 441 de 15/02/2016, no valor de 35,00 €. Requerimento n.º 806/2016. -----

A Assistente Técnica


 (Mª de Lurdes dos Santos João)




269
[Handwritten signature]

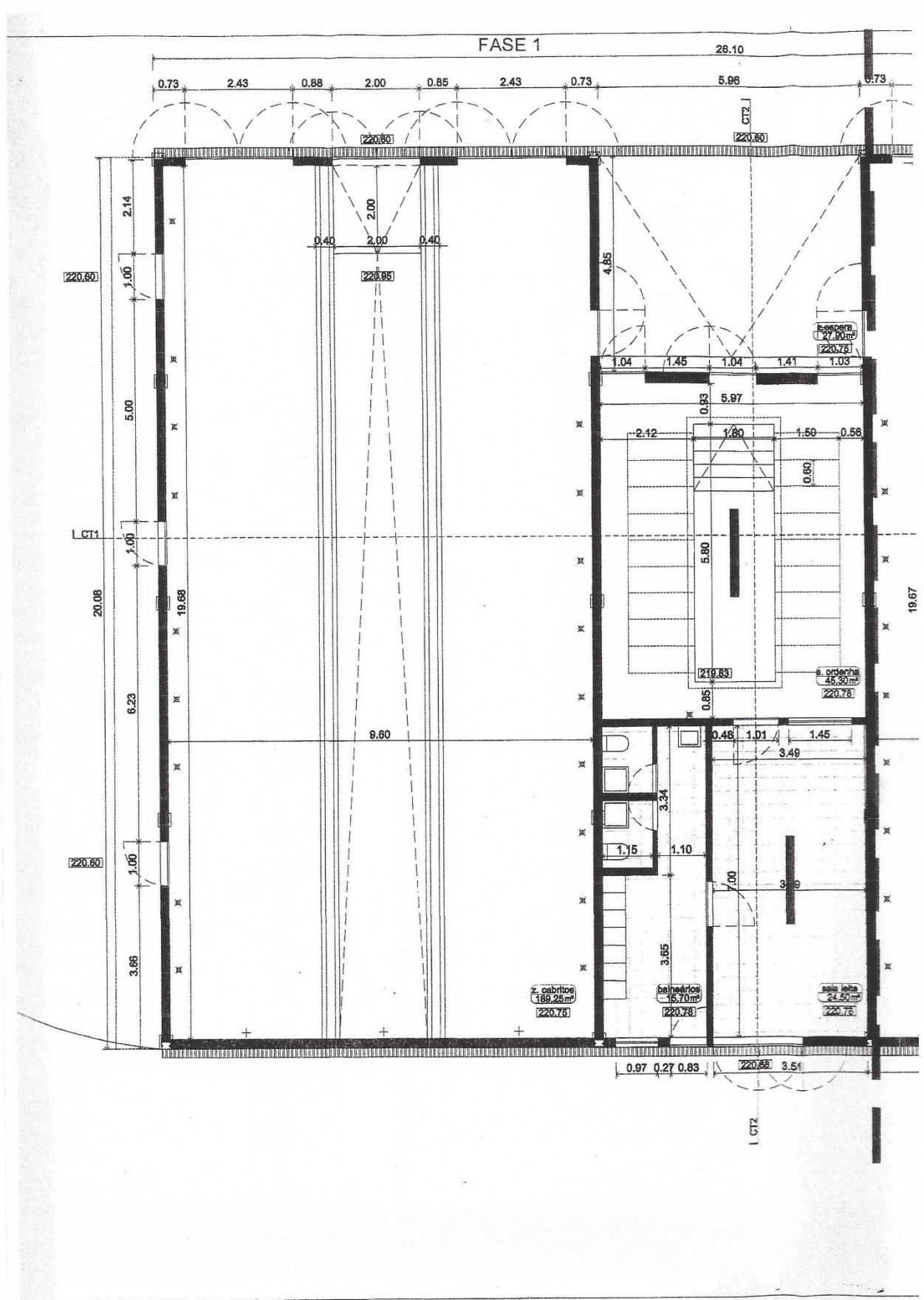
72/2013
 05 10 2014
[Handwritten signature]

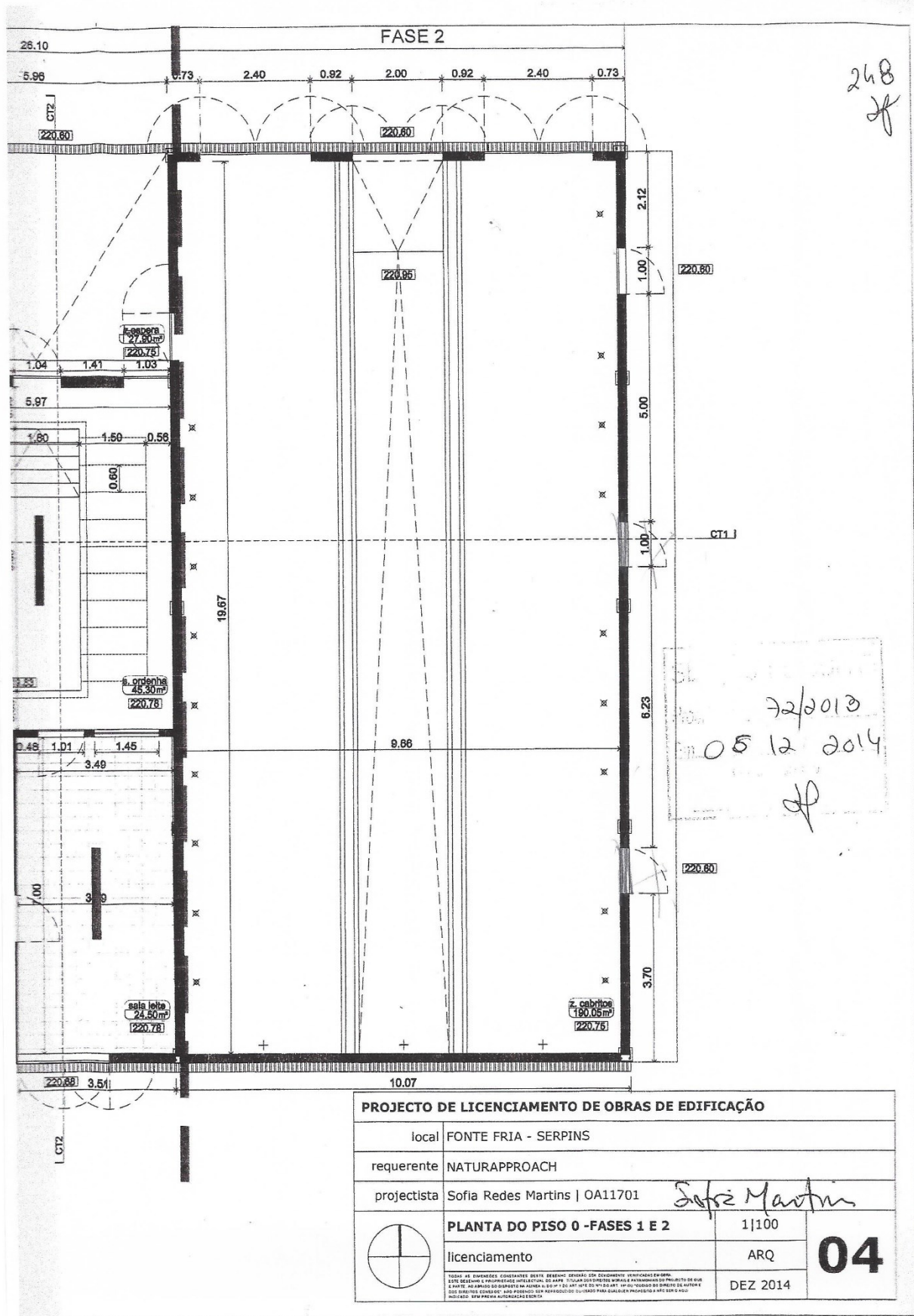
Área total do terreno	15407 m ²
Área total de implantação	983.00 m ²
Cota de Soleira (Pavilhões Fase 1 e 2)	220.75 (pavilhões gado caprino) e 220.78 (salas de ordenha/leite e balneários)
Cota de Soleira (Pavilhão Fase 3)	225.05
Área de construção – Fase 1	326.00 m ² ✓
Área de construção – Fase 2	198.00 m ² ✓
Área de construção – Fase 3	459.00 m ² ✗
Área de construção total	TOTAL – 983.00 m ²
Volumetria	4180.00 m ³
Cércea Fases 1 e 2	4.65 m
Cércea Fase 3	4.35 m
Nº de pisos acima da cota de soleira	1
Nº de pisos abaixo da cota de soleira	0

→ licença de utilização

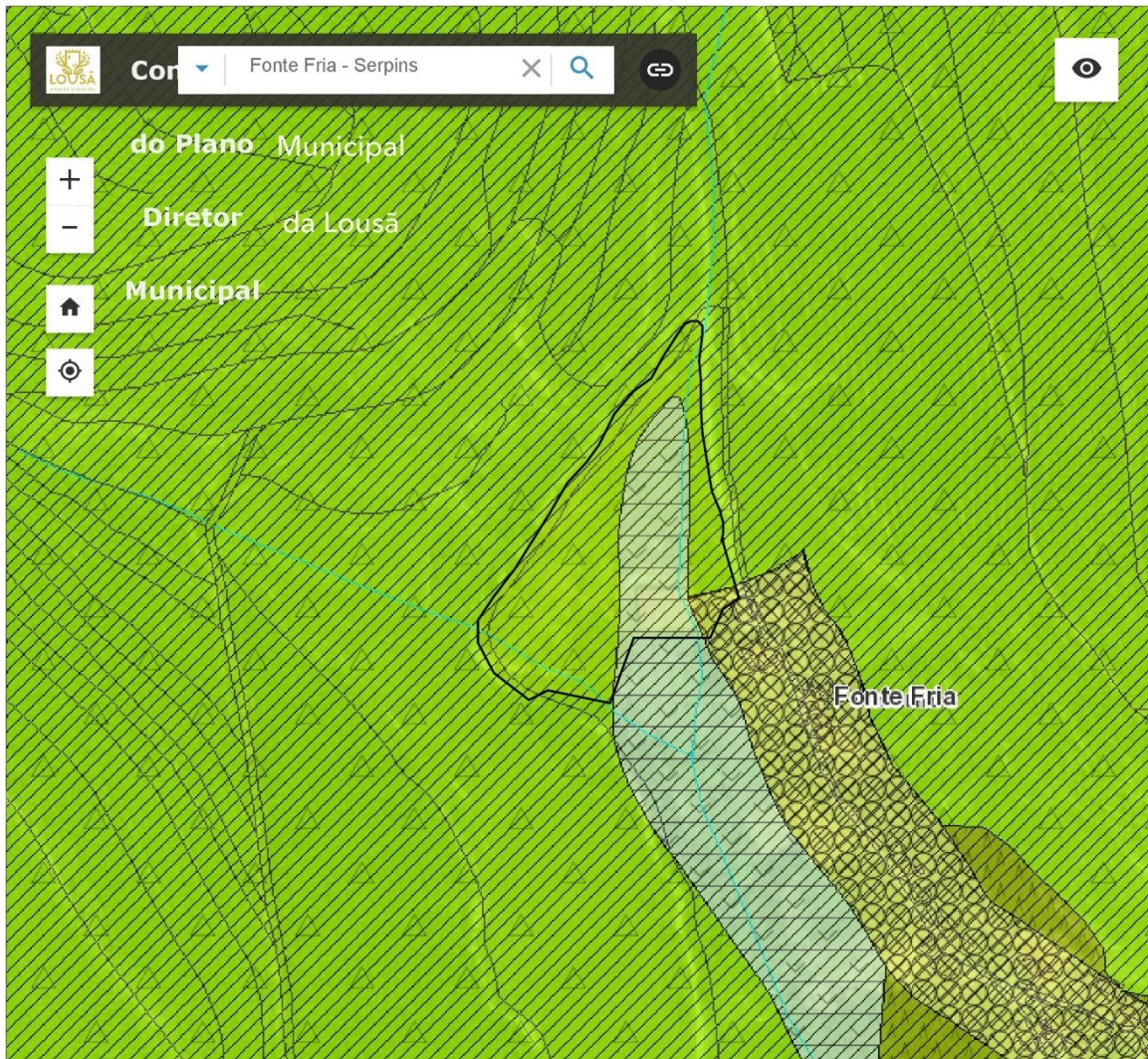
ÁREA TOTAL DOS ARTIGOS = 15407M²
 TOTAL ÁREA IMPERMEABILIZADA (3 FASES) = 983.00M² = AB
 FASE 1 - AB = 326.00M²
 FASE 2 - AB = 198.00M²
 FASE 3 - AB = 459.00M²

PROJECTO DE LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO			
local	FONTE FRIA - SERPINS		
requerente	NATURAPPROACH		
projectista	Sofia Redes Martins OA11701 <i>Sofia Martins</i>		
	PLANTA DE FASES E QUADRO ÁREAS	1 1000	03
	licenciamento	ARQ	
<small>TERMO DE OBRAS COMPLETAS DESTE DESENHO DEVEM SER DEVOLVIDOS VERIFICADA A OBRA. ESTE DESENHO É PROPRIEDADE INTELECTUAL DO ARQ. TODAS AS DIMENSÕES MOFAS E MATERIAIS DO PROJECTO SÃO DE RESPONSABILIDADE DO ARQUITECTO. NÃO SE DEVE USAR ESTE DESENHO PARA QUALQUER PROPOSITO A NÃO SER O QUE INDICADO SEM PRECISA AUTORIZAÇÃO ANTES.</small>		DEZ 2014	





PROJECTO DE LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO		
local	FORTE FRIA - SERPINS	
requerente	NATURAPPROACH	
projectista	Sofia Redes Martins OA11701 <i>Sofia Martins</i>	
	PLANTA DO PISO 0 - FASES 1 E 2	1 100
	licenciamento	ARQ
<small>TODAS AS DIMENSÕES CONSTANTES DESTA PLANÇA DEVEM SER CONSIDERADAS VERDADEIRAS. ESTA PLANÇA É PRODUZIDA EM APLICAÇÃO DE SOFTWARE ESPECIALIZADO PARA O DESENVOLVIMENTO DE PROJETOS DE ARQUITECTURA. NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERRORES DE CÁLCULO OU DE INFORMAÇÃO. O DESENVOLVEDOR NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERRORES DE CÁLCULO OU DE INFORMAÇÃO. O DESENVOLVEDOR NÃO SE RESPONSABILIZA POR ERRORES DE CÁLCULO OU DE INFORMAÇÃO.</small>		DEZ 2014



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