

ASSUNTO: Avaliação de prédio urbano sito na rua do Horizonte nº 11, Nazaré	INFORMAÇÃO N.º: 418/DPU-SGU/2022
	NIPG: 11312/22
	DATA: 2022/08/22

DELIBERAÇÃO:

Deliberado em reunião de câmara realizada em/...../.....,

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:**CHEFE DE DIVISÃO:****VEREADOR(A)/CHEFE DE DIVISÃO:**

À Chefe de Divisão Administrativa e Financeira, Dra. Helena Pola para os efeitos subsequentes.

23-08-2022



Maria Teresa Quinto
 Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico

Exmo. Senhora Chefe, da Divisão de Planeamento Urbanístico

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Matriz Predial – artigo urbano 10.695 – Nazaré, descrito na CRP sob o nº 7.449, freguesia de Nazaré

Localização – Rua do Horizonte nº 11, Sítio - Nazaré

1. INTRODUÇÃO

A presente avaliação destina-se a determinar o valor comercial de um prédio urbano sito na rua do Horizonte nº 11, freguesia da Nazaré.

O imóvel é propriedade do Município da Nazaré e pretende-se efetuar a sua avaliação com vista a futura alienação.

Atualmente o prédio encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial da Nazaré sob o nº 7.449, freguesia de Nazaré e inscrito na matriz predial urbana sob o nº 10.695, freguesia de Nazaré.

O uso descrito na caderneta predial urbana e na Conservatória do Registo Predial é de Serviços.

Na avaliação do imóvel foram considerados:

- a) As áreas de construção e de implantação da construção existente;
- b) A possibilidade de alteração do uso descrito na caderneta predial, atualmente de serviços, para comércio ou habitação.

2. ENQUADRAMENTO NO PDMN

O local se situa em “Faixa de salvaguarda em litoral de arriba para terra - nível I” no PDM da Nazaré, e, portanto, não é possível efetuar ampliações.

Nos termos do disposto na alínea c) do nº 2 do art.º 62º-F, admitem-se apenas obras de alteração desde que não se traduzam na criação de caves, novas frações e que no caso de empreendimentos turísticos não originem um aumento da capacidade de alojamento.

Assim sendo considera-se que o imóvel atual apenas pode ser objeto de obras de alteração e requalificação podendo ser alterado o uso para comércio ou habitação. Foi neste pressuposto que se fez a avaliação.

3. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

O prédio situa-se numa zona de ocupação urbana consolidada e bem infraestruturada.

Em matéria de infraestruturas verifica-se a seguinte situação:

- Possui acesso por arruamento pavimentado.
- Possui sistema de drenagem de esgotos ligado a rede pública;
- Possui abastecimento de água a partir de rede pública;
- Possui fornecimento de eletricidade a partir da rede pública;

O edifício situa-se do lado norte da rua do Horizonte e deste usufrui-se de uma vista panorâmica deslumbrante sobre a parte baixa da Vila da Nazaré e do mar. Esta vista desafogada e sem possibilidade de futuramente ser condicionada em muito valoriza o prédio.

4. PARAMETROS URBANISTICOS

De acordo com a caderneta predial e o disposto no PDM os parâmetros urbanísticos aplicáveis são:

- Área total do terreno 174,50m²
- Área de implantação 123,25m²
- Área total bruta de construção acima do solo 123,25m²
- Número de pisos 1
- Utilizações admissíveis habitação/comércio/serviços
- Possibilidade de utilização da área de cobertura como espaço acessível para esplanada ou afins desde que não coberta.

5. AVALIAÇÃO

A avaliação do imóvel foi feita com recurso ao método das áreas homogéneas de valor de mercado. Utilizaram-se os coeficientes de localização da Autoridade Tributária, corrigidos aos valores de mercado. Considerando a vista desafogada que o imóvel usufrui majorou-se o valor do prédio em 10%. O uso considerado na avaliação foi o que maior comercial confere ao imóvel, ou seja, comércio.

Tipo de Prédio	Prédio Edificado - Propriedade total sem partes independentes
Afetação	Comércio
Coeficiente de afetação	1,20
Coeficiente de localização	2,60
Valor base dos prédios edificados	€ 640,00

Idade do prédio	Mais de 50 anos
Coefficiente de vetustez	0,75
Coefficiente de qualidade e conforto	1,100
Aa = Área bruta privativa	123,25 m ²
Ab = área bruta dependente autorizada ou prevista	0,00 m ²
Área de implantação do edifício no terreno	123,25 m ²
Área total do terreno	174,50 m ²
$A = [Aa + Ab \times 0,3] \times Caj + Ac \times 0,025 + Ad \times 0,005$	122,21 m ²
Valor Patrimonial Tributário	€ 201.320,00

6. CONCLUSÃO

Em face da aplicação do método de avaliação estima-se que o valor de mercado do imóvel seja de **201.320,00€**.

Nazaré, 22 de agosto de 2022

22-08-2022



Paulo Contente
Arquiteto

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**DISTRITO:** 10 - LEIRIA **CONCELHO:** 11 - NAZARE **FREGUESIA:** 02 - NAZARE**ARTIGO MATRICIAL:** 10695 **NIP:****LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO****Av./Rua/Praça:** Rua do Horizonte, **Nº:** 11 **Lugar:** Sítio da Nazaré **Código Postal:** 2450-065 NAZARÉ**DESCRIÇÃO DO PRÉDIO****Tipo de Prédio:** Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente**Afectação:** Serviços **Nº de pisos:** 1 **Tipologia/Divisões:** 4**ÁREAS (em m²)****Área total do terreno:** 174,5000 m² **Área de implantação do edifício:** 123,2500 m² **Área bruta de construção:** 123,2500 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 123,2500 m²**DADOS DE AVALIAÇÃO****Ano de inscrição na matriz:** 2019 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €36.380,00 **Determinado no ano:** 2019**Tipo de coeficiente de localização:** Serviços **Coordenada X:** 119.146,00 **Coordenada Y:** 293.407,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
36.380,00	=	615,00	x	122,2063	x	1,10	x	1,10	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 $A = (Aa + Ab) \times Caj + Ac + Ad$, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, $(Aa + Ab) \times Caj = 100 \times 1,0 + 0,90 \times (Aa + Ab - 100,0000)$.

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: 7416361 **Entregue em :** 2019/09/20 **Ficha de avaliação nº:** 11103457 **Avaliada em :**

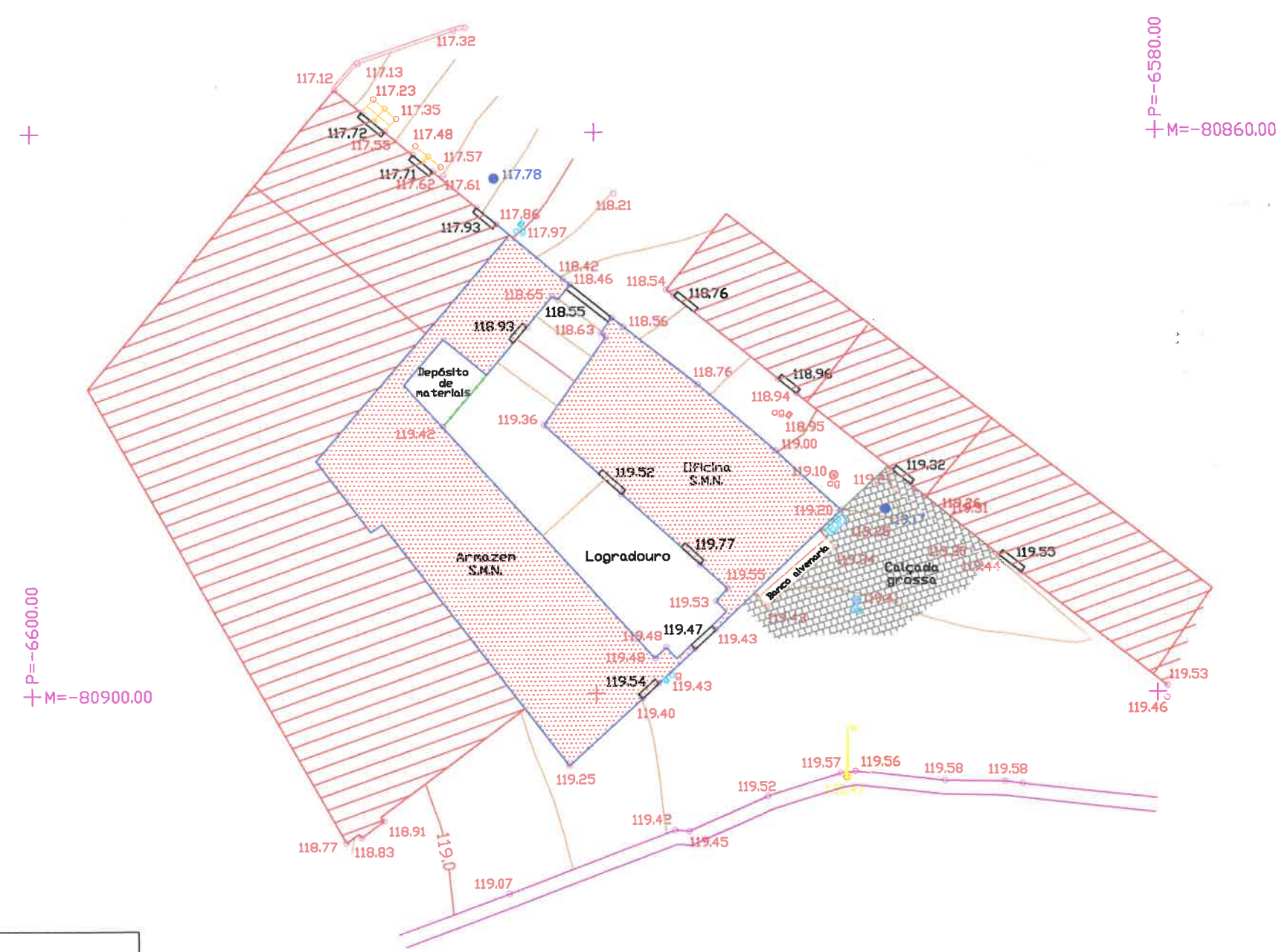
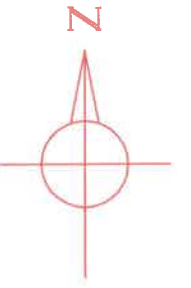
2019/09/26

TITULARES**Identificação fiscal:** 507012100 **Nome:** MUNICIPIO DA NAZARE**Morada:** AV VIEIRA GUIMARAES, NAZARE, 2450-000 NAZARÉ**Tipo de titular:** Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** MODELO 1 DO IMI **Entidade:** Modelo 1 do IMI Nº 7416361

Obtido via internet em 2019-12-05

O Chefe de Finanças

(Maria da Conceição Marques de Almeida
Ferreira)



LEGENDA:

- | | | | |
|--|-----------------------------|--|-------------------------|
| | Pavimento calçada grossa | | Bancos de jardim |
| | Edifícios existentes | | Bancos em alvenaria |
| | Caixas residuais domésticas | | Lancis |
| | Candeeiros | | Válvulas água consumo |
| | Sumidouros | | Caixas telecomunicações |
| | Armário electricidade | | Cotas soleira |
| | Caixas ramal domiciliário | | Degraus |

<p>RUA LUIS DE CAMÕES, Nº69 2130-063 BENAVENTE geral_viatop@esapo.pt</p>	DESTINATÁRIO CÂMARA MUNICIPAL NAZARÉ	TÉCNICO João Vasco
	DATA 2018/07/21	DATUM ETRS 89
LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO NAZARÉ - SÍTIO, OFICINAS DO S.M.N.		ESCALA 1/200
		NÚMERO 01