



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

CERTIDÃO

-----**Ana Cristina Direito Gonçalves**, Chefe da Divisão da Gestão Urbanística Norte, em regime de substituição, no uso de competência própria: -----

-----Em sequência, ao pedido do Departamento Financeiro/Divisão de Património e aos elementos que dele fazem parte integrante, **CERTIFICA** relativamente ao prédio inscrito na matriz urbana sob o artigo n.º 14622, da Freguesia de Santo António dos Olivais e descrito na Conservatória do Registo Predial de Coimbra sob o n.º 4341 da respetiva Freguesia o seguinte: -----

-----*Área do total do prédio: 100,00 m².* - -----

-----*Área bruta de construção: 126,00 m².* -----

-----Mais se certifica, que a presente certidão, não legitima nem possibilita a realização de qualquer operação urbanística, não a isentando da observância de todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis. -----

Paços do Município de Coimbra.

A Chefe de Divisão

**ANA CRISTINA
DIREITO
GONÇALVES** Digitally signed by ANA
CRISTINA DIREITO
GONÇALVES
Date: 2023.12.21
16:23:47 +00:00

Ana Direito, Eng^a
(em regime de substituição / despacho n.º 73-Pr-2022)

¹ Cópias do documento são validadas com selo branco em uso na instituição.

² Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autografa.

Processo n.º 2023/450.30.003/2252

Min.- (1926)

Telefone: (+351) 239 857 500 ▪ Fax: (+351) 239 820 114 ▪ e-mail: geral@cm-coimbra.pt ▪ Praça 8 de Maio – 3000-300 COIMBRA - PORTUGAL NIF: 506 415 082

MOD 009 – E 1.0 TPDOC 15–R00



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis

JOÃO ALVOEIRO
ENGENHEIRO CIVIL



Proprietário:	Município de Coimbra
Localização:	Rua Brigadeiro Correia Cardoso, nº80, Coimbra
Descrição Predial / Matriz:	Artigo 14622ºU da Freguesia de Santo António dos Olivais e Concelho de Coimbra



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis

JOÃO ALVOEIRO
ENGENHEIRO CIVIL

1. DADOS DO PERITO/TÉCNICO AVALIADOR

Nome:	JOÃO ANTÓNIO ALVOEIRO DUARTE	Telefone:	+351 96 3031506		
e-mail:	joaoalvoeiro.eng@gmail.com	CC	6559830	Data Validade:	22/03/2029
Certificados/ Habilitações Profissionais:	Engenharia Civil [FCTUC - Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra], inscrito na Ordem dos Engenheiros sob o n.º 24643, como membro sénior.				
	Curso de Avaliação Imobiliária – ISEC – Instituto Superior de Engenharia Civil – setembro de 2009.				
	Curso de Gestão Imobiliária e Certificação de Peritos de Imóveis – outubro de 2011 a fevereiro de 2012				
Perito avaliador inscrito na CMVM com o nº PAI/2013/0035 Apólice de Seguro nº 0153.10002599 da GENERALI válida até 27/03/2024					
Ao serviço de:		NIF:	131 655 981		
Informações Perito:	O perito, encontra-se vocacionado para prestar serviços na área de engenharia e fiscalização de obras, peritagens técnicas para os tribunais e avaliação de bens imóveis.				

2. DADOS DA AVALIAÇÃO

Ref:	14622 – P1104	Entidade:	Município de Coimbra	Morada:	Coimbra
Data Pedido:	27-11-2023	Data Visita:	04-12-2023	Data Entrega:	11-12-2023
Elementos fornecidos para a realização do Relatório	- Caderneta Predial - Certidão da Conservatória - Planta Cadastral à Escala 1/1000				
Elementos consultados para a realização do Relatório* <small>*(para além dos elementos fornecidos)</small>	- Visita ao local - Bibliografia da Especialidade - Cartografia Aérea - Informação proveniente de prospeção				
Identificação do(s) Prédio (s)	4341/19960919	Freguesia	Santo António dos Olivais		
		Concelho	Coimbra		



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis

JOÃO ALVOEIRO
ENGENHEIRO CIVIL

3. DADOS DO PROPONENTE DA AVALIAÇÃO

Nome do Proponente:	Município de Coimbra				
Morada:	Praça 8 de Maio	Código Postal	3000 – 300		
Localidade:	Coimbra	Freguesia:	Coimbra	Concelho:	Coimbra
Telefone	239 857 500	Fax:		e-mail:	-
Telemóvel		NIF:	506 415 082	Reg. Com.	-
Outras Informações:					


4. ANÁLISE QUALITATIVA DO PRÉDIO

4.1. PRÉDIO

4.1.1. Localização do Prédio

Morada:	Rua Brigadeiro Correia Cardoso, nº80	Código Postal	3000 – 095		
Localidade:	Coimbra	Freguesia:	Santo António dos Olivais	Concelho:	Coimbra

4.1.2. Caderneta Predial Urbana, Certidão da Conservatória e Planta Cadastral

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL URBANA SERVIÇO DE FINANÇAS: 0728 - COIMBRA-1
---	--

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 06 - COIMBRA CONCELHO: 03 - COIMBRA FREGUESIA: 18 - SANTO ANTONIO DOS OLIVAIS
ARTIGO MATRICIAL: 14622 NIP:

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 06 - COIMBRA CONCELHO: 03 - COIMBRA FREGUESIA: 18 - SANTO ANTONIO DOS OLIVAIS
Tipo: URBANO
Artigo: 1339

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Brigadeiro Correia Cardoso Nº: 80 Lugar: Coimbra Código Postal: 3000-095 COIMBRA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente
Afectação: Habitação Nº de pisos: 2 Tipologia/Divisões: 3

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 100,0000 m² Área de implantação do edifício: 63,0000 m² Área bruta de construção:
126,0000 m² Área bruta dependente: 58,0000 m² Área bruta privativa: 68,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2023 Valor patrimonial actual (CIMI): €53.530,00 Determinado no ano: 2023

Tipo de coeficiente de localização: Habitação Coordenada X: 176.914,00 Coordenada Y: 361.051,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
53.530,00	=	665,00	x	86,3250	x	1,00	x	2,10	x	1,110	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 + 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 = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
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: 7871411 Entregue em : 2023/04/03 Ficha de avaliação nº: 11704432 Avaliada em :
2023/05/23

TITULARES

Identificação fiscal: 506415082 Nome: MUNICIPIO DE COIMBRA

Morada: PC 8 DE MAIO, COIMBRA, 3000-300 COIMBRA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: MODELO 1 DO IMI Entidade: Modelo 1 do IMI Nº
7871411



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis

JOÃO ALVOEIRO
ENGENHEIRO CIVIL

1ª Conservatória do Registo Predial
de Coimbra

Freguesia Santo António dos Olivais

4341/19960919

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Santo António dos Olivais
Rua Brigadeiro Correia Cardoso, n° 80

ÁREA TOTAL: 100 M2
ÁREA COBERTA: 63 M2
ÁREA DESCOBERTA: 37 M2

MATRIZ n°: 14622 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

-Casa de habitação de rés do chão e logradouro - NORTE, RUA; NASCENTE e SUL, Etelvina Fernandes; e POENTE, Santa Casa da Misericórdia.-----

O(A) Oficial de Registos por Delegação
Alexandre Manuel Moderno de Oliveira Porto

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 26 de 1996/09/19 - Aquisição

CAUSA : Expropriação

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MUNICÍPIO DE COIMBRA

Localidade: Coimbra

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** MARIA DE LURDES PEREIRA SILVA MALATO E MARIDO

Casado/a com HONÓRIO PRIÓSTICO CORREIA MALATO no regime de Comunhão geral

Morada: Rua da Nazaré, 19 - 2º Esquerdo, na

Localidade: Marinha Grande

O Conservador
Fernando Pereira Vieira Lopes

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Reg. 22707
Fotocópia não certificada
com valor de informação.
Art. 9.7 19.00 €
Reg. N.º 23674
em 24/11/2023
O Oficial de Registos



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis

JOÃO ALVOEIRO
ENGENHEIRO CIVIL



Prédio urbano pertencente ao Município de Coimbra, sito na Rua Brigadeiro Correia Cardoso, n.º 80, com a área de 100,00 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Coimbra com o n.º 4341 da freguesia de Santo António dos Olivais, inscrito na matriz predial urbana da mesma freguesia com o n.º 14622.

Vértice	M (m)	P (m)
1	-23080,2	61053,2
2	-23082,5	61053,3
3	-23081,8	61038,4
4	-23088,2	61038,2
5	-23088,4	61043,7
6	-23090,1	61043,6

	CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA	ELABOROU: Maria Manuel Rodrigues de Carvalho (n.º Lic.º 2424)	PLANTA CADASTRAL
	Divisão de Informação Geográfica e Cadastral	ELABORADO: 14/05/2023	
Hasta Pública		ESCALA: 1:1.000	
Freguesia de Santo António dos Olivais		SISTEMA DE COORDENADAS: ETRS89/PT43M	
		BASE CARTOGRAFICA: Oeiras de 2011	

NOTA: Quando redimensionado para outro formato que não o A3, considerar a escala gráfica.



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis

JOÃO ALVOEIRO
ENGENHEIRO CIVIL

4.1.3. Análise Qualitativa do Prédio

Artigo 14622º Urbano

Ano de Construção	±1930	Ano de Reabilitação/Reconstrução	
Tipologia	T2	Utilização	Habitação
Nº de casas de banho	1		

Composição: Cave: Arrumos. R/Chão: Sala comum, dois quartos, cozinha e casa de banho.

CONSTITUIÇÃO E REVESTIMENTOS

Composição	Pavimentos	Paredes	Tetos
Sala	Linóleo	Reboco pintado	Forro de madeira
Cozinha	Mosaico cerâmico	Azulejo cerâmico/Reboco pintado	Forro de madeira
Quartos	Linóleo	Reboco pintado	Forro de madeira
Casa de banho	Mosaico cerâmico	Azulejo cerâmico/Reboco pintado	Forro de madeira

ESTRUTURA DO EDIFICADO

Classificação	SEGURANÇA		
	1	2	3
BETÃO ARMADO COM LAJES MACIÇAS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PAREDES RESISTENTES EM PEDRA COM LAJE EM VIGOTAS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PORTICADA COM LINTEL DE TRAVAMENTO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ESTRUTURA EM BETÃO ARMADO COM COBERTURA METÁLICA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PAREDES RESISTENTES EM PEDRA COM LAJE EM SOALHO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

COBERTURA

Classificação	SEGURANÇA		
	1	2	3
LAJE DE BETÃO ARMADO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
LAJE DE VIGOTA PRÉ-ESFORÇADA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MADEIRA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
COBERTURA METÁLICA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VIGOTA E RIPA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis

JOÃO ALVOEIRO
ENGENHEIRO CIVIL

CLASSIFICAÇÃO DE PARÂMETROS DO EDIFICADO						
Classificação	1	2	3	4	5	
	Mau	Medíocre	Suficiente	Bom	Muito Bom	
CONFORTO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
QUALIDADE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ACABAMENTOS	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
BENEFICIAÇÕES	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
VENTILAÇÃO E CLIMATIZAÇÃO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SEGURANÇA CONTRA INTRUSÃO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ISOLAMENTO TÉRMICO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ACESSIBILIDADES E LOCALIZAÇÃO						
Classificação	1	2	3	4	5	
	Mau	Medíocre	Suficiente	Bom	Muito Bom	
ACESSIBILIDADES	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
LOCALIZAÇÃO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
QUALIDADE DAS VISTAS						
Classificação	1	2	3	4	5	0
	Mau	Medíocre	Suficiente	Bom	Muito Bom	Encosto
EXPOSIÇÃO FACHADA – N	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
EXPOSIÇÃO FACHADA – S	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
EXPOSIÇÃO FACHADA – E	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
EXPOSIÇÃO FACHADA – O	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Terreno e Construção:

Situam-se na zona alta da cidade de Coimbra, mesmo junto à Igreja e Cemitério de Santo António dos Olivais e da Circular interna de Coimbra, algo consolidada, tem bons acessos e boa rede de transportes.



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis

JOÃO ALVOEIRO
ENGENHEIRO CIVIL

5. LOCALIZAÇÃO



Planta de localização do Google – Sem Escala

COORDENADAS: NORTE – 40°13'03.89"

OESTE – 08°24'15.56"

ALTITUDE – 159.00 m

COEFICIENTE DE LOCALIZAÇÃO (IMI) – 2.10 para habitação, 2.00 para comércio e 1.90 para serviços



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis

JOÃO ALVOEIRO
ENGENHEIRO CIVIL

6. ENQUADRAMENTO PDM

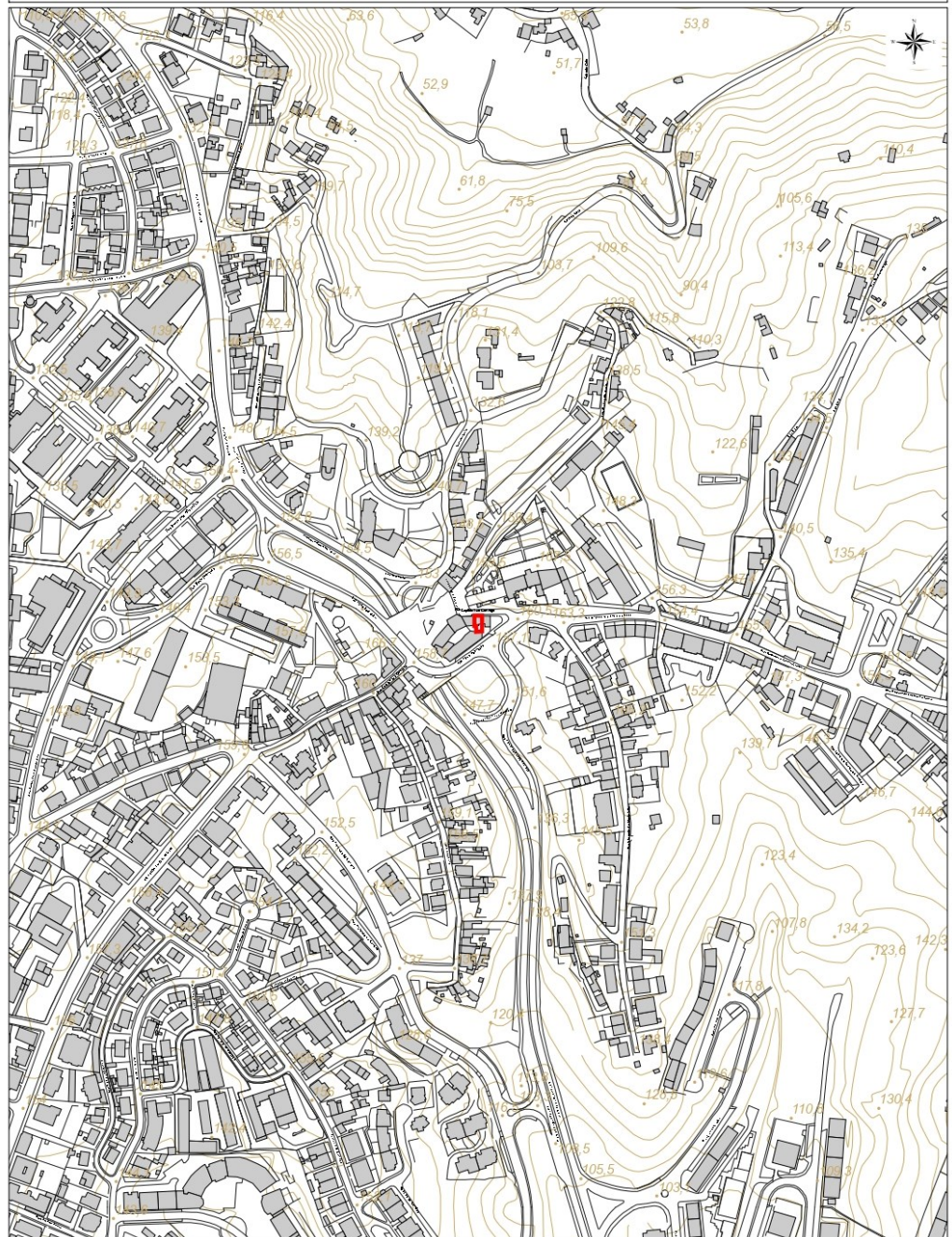


CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Planta de Localização

Requerente: ARTIGO 4622
Local: Rua Brigadeiro Correia Cardoso
Freguesia: Santo António dos Olivais

Doc. n.º: 8863/2023/EP
Data: 08-12-2023
Escala: 1:5 000



(x,y): -23 526,18 60 468,48

Base Cartográfica: Levantamento Aerofotogramétrico de 2007
Datum: ETRS89 - European Terrestrial Reference System 1989

(x,y): -22 646,18 60 468,48



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis

JOÃO ALVOEIRO
ENGENHEIRO CIVIL

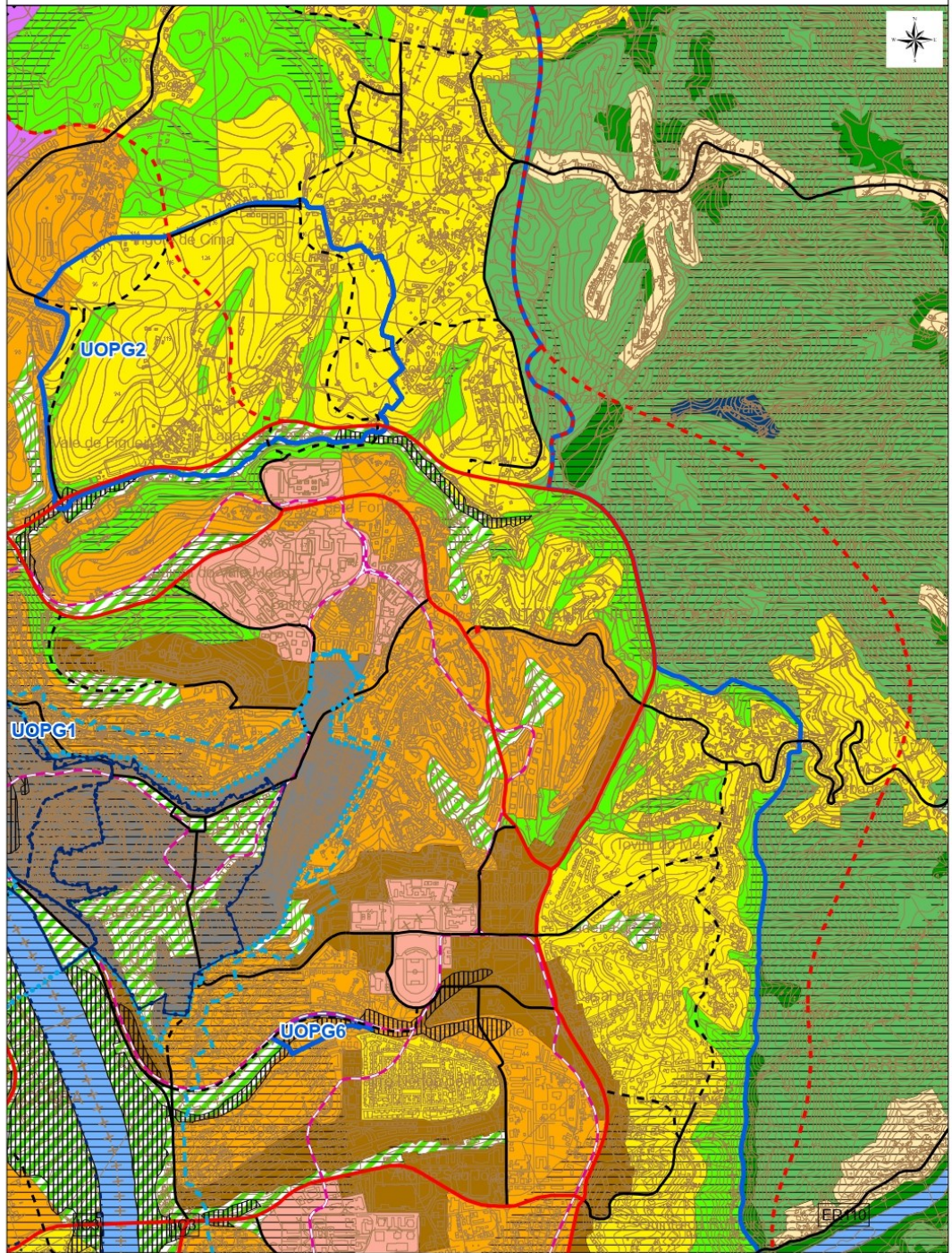


CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Plano Diretor Municipal - Planta de Ordenamento
Classificação e Qualificação do Solo

Requerente: ARTIGO 4622
Local: Rua Brigadeiro Correia Cardoso
Freguesia: Santo António dos Olivais

Doc. n.º: 8863/2023/EP
Data: 08-12-2023
Escala: 1:25 000



(x,y): -25 286,18 58 133,36

Base Cartográfica: Carta Militar de Portugal - Série M888, escala 1/25 000 de 2012
Datum: ETRS89 - European Terrestrial Reference System 1989

(x,y): -20 886,18 58 133,36



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis

JOÃO ALVOEIRO
ENGENHEIRO CIVIL

Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo

Solo rústico

- Espaços agrícolas
- Espaços florestais
- Espaços afetos à exploração de recursos geológicos
- Aglomerados rurais
- Espaços culturais
- Espaços naturais**
 - Paúl de Arzila
 - Área de Proteção Total
 - Área de Proteção Parcial
 - Área de Proteção Complementar
 - Outras Áreas de Proteção
 - Matas Nacionais
- Espaços destinados a equipamentos e outras estruturas**
 - Área de Equipamentos
 - 1 - Nova Cadeia Penitenciária de Coimbra
 - 2 - Casa do Médico
 - Área de Infraestruturas Ambientais
 - Área de Infraestruturas Logísticas
 - Área de Infraestruturas Aeronáuticas

Solo urbano

- Espaços centrais**
 - Área central C1
 - Área central C2
 - Área central C3
- Espaços habitacionais**
 - Área habitacional H1
 - Área habitacional H2
 - Área habitacional H3
 - Área habitacional H4
- Espaços de atividades económicas**
 - Área de atividades económicas AE1
 - Área de atividades económicas AE2
- Espaços verdes**
 - Área verde de recreio e lazer
 - Área verde de proteção e enquadramento
- Espaços de uso especial**
 - Área de equipamentos
 - Área de infraestruturas I1
 - Área de infraestruturas I2
 - Área de turismo
 - Áreas inundáveis (DL n.º 364/98, de 21/11)
- Reserva Natural do Paúl de Arzila

Espaços canais

Rede Rodoviária

- Coletora
- Existente
- Prevista
- Distribuidora principal
- Existente
- Prevista

Rede Ferroviária

- Existente
- Prevista
- Linha do Norte
- Prevista
- Linha de Alta Velocidade (à superfície / em túnel)
- Sistema de Mobilidade do Mondego

Instrumentos de Gestão Territorial

- PMOT1 - Plano de Pormenor da Zona Desportiva de Taveiro
- PMOT2 - Plano de Pormenor do Parque Tecnológico de Coimbra

Áreas de Reabilitação Urbana

- Coimbra Rio
- Coimbra Baixa
- Coimbra Alta
- Coimbra Universidade / Sereia
- Coimbra Santa Clara
- Área Empresarial da Pedrulha
- Área Empresarial de Cemache

Centro Histórico e Zona Envolvente de Enquadramento

- Centro Histórico
- Zona envolvente de enquadramento

UOPG

- 1 Cidade de Coimbra
- 2 Lordemão
- 3 Entrada Poente e Nova Estação Central de Coimbra
- 4 Estaco e Zona Envolvente
- 5 Parque Empresarial de Coimbra Norte
- 6 Fonte do Bispo
- 7 Plataforma Logística de Coimbra
- 8 Área Empresarial de Andorinha

Estrutura Ecológica Municipal

- Estrutura Ecológica Municipal

- Limite de Concelho
 - Limite de Freguesia
- Carta Administrativa Oficial de Portugal
CAOP 2019 - Cartografia Oficial, DGT



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis

JOÃO ALVOEIRO
ENGENHEIRO CIVIL

No que se refere ao Plano Diretor Municipal o edifício localiza-se em Espaços Residenciais, pelo que, de acordo com o Artigo 94.º, temos os seguintes parâmetros:

c) Área residencial R3:

- i) Índice de edificabilidade de 1,30 aplicado à faixa de terreno com a profundidade de 25 m, confinante com via pública existente até ao máximo de 1000 m², e de 0,65 à área restante de terreno;
- ii) Número de pisos de 5;
- iii) Índice de impermeabilização do solo de 0,65;



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis

JOÃO ALVOEIRO
ENGENHEIRO CIVIL

7. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA



VISTA DA SALA COMUM



VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO



VISTA DE UM DOS QUARTOS



VISTA DE OUTRO DOS QUARTOS



VISTA DA COZINHA



VISTA DO ALÇADO POSTERIOR



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis

JOÃO ALVOEIRO
ENGENHEIRO CIVIL



VISTA DA CASA DE BANHO



VISTA DO LOGRADOURO POSTERIOR



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis

JOÃO ALVOEIRO
ENGENHEIRO CIVIL

8. IDENTIFICAÇÃO DO MÉTODO APLICADO NO CÁLCULO DO P.V.T. – PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO

O **Método Comparativo de Mercado** consiste na comparação com outros imóveis semelhantes, dos quais são conhecidos os preços no Mercado Imobiliário. A aplicabilidade deste método exige que se verifiquem requisitos, como a existência de um mercado imobiliário ativo, a obtenção de informação correta, a existência de transações de imóveis semelhantes. No entanto, facilmente se depreende que os imóveis não sendo todos iguais, devem ser efetuados ajustamentos relativos às suas características, relativos ao seu tipo de utilização, potencial, dimensões, localização, acesso, infraestruturas existentes, vetustez, valores sócio - culturais, qualidade ambiental e data de transação. Assim, procurou-se obter a informação mais correta, tendo sido analisadas várias ofertas no mercado local, tendo sido comparados 4 imóveis. Face aos valores encontrados, dado que são ofertas de venda e não valores efetivos de venda, optou-se por reduzi-los em cerca de 10%.

Nota: Ver tabelas com prospeção e respetivos cálculos.

9. CÁLCULO DO P.V.T. (Presumível Valor de Transação)

MÉTODO COMPARATIVO

Prédio nº 4341/19960919 - Freguesia de Santo António dos Olivais

Art.	Designação	Qt.	Un.	Preço Unitário [€]	Valor Total [€]
1 TERRENO					
1.1.	Terreno	100.00	m2		
2 CONSTRUÇÃO					159,288.00 €
2.1.	Habitação	68.00	m2	1,916.00 €	130,288.00 €
2.2.	Arrumos (Cave)	58.00	m2	500.00 €	29,000.00 €
TOTALP.V.T. - Presumível Valor de Transação					159,288.00 €
VALOR ARREDONDADO					159,000.00 €
Extenso:	Cento e cinquenta e nove mil euros				



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis

JOÃO ALVOEIRO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXOS

A ANEXOS- PROSPEÇÃO DE MERCADO

Item	Comparável 1	Comparável 2	Comparável 3	Comparável 4	Comparável 5	Comparável 6
Tipo:	Casa	Casa	Casa	Casa		
Tipologia:	T3	T2	T2	T3		
Ano/Estado:	Mau	Mediocre	Mau	Mediocre		
Rua:	Lomba do Chão do Bispo	Olivais	Travessa de São Romão	Rua Dr. Maa'rio Braga		
Freguesia:	Santo António dos Olivais	Santo António dos Olivais	Santo António dos Olivais	Eiras/São Paulo de Frades		
Concelho:	Coimbra	Coimbra	Coimbra	Coimbra		
Empreendimento:						
Imobiliária:	Easygest	DS	Particular	Zome		
Contacto:						
Área Bruta Priv.	40	99	60	75		
Área de Impl.						
Área de Terreno						
Valor Pedido	145,000	165,000	80,000	133,000		
% Negociação	10%	10%	10%	10%		
Valor Pedido Exp.	130,500	148,500	72,000	119,700		
Valor Unitário	3,263	1,500	1,200	1,596		
Valor Uni. Ajust.	3,263	1,425	1,380	1,596		
Localização			10%	10%		
Idade						
Qualidade/Acab.	10%	-5%	5%	-10%		
Área	-10%					
Elevador						
Estacionamento						
Serviços cond.						
Abp Arrumos					0	0
Valor Unitário						
Valor Total						
Abp Est. Aberto	0	0	0	0	0	0
Valor Unitário						
Valor Total						
Abp Est. Fechado	0	0		0	0	
Valor Unitário						
Valor Total						
Abp Var./Terr.	0	0	0	0	0	0
Valor Unitário						
Valor Total						
Área logradouro					0	0
Valor Unitário						
Valor Total						
Média Ajustada	1,915.88	Desvio Padrão		Volatilidade		

B ANEXOS - MÉTODO DO RENDIMENTO

Colocar em "Anos": ST - Contrato sem termo DEV - Devoluto

B1 RENDA EFETIVA

Designação	Uso	Pisos	Área (m ²)	Anos	Renda Mensal (Eur)	Renda Mensal (Eur/m ²)	Custos (%)	Taxa Act. (%)	Valor Financ. Act. (Eur)
Cave									
Cave									
R/c		1		DEV				4%	
Andares		1		DEV				4%	
Logradouro									

B2 RENDA POTENCIAL

Designação	Uso	Pisos	Área (m ²)	Anos	Renda Mensal (Eur)	Renda Mensal (Eur/m ²)	Custos (%)	Taxa Act. (%)	Valor Potenc. Act. (Eur)
Cave									
Cave									
R/c		1		DEV			5.0%	4%	
Andares		1		DEV			5.0%	4%	
Logradouro									

B3 VALOR DE MERCADO PELO MÉTODO DO RENDIMENTO

Designação	Uso	Pisos	R. Efectiva (%)	R. Potencial (%)	Valor Financ. Act. (Eur)
Cave					
Cave					
R/c		1		100.00%	
Andares		1		100.00%	
Logradouro					
VALOR DE MERCADO (Eur)				VALOR UNITÁRIO (Eur/m²)	



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis

JOÃO ALVOEIRO
ENGENHEIRO CIVIL

MÉTODO DE CUSTO					
Prédio nº 4341/19960919 - Freguesia de Santo António dos Olivais					
Art.	Designação	Qt.	Un.	Preço Unitário [€]	Valor Total [€]
1	TERRENO				100,000.00 €
1.1.	Terreno	100.00	m2	1,000.00 €	100,000.00 €
2	CONSTRUÇÃO				87,300.00 €
2.1.	Habitação	68.00	m2	900.00 €	61,200.00 €
2.2.	Arrumos (Cave)	58.00	m2	450.00 €	26,100.00 €
					-36,110.00 €
Custo de Projeto/ Administrativo e Gestão		5.00%			4,365.00 €
Custos Comerciais		5.00%			9,365.00 €
Custos Financeiros		5.00%			4,365.00 €
Depreciação Física e Funcional		-100.00%			-91,665.00 €
Margem do Promotor		20.00%			37,460.00 €
TOTALP.V.T. - Presumível Valor de Transação					151,190.00 €
Valor Arredondado					151,000.00 €
Extenso:	Cento e cinquenta e um mil euros				



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis

JOÃO ALVOEIRO
ENGENHEIRO CIVIL

10. OBSERVAÇÕES, PREMISSAS E DEFINIÇÕES

CONCLUSÕES

O valor a considerar é o que foi obtido pelo **Método Comparativo**, ou seja **159.000,00 €** (Cento e cinquenta e nove mil euros). Dada a área onde se encontra inserido o imóvel, o valor obtido pelo **Método de Custo** não corresponde à realidade, optando o perito por considerar o método comparativo o mais adequado para o imóvel em causa. Refira-se que, no **Método de Custo**, o fator localização não é tido em conta, tornando-se desta forma menos fiável que o **Método Comparativo de Mercado**. Refira-se ainda, que os valores obtidos pelos dois métodos não são muito diferentes.

Por se encontrar inacessível, não foi possível visitar o piso da Cave. Para efeitos de avaliação, foi considerado que o pé-direito é muito baixo e que o estado de conservação é mau. Em termos de área, foi considerada a área bruta dependente indicada na caderneta predial.

- Foi efetuada uma visita ao imóvel para verificação das suas características construtivas e tipológicas e caracterização da realidade urbana envolvente.
- Os valores de avaliação estimados correspondem ao valor do imóvel à data do presente relatório, sendo a sua validade não superior a 6 meses.
- O Avaliador considera-se ainda, alheio a fatores de influência de valor inerentes ao estado de conservação do imóvel e políticas inerentes ao uso do solo durante esse prazo.
- Todos os dados constantes do presente relatório de avaliação e inerentes à situação legal do imóvel foram confrontados com documentação correspondente ao mesmo.
- A reprodução do presente relatório está de todo interdita, sendo, no entanto, a apresentação a terceiros permitida.
- A presente avaliação tem como objetivo o cálculo do presumível valor de Transação (PVT) do imóvel em análise.
- Considerou-se que o imóvel está livre de ónus e encargos e que o proprietário não está obrigado à sua venda por razões legais ou outras.



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis

JOÃO ALVOEIRO
ENGENHEIRO CIVIL

DEFINIÇÕES – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

1. Método Comparativo

Este método está baseado no “princípio de substituição”, que define o valor de um imóvel como o equivalente ao de outros imóveis com características semelhantes. O valor obtido por este método, baseia-se assim em valores de transação de imóveis idênticos e comparáveis, ao objeto de avaliação, cuja localização se insira na mesma área de mercado imobiliário. Com base no trabalho de campo realizado, no mercado e o correto estabelecimento das qualidades e características intrínsecas do bem imóvel realiza-se um levantamento dos preços de transação de imóveis comparáveis, isto é, que sejam tanto quanto possíveis semelhantes ao imóvel em avaliação. Com base no preço unitário dos comparáveis procede-se à homogeneização dos mesmos para equipará-los ao imóvel a avaliar tendo em linha de conta as diferenças como idade, estado de conservação, nível de acabamentos, entre outros.

2. Método do Rendimento

O método do rendimento assenta na capacidade que um bem possui para gerar rendimentos durante um determinado período, tendo por base as condições normais do mercado e na conservação desses rendimentos, numa valorização atual. O método do rendimento pode ser aplicado usando duas técnicas distintas: a técnica da atualização (DCF – Discounted Cash Flow Analysis) e a técnica da capitalização direta (Direct Capitalization). A técnica de capitalização direta avalia o imóvel através da divisão dos rendimentos gerados por uma taxa de capitalização. Este método utiliza apenas informação sobre o rendimento de um único período. A sua aplicação implica que sejam estimados os rendimentos proporcionados pela propriedade em apreço e a fixação de uma taxa de capitalização. A técnica da atualização decorre de um modelo de análise de investimento onde os custos e proveitos que ocorrem em momentos temporais distintos são convertidos ao momento atual (atualizados) com base numa taxa de desconto ou atualização.

3. Método do Custo

O método do custo na sua variante evolutiva, ao valor do terreno soma-se o custo de reprodução das edificações / plantações e subtrai-se a depreciação física e funcional aplicável, que tem em consideração a idade e o estado de conservação. Deste modo o valor do imóvel determinado através desta metodologia considera o valor do terreno e das construções e benfeitorias existentes, bem como todos os custos indiretos necessários à promoção do imóvel em apreço, nomeadamente custos com o projeto, custos com o licenciamento e de promoção. O método do custo na sua variante involutiva ou método do valor residual é aplicado para determinar o valor mais provável que um promotor imobiliário típico pagaria por um imóvel, no momento da avaliação e o aproveitaria no seu melhor e maior uso. Este método conduz à determinação do valor do imóvel no momento atual, deduzindo ao conjunto das receitas potencialmente geradas pelo edificado, os custos necessários à execução física da construção, bem como, os custos indiretos. O valor do imóvel é, desta forma, o resultado de uma diferença de valores em que as receitas são obtidas por comparação de mercado e os custos são os praticados pela construção civil e os encargos indiretos afetos estimados.



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis

JOÃO ALVOEIRO
ENGENHEIRO CIVIL

11. DECLARAÇÃO DO PERITO

O perito visitou e observou 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 tenham sido recolhidas.

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

O perito avaliador efetuou a avaliação de acordo com as exigências da Lei nº 153/2015 de 14 de setembro.

12. ASSINATURA DO PERITO

Assinado por: **JOÃO ANTÓNIO ALVOEIRO DUARTE**

Num. de Identificação: 06559830

Data: 2023.12.10 19:17:19+00'00'



IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 06 - COIMBRA **CONCELHO:** 03 - COIMBRA **FREGUESIA:** 18 - SANTO ANTONIO DOS OLIVAIS
ARTIGO MATRICIAL: 14622 **NIP:**

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 06 - COIMBRA **CONCELHO:** 03 - COIMBRA **FREGUESIA:** 18 - SANTO ANTONIO DOS OLIVAIS
Tipo: URBANO
Artigo: 1339

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Brigadeiro Correia Cardoso **Nº:** 80 **Lugar:** Coimbra **Código Postal:** 3000-095 COIMBRA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente
Afectação: Habitação **Nº de pisos:** 2 **Tipologia/Divisões:** 3

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 100,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 63,0000 m² **Área bruta de construção:**
126,0000 m² **Área bruta dependente:** 58,0000 m² **Área bruta privativa:** 68,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2023 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €53.530,00 **Determinado no ano:** 2023

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 176.914,00 **Coordenada Y:** 361.051,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
53.530,00	=	665,00	x	86,3250	x	1,00	x	2,10	x	1,110	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, $(Aa + Ab) \times Caj = 1,00 \times (Aa + Ab - 0,0000)$.
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: 7871411 **Entregue em :** 2023/04/03 **Ficha de avaliação nº:** 11704432 **Avaliada em :**
2023/05/23

TITULARES

Identificação fiscal: 506415082 **Nome:** MUNICIPIO DE COIMBRA

Morada: PC 8 DE MAIO, COIMBRA, 3000-300 COIMBRA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** MODELO 1 DO IMI **Entidade:** Modelo 1 do IMI Nº
7871411

Emitido via internet em 2023-07-31

O Chefe de Finanças

Manuel Casimiro Carneiro Gamboias
(Em substituição)

(Manuel Casimiro Carneiro Gamboias)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 506415082

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

GWXXQCOMEZRU



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.

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Santo António dos Olivais
Rua Brigadeiro Correia Cardoso, nº 80

ÁREA TOTAL: 100 M2
ÁREA COBERTA: 63 M2
ÁREA DESCOBERTA: 37 M2

MATRIZ nº: 14622 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

-Casa de habitação de rés do chão e logradouro - NORTE, Rua; NASCENTE e SUL, Etelvina
Fernandes; e POENTE, Santa Casa da Misericórdia.-----

O(A) Oficial de Registos por Delegação
Alexandre Manuel Moderno de Oliveira Porto

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 26 de 1996/09/19 - Aquisição

CAUSA : Expropriação

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MUNICÍPIO DE COIMBRA

Localidade: Coimbra

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** MARIA DE LURDES PEREIRA SILVA MALATO E MARIDO

Casado/a com HONÓRIO PRIÓSTICO CORREIA MALATO no regime de Comunhão geral

Morada: Rua da Nazaré, 19 - 2º Esquerdo, na

Localidade: Marinha Grande

O Conservador
Fernando Pereira Vieira Lopes

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Reg. 22707
Fotocópia não certificada
com valor de informação.
Art. 9.7. 19.00 €
Reg. N.º 23574
em 24/11/2023
O Oficial de Registos

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

Freguesia S
1563
reguesia S
1563



P=61 167,38 m

M=-22 984,18 m

Prédio urbano pertencente ao Município de Coimbra, sito na Rua Brigadeiro Correia Cardoso, n.º80, com a área de 100,00 m², descrito na Conservatória do Registo Predial de Coimbra com o n.º 4341 da freguesia de Santo António dos Olivais, inscrito na matriz predial urbana da mesma freguesia com o n.º 14622.

Vértice	M (m)	P (m)
1	-23090,2	61053,2
2	-23082,5	61053,3
3	-23081,8	61038,4
4	-23088,2	61038,2
5	-23088,4	61043,7
6	-23090,1	61043,6



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA
Divisão de Informação Geográfica e Cadastral

ELABOROU: Maria Manuel Rodrigues de Carvalho (n.º func.2404)
LEVANTOU:
VERIFICOU:
N. REF: 56785/2023 DATA: nov 2023

PLANTA
CADASTRAL

Hasta Pública
Freguesia de Santo António dos Olivais

ESCALA:
1:1 000
SISTEMA DE COORDENADAS: ETRS89/PT-TM06
BASE CARTOGRÁFICA: Ortofotos de 2021

