

B).8
DAF
DIEONT
SERGEP
A.M.
SEONT
TES
GARAI

ANEXO AO PONTO IV-9.
DOCUMENTO N.º 30



Fls. 1

MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 18/2020

PROPOSTA N.º 079/2020/DAF/DICONT/SERGEP

Realizada em 18/11/2020

DELIBERAÇÃO N.º 355/2020

ASSUNTO: **HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DE UM CONJUNTO DE PREDIOS URBANOS, SITO EM RUA ARRONCHES JUNQUEIRO, TRAVESSA FRANCISCO PEREIRA E RUA DO EITO, UNIÃO DE FREGUESIAS DE SETÚBAL.**

Considerando que:

O Município de Setúbal possui um conjunto prédios urbanos, integrados em domínio privado municipal, sítos na União de Freguesia de Setúbal, conforme no quadro abaixo se descrevem.

Prédio	Desc. Pred. (freg. St.ª M.ª Graça)	Art.º Matricial (USF)	VPT
Rua Arronches Junqueiro, n.º 43 a 55, tornejando Tv. Francisco Pereira, n.º 16 a 20,	1008	542	€332 798,93
Tv. Francisco Pereira, n.º 10, 12 e 14, tornejando Rua do Eito, n.º 30 e 32		797	€49 630,87
Rua do Eito, n.º 16, 18	914	815	€25 291,08
Rua do Eito, n.º 20 e 22	569	818	€31 101,39
Rua do Eito, n.º 24 e 26	1009	821	€46 408,47

O conjunto de prédios encontra-se na posse do Município de Setúbal, sob cedência ao mesmo em locação financeira, pretendendo-se vir a exercer antecipadamente a opção de compra;

Para este conjunto de prédios esteve projetada a instalação da "Universidade Sénior", contudo, entendeu-se que deixaram de se enquadrar em tal propósito, pelo que, não se encontram os prédios afetos a qualquer uso ou serviço municipal, não sendo as respetivas propriedades necessárias à prossecução de fins de interesse público;

Com vista a esta alienação, foram elaborados relatórios de avaliação, pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, em 13/03/2020 e 24/03/2020, nos termos dos quais, foram atribuídos aos imóveis os seguintes valores:

Prédio	Valor da Avaliação
Rua Arronches Junqueiro, n.º 43 a 55, tornejando para a Travessa Francisco Pereira, n.º 16 a 20,	€1455 000,00
Tv. Francisco Pereira, n.º 10, 12 e 14, tornejando Rua do Eito, n.º 30 e 32	
Rua do Eito, n.º 16, 18	€82 500,00
Rua do Eito, n.º 20 e 22	€101 300,00
Rua do Eito, n.º 24 e 26	€172 000,00

Tendo em vista a boa administração do património municipal, entendendo que a manutenção deste conjunto de imóveis na posse da autarquia deixou de ser conveniente, devendo promover a respetiva alienação, por hasta pública, com o valor base de licitação de €2000 000,00 (dois milhões de euro);

Propõe-se que:

- a) A Câmara Municipal de Setúbal, nos termos no previsto na alínea h) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, atentando ainda o disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 3.º, articulado com a alínea b) do n.º 2 do artigo 6.º, ambas da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, proceda à realização de hasta pública com vista à alienação de um conjunto de prédios urbanos, sítos em Rua Arronches Junqueiro, n.º 43 a 55, tornejando para a Travessa Francisco Pereira, n.º 16 a 20, Travessa Francisco Pereira, n.º 10, 12 e 14, tornejando para a Rua do Eito, n.º 30 e 32 e Rua do Eito, n.º 16, 18, Rua do Eito, n.º 20 e 22, e Rua do Eito, n.º 24 e 26, supra identificado, da União de Freguesias de Setúbal;
- b) Que a hasta pública fique sujeita às condições constantes do programa de procedimento e condições gerais que se anexam, fazendo parte integrante da presente proposta;
- c) Que a Câmara Municipal delibere, ao abrigo das disposições conjugadas da alínea h) do n.º 1 do artigo 33.º e da alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e submeta à apreciação da Assembleia Municipal; e

153

ATA DA SESSÃO DE 11/12/2020

d) A parte da ata respeitante a esta deliberação seja aprovada em minuta, para efeitos do disposto nos n.ºs 3 e 4, do artigo 57.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por: 3 Votos Contra; Abstenções; 8 Votos a Favor.

Aprovada em minuta, para efeitos do disposto no n.º 3 do art.º 57 da lei 75/13, de 12 de setembro

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

O PRESIDENTE DA CÂMARA

**PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DE UM CONJUNTO
DE
PRÉDIOS URBANOS, SITOS EM RUA ARRONCHES JUNQUEIRO, TRAVESSA
FRANCISCO PEREIRA E RUA DO EITO, DA UNIÃO DE FREGUESIAS DE
SETÚBAL**

CONSIDERANDO QUE,

O Município de Setúbal possui um conjunto de prédios urbanos, integrado em domínio privado municipal, sítos em Rua Arronches Junqueiro, n.º 43 a 55, tornejando para a Travessa Francisco Perira, n.º 16 a 20, Travessa Francisco Pereira, n.º 10, 12 e 14, tornejando para a Rua do Eito, n.º 30 e 32 e Rua do Eito, n.º 16 e 18, Rua do Eito, n.º 20 e 22, e Rua do Eito, n.º 24 e 26, da União de Freguesias de Setúbal;

Os prédios em questão não se encontram afetos a qualquer uso ou serviço municipal, não sendo a respetiva propriedade necessária à prossecução de fins de interesse público;

Mais considerando a Câmara Municipal de Setúbal que, tendo em vista a boa administração do património municipal, a conversão destes imóveis para sua propriedade não é conveniente, devendo promover a respetiva alienação;

Em sessão pública ordinária de _____, sob proposta da Câmara Municipal de Setúbal, aprovada em _____, a Assembleia Municipal deliberou realizar o procedimento de hasta pública, para alienação do imóvel antes referido, fixando como valor base, para a licitação do mesmo, €2000 000,00 (dois milhões de euro).



PROGRAMA E CONDIÇÕES GERAIS

Artigo I.

1. A presente Hasta Pública, em conformidade com o Presente Programa, terá lugar no dia _____, pelas ____ horas, e decorrerá na Sala de Sessões do edifício dos Paços do Município de Setúbal, perante a comissão para este fim nomeado, cujo objeto é a alienação de um conjunto de edifícios, sítios em Rua Arronches Junqueiro, n.º 43 a 55, tornejando para a Travessa Francisco Pereira, n.º 16 a 20, Travessa Francisco Pereira, n.º 10, 12 e 14, tornejando para a Rua do Eito, n.º 30 e 32, Rua do Eito, n.º 16 e 18, Rua do Eito, n.º 20 e 22, e Rua do Eito, n.º 24 e 26, da União de Freguesias de Setúbal, com as seguintes características:

Prédio	Descrição Predial (N.º Sr.º Anunc.)	Art.º Matricial (UFS)	ÁREA IMPL. (M²)	Situação	Valor de Base de Licitação
Rua Arronches Junqueiro, n.º 43 a 55, tornejando para a Travessa Francisco Pereira, n.º 16 a 20	1008	542	347,15m²	Composto por armazéns no R/C, 1º, 2º andar e águas furtadas	€2 000 000,00
Travessa Francisco Pereira, n.º 10, 12 e 14, tornejando para a Rua do Eito, n.º 30 e 3	1008	797	75,00m²	Composto por 1º, 2º andar e armazém onde o n.º 12, 2º Esq. da Travessa Francisco Fernandes Pereira é objeto de Arrendamento	
Rua do Eito, n.º 16, 18	914	815	31,00m²	Composto por loja e 1º andar	
Rua do Eito, n.º 20 e 22	569	818	35,00m²	Composto por R/C - Loja, 1º e 2º andar	
Rua do Eito, n.º 24, 24A e 26	1009	821	73,00m²	Composto por 1º, 2º andar e armazém	



115.6
3

2. Tendo em conta o destino dos imóveis a alienar, carecendo a utilização dos mesmos, para fim diverso daquele a que se destinam, das licenças e/ou autorizações que se afigurem legalmente exigíveis, cuja obtenção será da exclusiva responsabilidade do adquirente.
3. Os prédios serão alienados com os respetivos arrendamentos, de acordo com o mencionado no n.º 1, e no estado de conservação em que se encontram, não podendo o adquirente alegar vícios ou defeitos para a eventual não celebração de escritura de compra e venda.
4. O conjunto de prédios encontra-se na posse do Município de Setúbal, sob cedência ao mesmo em locação financeira.
5. A comissão que dirigirá a hasta pública é constituída pelos seguintes elementos:
 - a) Membros efetivos

Presidente – Paulo Hortênsio (DAF)

1.º Vogal efetivo – Joaquim Branco (GAGEF)

2.º Vogal efetivo – Helena Moreira (SERGEP)
 - b) Membros suplentes

Vogal Suplente – Clemente Rodrigues (GAGEF)

Vogal Suplente – Suzete Valido (SERGEP)
6. Os membros suplentes da comissão substituirão, nas faltas e impedimentos, os membros efetivos, sendo que o presidente será substituído pelo 1.º vogal efetivo.

Artigo II.

1. Desde a data de publicação do respetivo edital até ao dia útil anterior ao da realização da praça, encontram-se patentes, para consulta pelos interessados, as peças do presente procedimento, constituídas pelo Edital, pelo Programa e Condições Gerais, planta do prédio e pela planta de localização, na página oficial da Câmara Municipal de Setúbal, em www.mun-setubal.pt ou, em alternativa, junto do Serviço de Gestão Patrimonial, instalado no edifício dos Paços do Município, em Praça de Bocage, Setúbal, mediante marcação previa, dentro do horário das 9h30 às 16h00.



HS-7


2. Os interessados poderão requerer cópia das peças do presente procedimento, estando a emissão das mesmas sujeitas ao pagamento dos valores devidos, calculados de acordo com o previsto no Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal e respetiva Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais.
3. Qualquer eventual pedido de esclarecimento a solicitar no âmbito do presente procedimento, deverá ser requerido, até ao 10.º dia útil a contar da publicação do anúncio, através de correio eletrónico, endereçado a seag@mun-setubal.pt, ou por carta, dirigida à presidente da Câmara Municipal de Setúbal, identificando-se o assunto "HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DE PRÉDIO URBANO, SITO EM RUA ARRONCHES JUNQUEIRO, N.º 43 A 55, TORNEJANDO PARA A TRAVESSA FRANCISCO PERIRA, N.º 16 A 20, TRAVESSA FRANCISCO PEREIRA, N.º 10, 12 E 14, TORNEJANDO PARA A RUA DO EITO, N.º 30 E 32, RUA DO EITO, N.º 16, 18, RUA DO EITO, N.º 20 E 22, E RUA DO EITO, N.º 24, 24A E 26," devendo a comissão dar a devida resposta, no prazo de 10 dias úteis.
4. No dia da realização do ato público, a requerimento dos interessados, poderão ser comunicados os mesmos esclarecimentos, por parte da comissão, aos restantes interessados.
5. Podem ainda os interessados solicitar marcação de visita ao imóvel, com a antecedência mínima de 2 dias úteis, através do telefone n.º 265541619 ou através de correio eletrónico, endereçado a servico.patrimonio@mun-setubal.pt, decorrendo tal visita em termos a determinar pelos serviços e sempre em dias e horário normal de funcionamento dos serviços, até ao dia _____.

Artigo III.

1. À hasta pública pode assistir qualquer interessado e o público, em geral, podendo intervir na praça, concorrendo à arrematação, qualquer interessado e/ou preferentes, pessoas singulares, em nome próprio ou legalmente representadas, ou pessoas coletivas, através dos seus representantes legais, com poderes bastantes para o efeito.
2. Os eventuais preferentes deverão identificar-se antes do início da praça, com documentos comprovativos de tal condição.



Artigo IV.

A seleção do adjudicatário será efetuada mediante licitação verbal, a realizar no próprio ato da hasta pública, nos termos especificados no presente programa de procedimento.

Artigo V.

1. Podem intervir na praça os interessados, incluindo eventuais titulares de direitos de preferência, ou seus representantes, devidamente identificados e, no caso de pessoas coletivas, habilitados com poderes bastantes para arrematar;
2. A licitação poderá ser feita pelos interessados que assim manifestem vontade em participar na praça, devendo previamente apresentar os respetivos documentos identificativos e comprovativos habilitantes, sob pena de constituir causa de não admissibilidade de arrematação.
3. Os interessados obrigam-se a prestar, relativamente a toda a documentação entregue, os esclarecimentos que a comissão considere necessários.

Artigo VI.

Poderão ser prestados todos os esclarecimentos sobre o presente procedimento e seu objeto, a todos os interessados, porém, uma vez iniciada a licitação, não serão dadas quaisquer explicações.

Artigo VII.

1. A praça inicia-se quando o presidente da comissão declarar aberta a hasta pública, procedendo à identificação da mesma, com leitura e explicação das condições que a regem, com prestação de eventuais esclarecimentos.
2. Segue-se de imediato a identificação dos interessados e/ou dos seus representantes, elaborando-se uma lista dos interessados admitidos, da qual fará leitura.
3. Seguidamente, haverá lugar a licitação a partir do valor base de licitação anunciado, acrescido do valor mínimo de um lanço - €1000,00 (mil euro).
4. O valor dos lanços oferecidos pelos interessados não poderá ser inferior a €1000 (mil euro).



5. É dada por terminada a licitação quando o presidente da comissão tiver anunciado por três vezes o lance mais elevado e este não for coberto.
6. Em seguida, haverá lugar ao exercício de eventuais direitos de preferência e, apresentando-se a preferir mais de um preferente legal com igual direito, reabre-se nova licitação entre eles, nos termos do número anterior.
7. Para efeitos do número anterior, a licitação terminará quando o presidente da comissão tiver anunciado por três vezes o lance mais elevado e este não for coberto.
8. Todos os interessados ficam obrigados a manter os valores resultantes das suas licitações, pelo prazo de noventa dias, a contar da data do ato público.

Artigo VIII.

1. Uma vez concluída a licitação nos termos do artigo anterior, a comissão adjudica provisoriamente os imóveis a quem tenha oferecido o preço mais elevado, ou ao preferente que tiver exercido esse direito.
2. O adjudicatário provisório deve, de imediato, efetuar o pagamento de 1% do valor da adjudicação, junto da Tesouraria da Câmara Municipal de Setúbal.
3. Será admitido o pagamento integral do valor da adjudicação.

Artigo IX.

No final da praça, é lavrado o respetivo auto de arrematação, no qual conste a identificação dos licitantes e o resultado final das licitações, sendo que deve o mesmo ser assinado pelos membros da comissão e pelo adjudicatário provisório, ou representante legalmente constituído, se estiver presente.

Artigo X.

1. O adjudicatário provisório deve comprovar que tem a situação tributária e contributiva regularizada, no prazo de 10 dias a contar da data da adjudicação provisória.
2. O prazo previsto no número anterior pode, por motivo devidamente justificado, ser prorrogado por despacho da Presidente da Câmara Municipal de Setúbal.



Artigo XI.

A decisão de adjudicação definitiva, ou de não adjudicação, compete à Presidente da Câmara Municipal de Setúbal, devendo dela ser notificado o interessado, no prazo de 10 dias úteis, a contar da entrega dos documentos mencionados no artigo anterior.

Artigo XII.

O incumprimento pelo adjudicatário das obrigações previstas no presente programa de procedimento implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre os imóveis, bem como das importâncias já entregues.

Artigo XIII.

1. Não há lugar à adjudicação, provisória ou definitiva, designadamente, quando se verifique alguma das seguintes situações:
 - a) Erro relevante sobre a identificação ou a composição dos imóveis;
 - b) A prestação de falsas declarações;
 - c) A falsificação de documentos apresentados;
 - d) O indício de conluio entre os interessados;
 - e) A desistência.
2. A não comprovação da situação tributária e contributiva regularizada, por motivo imputável ao adjudicatário provisório, implica a não adjudicação definitiva dos imóveis.
3. No caso dos imóveis já terem sido adjudicados definitivamente e se apurar que o adjudicatário prestou falsas declarações ou apresentou documentos falsificados, há lugar à anulação da adjudicação, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal, perdendo, a favor do Município de Setúbal, as importâncias já entregues.
4. Em caso de anulação da adjudicação ou de não adjudicação por causa imputável ao interessado, podem os imóveis, sem prejuízo do exercício de eventuais direitos de preferência, ser adjudicados ao interessado que tenha apresentado a proposta ou o lance imediatamente inferior ao valor de arrematação, exceto em caso de conluio.



5. No caso de o Município, sem causa justificativa, não proceder à adjudicação definitiva, pode o interessado eximir-se da obrigação de aquisição, tendo direito ao reembolso, em singelo, das quantias entregues.

Artigo XIV.

1. A alienação será formalizada através de escritura pública de compra e venda, efetuando-se em simultâneo o pagamento do valor de adjudicação remanescente.
2. Não haverá lugar à restituição do valor das quantias pagas, no caso de a escritura de compra e venda não se realizar, por motivo imputável ao adjudicatário, ou desistência por parte do mesmo, considerando-se, nestes casos, caducada a adjudicação provisória efetuada.
3. Ficam à responsabilidade e encargo do adjudicatário definitivo as respetivas despesas e formalidades inerentes à apresentação de documentos e à referida escritura, devendo aquele entregar os respetivos comprovativos de conclusão do processo de formalização da transmissão a seu favor, junto do Serviço de Gestão Patrimonial, no prazo máximo de quinze dias após tal conclusão.

Artigo XV.

1. No caso de não se verificar a alienação dos imóveis ao primeiro adjudicatário definitivo, a Câmara Municipal de Setúbal poderá notificar o licitante seguinte para, querendo prestar pagamento de 1% do valor da última licitação por si apresentada, no prazo de 10 dias úteis, passando este referido valor a constituir novo valor de adjudicação, aplicando-se tudo o previsto nos artigos anteriores, quanto à celebração da escritura de compra e venda;
2. O disposto no número anterior é aplicável até que sejam notificados todos os licitantes.

Artigo XVI.

1. Reserva-se à Câmara Municipal de Setúbal o direito de não adjudicar o imóvel, sem que daí decorra qualquer obrigação de indemnização, seja a que título for.
2. Reserva-se o direito de não alienar por motivos de impedimento, decorrentes do Contrato de Locação Financeira Imobiliária em curso, sem que daí decorra qualquer obrigação de indemnização, seja a que título for.



Artigo XVII.

Caso a hasta pública tenha ficado deserta ou quando não haja lugar à adjudicação definitiva ou esta seja anulada por motivos não imputáveis à Câmara Municipal, poderá esta proceder à alienação do prédio por ajuste direto.

Artigo XVIII.

No presente procedimento serão observadas subsidiariamente as disposições decorrentes do presente programa e condições gerais, do Regulamento Municipal do Património Móvel e Imóvel do Município de Setúbal, bem como da legislação aplicável, em especial as constantes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual.





NOTA INTERNA

N.º: 08/2020

Data: 13/03/2020

De : COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Proc. Nº

Para : Sr.ª Diretora do DURB

Assunto: RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE EDIFÍCIO SITO NA RUA ARRONCHES JUNQUEIRO

1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO

Com vista à promoção de hasta pública para alienação de um prédio de propriedade municipal, foi solicitada à Comissão de Municipal de Avaliações de Imóveis, a avaliação imobiliária do imóvel sito na Rua Arronches Junqueiro, n.ºs 43,45,49,51,53 e 55 tomejando para a Travessa Francisco Pereira, n.ºs 10, 12, 14, 16 e 18, e Rua do Eito n.ºs 28,30 e 32 na União de freguesias de Setúbal (Santa Maria da Graça).

2. ELEMENTOS BASE PARA A AVALIAÇÃO

O relatório baseou-se na seguinte documentação facultada:

- Certidão de Teor;
- Caderneta Predial Urbana;
- Plantas de Arquitetura.

3. CARACTERÍSTICAS

3.1. Da Localização

O edifício em análise encontra-se localizado, face ao PDM em vigor, em Espaço Urbano - Centro Histórico de Setúbal, abrangido pela Zona de Proteção a património classificado: Sistema Defensivo de Setúbal, incluindo as fortificações medievais e modernas (MIP), bem como, inserido em Área de Reabilitação Urbana – ARU, numa das ruas mais emblemáticas do centro.

A envolvente caracteriza-se por uma malha urbana consolidada, com existência de edifícios centenários de pequeno e médio porte, afetos a habitação com algum comércio e serviços ao nível dos pisos térreos. Dispõe nas proximidades de alguns equipamentos e pontos de interesse turístico, designadamente, Casa do Corpo Santo / Museu do Barroco, Museu de Arqueologia e Etnografia, Museu do Trabalho, Igreja de Santa Maria, entre outros.

No que concerne a transportes públicos, é servida por autocarros e comboios, dada a proximidade do terminal rodoviário e do apeadeiro da Praça do Quebedo.

Handwritten signatures and initials: VB, RP, CE +



Imagem aérea da aplicação Google Earth

3.2. Do Imóvel

O imóvel em avaliação, trata-se do edifício construído no século XIX, pela família Arronches Junqueiro, registado no Serviço de Finanças sob o número matricial 542 e na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o nº 1008/20151020 da União de Freguesias de Setúbal (antiga freguesia de Santa Maria da Graça), encontra-se constituído em propriedade total com andares e divisões suscetíveis de utilização independente, composto por cinco pisos, designadamente: Piso -1 destinado a arrumos, com três compartimentos e afeto a um dos espaços comerciais; Piso 0 destinado a comércio, com três espaços comerciais distintos; Piso 1 destinado a habitação com quatro fogos habitacionais (T1, T2 e 2 x T3); Piso 2 destinado a habitação com cinco fogos habitacionais (2 x T1 e 3 x T3); Piso 3 destinado a habitação com um fogo habitacional (T6).



NOTA INTERNA

N.º: **08/2020**

Data: **13/03/2020**

3.3. Áreas

As áreas consideradas para efeitos de avaliação, foram as áreas obtidas em medições efetuadas nas plantas de arquitetura, por se considerar o mais fidedigno com o edificado no local.

- Área total do terreno: 347,15 m²
- Área do Piso -1: 120,00 m²
- Área do Piso 0: 347,15 m²
- Área do Piso 1: 347,15 m²
- Área do Piso 2: 347,15 m²
- Área do Piso 3: 160,00 m²
- Área Bruta Privativa de Construção: 1 321,45 m²

3.4. Registo Fotográfico



Foto 01 - Fachada Principal



Foto 02 - Fachada Lateral

Handwritten signature or initials in blue ink, possibly reading 'L. B. R. M. Cent'.

NOTA INTERNA

N.º: 08/2020

Data: 13/03/2020



Foto 03 – Fachada Lateral



Foto 04 – Fachada Posterior

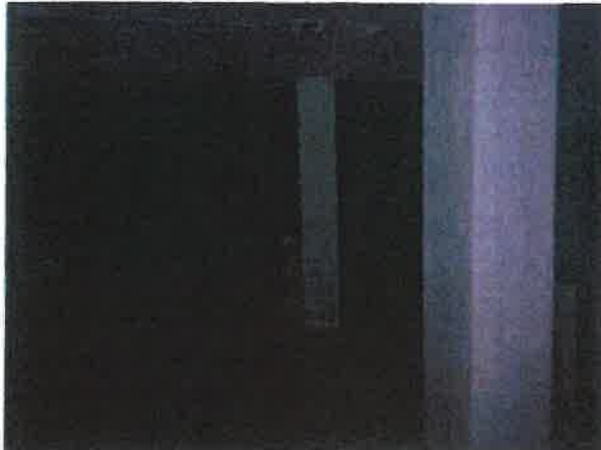


Foto 05 - Piso - 1



Foto 06 - Piso 1

NOTA INTERNA

N.º: **08/2020**

Data: **13/03/2020**



Foto 07 - Piso 1



Foto 08 - Piso 1



Foto 09 - Piso 2



Foto 10 - Piso 2



Foto 11 - Piso 2



Foto 12 - Piso 2

NOTA INTERNA

N.º: **08/2020**

Data: **13/03/2020**



Foto 13 - Piso 3



Foto 14 - Piso 3



Foto 15 - Piso 3



Foto 16 - Piso 3



Foto 17 - Piso Águas Furtadas



Foto 18 - Piso Águas Furtadas

fls. 19




NOTA INTERNA

N.º: 08/2020

Data: 13/03/2020

4. METODOLOGIA E PRESSUPOSTOS

A metodologia da presente avaliação compreendeu uma visita ao local.

Foi efetuada uma aferição dos valores de mercado relativamente a imóveis comparáveis que se encontram à venda na envolvente próxima, tendo sido efetuada a devida homogeneização dos valores.

As áreas consideradas para efeitos de avaliação, foram obtidas nas plantas de arquitetura.

A avaliação foi efetuada no pressuposto de não existirem sobre o bem em avaliação quaisquer ónus e encargos.

5. CONCEITOS

Valor de avaliação indicado:

Define-se Valor de Mercado como sendo a estimativa do montante mais provável, em termos quantitativos, pelo qual, à data da avaliação, os bens poderão ser transacionados, num mercado livre, aberto, concorrencial e após uma exposição adequada. Pressupõe-se que ambas as partes são conhecedoras de todos os aspetos relevantes sobre o bem em questão, que atuam de livre vontade e manifestam a prudência necessária que um negócio deste género obriga.

Valor de Venda Imediata:

O valor de venda imediata adotado resulta da classificação de Rating atribuída ao imóvel, estando assim diretamente relacionado com a Localização do imóvel, relação Procura/Oferta e Tipologia/Ocupação versus Mercado Alvo.

Métodos de avaliação considerados:

Dado que o imóvel em apreciação já se encontra construído e existe no mercado local oferta de imóveis comparáveis, perfeitamente identificáveis, em termos de venda, considerou-se o Método Comparativo tendo o seu valor sido aferido pelo Método do Custo.

6. ESTUDO DE MERCADO

Regista-se uma oferta razoável de imóveis afetos a habitação, com algum comércio nos pisos térreos, nesta zona da cidade, para uma procura já existente ou identificável com elevado grau de certeza. A procura tem vindo a aumentar na zona do centro histórico.

O estudo que se segue tem por base os elementos necessários para a realização do cálculo do PVT estimado.



NOTA INTERNA

N.º: 08/2020

Data: 13/03/2020

Prospecção de Terrenos

Tipo	Área m ²	Descrição	Valor Oferta €	(Vo/At) €/m ²
Terreno	368,0	Av. Luisa Todi - União das Freguesias de Setúbal	600 000	1 301,5
Terreno	300,0	Av. Luisa Todi - União das Freguesias de Setúbal. C/ruína	1 150 000	2 395,8
Terreno	392,0	Zona ribeirinha - União das Freguesias de Setúbal. C/ruína	700 000	1 555,6

Prospecção do Mercado de Edifícios

Tipo	Área m ²	Descrição	Valor Oferta €
Edif. Hab	1 294,0	Rua de Santa Maria - União das Freguesias de Setúbal. C/3 pisos e proj. aprov.	1 780 000
Edif. Hab	1 576,0	Av. Luisa Todi - União das Freguesias de Setúbal. Palacete c/3 pisos	1 300 000
Edif. Hab	1 170,0	Av. 5 de Outubro - União das Freguesias de Setúbal. C/3 pisos	1 450 000
Edif. Hab	1 590,0	Rua de Santa Maria - União das Freguesias de Setúbal. C/3 pisos	1 450 000

Factores de Homogeneização (□)									V _v ⁽¹⁾	V _v ⁽²⁾
Listing	Local	(l)	Idade	(l)	Área	(a)	Outro	(o)	Homog €/m ²	Homog €
0,90	Similar	1	Liq Inf	0,95	Superior	1,1	Conserv.	1	1 294	1 674 090
0,90	Liq Sup	0,95	Similar	1	Mto Sup	1,4	Conserv.	1	1 016	1 600 560
0,90	Similar	1	Similar	1	Similar	1	Conserv.	1	1 115	1 305 000
0,90	Inferior	1,1	Similar	1	Mto Sup	1,4	Conserv.	1	1 300	2 067 120

Da pesquisa efetuada, encontraram-se quatro referências apresentadas no Quadro de pesquisa de mercado para edifícios. De modo a que os dados recolhidos sejam comparáveis com o imóvel em avaliação, procedeu-se à análise e homogeneização das mesmas. Tendo-se estimado, para a Área Bruta Privativa um índice de Venda de 1180 €/m², sendo que o Índice de Venda Máximo apurado é de 1300 €/m², o Índice de Venda Mínimo de 1016 €/m², e o Índice de Venda Médio de 1181 €/m².

Relativamente ao estudo de mercado dos terrenos, regista-se fraco equilíbrio entre a oferta e a procura nesta zona da cidade, atendendo que se trata de uma zona consolidada, em que a existência de terrenos para construção, resulta apenas da demolição de imóveis pré-existentes.

NOTA INTERNA

N.º: 08/2020

Data: 13/03/2020

7. CÁLCULO DE AVALIAÇÃO

7.1 Método Comparativo

O método comparativo consiste na avaliação do imóvel por comparação, ou seja, em função de transações e/ou propostas efetivas de aquisição relativamente a imóveis com idênticas características físicas e funcionais, cuja localização se insira numa mesma área do mercado imobiliário.

	Área Bruta (m ²)	Valor Unitário (€/m ²)	Totais Parciais (€)
Área Privativa	1 201,45	1 180	1 417 711,00
Área Dependente	120,00	300	36 000,00

P.V.T. = 1 453 711,00 €

7.2 Método do Custo de Construção ou Reposição

O método do custo de reposição / substituição é utilizado na determinação do valor de um imóvel através da soma entre o valor de mercado do terreno e de todos os custos necessários para a construção de um imóvel com as mesmas características físicas e funcionais, tendo-se em conta no valor final do imóvel, a sua depreciação em função da antiguidade, o estado de conservação, estimativa de vida útil e margens de lucro requeridas.

TERRENO - T			
TERRENO URBANO	347,2 m ²	x	1 800,00 €/m ²
TERRENO RÚSTICO	m ²	x	€/m ²
ENCARGOS AQUISIÇÃO TERRENO (IMT, Escritura, Registos)			7,5%
			VALOR DO TERRENO - T
			624 870,00 €
			46 865,25 €
			671 735,25 €
			46,0 %
CUSTOS DIRECTOS - C			
BRUTA	1 201,5 m ²	x	700,00 €/m ²
ARRUMOS	120,0 m ²	x	250,00 €/m ²
			TOTAL CUSTOS DE CONSTRUÇÃO OU REPOSIÇÃO A NOVO - C
			841 015,00 €
			30 000,00 €
			871 015,00 €
			59,6 %
ENCARGOS INDIRECTOS COM A CONSTRUÇÃO (Proj., Lic., Taxas, Enc. Fin.) - Ec			
			15,0%
			130 652,25 €
Depreciação (Fís., Func., Econ.) - D			
			65,0%
			651 083,71 €
CUSTOS DE COMERCIALIZAÇÃO - Evc			
			5,0%
			73 022,77 €
MARGEM DE LUCRO DO PROMOTOR - Lt			
			25,0%
			365 113,85 €
VALOR NO ESTADO ACTUAL - V = (T+C-D+Ec+Evc+Lt)			
			1 460 455,41 €

Presumível Valor de Transacção actual (devoluto) | 1 460 455,41 €

Considerou-se a Taxa de Depreciação física e funcional de 65%, tendo em consideração a idade e o estado de conservação do edifício,

7.3 Valores da Avaliação

Considerando as metodologias utilizadas, assumindo os arredondamentos normais de mercado, a inexistência de restrições onerosas, encargos ou direitos de uso, às condicionantes expostas, à situação do mercado imobiliário atual e o critério anteriormente especificado e adotado, conforme quadros de avaliação integrantes no presente relatório, consideram-se os seguintes valores:

Valor de Mercado do Imóvel

1 455 000.00 €

Valor de Venda Rápida (V.V.I)


1 385 800,00 €

V.V.I. - Valor de Venda Imediato - Foi considerado para o cálculo do Valor de Venda Imediato, um tempo médio esperado para venda de 1 ano, com um desconto de 5%.

Face ao exposto, solicita-se, caso se concorde, que se proceda à homologação da avaliação e que seja dado conhecimento ao requerente.

Setúbal 13 de março de 2020

A Comissão de Avaliação


Arq. Joaquim Branco


Arq. Ana Pinto


Arq. Clemente Rodrigues

De : COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Proc. N.º

Para : Sr.ª Diretora do DURB

Assunto: RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE EDIFÍCIO SITO NA RUA DO EITO Nº 16 E 18

1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO

Com vista à promoção de hasta pública para alienação de um prédio de propriedade municipal, foi solicitada à Comissão Municipal de Avaliações de Imóveis, a avaliação imobiliária do imóvel sito na Rua do Eito, n.ºs 16 e 18, na União de Freguesias de Setúbal.

2. ELEMENTOS BASE PARA A AVALIAÇÃO

O relatório baseou-se na seguinte documentação facultada:

- Certidão de Teor;
- Caderneta Predial Urbana;
- Plantas de Arquitetura.

3. CARACTERÍSTICAS

3.1. Da Localização

O edifício em análise encontra-se localizado, face ao PDM em vigor, em Espaço Urbano - Centro Histórico de Setúbal, abrangido pela Zona de Proteção a património classificado: Sistema Defensivo de Setúbal, incluindo as fortificações medievais e modernas (MIP), bem como, inserido em Área de Reabilitação Urbana – ARU.

A envolvente caracteriza-se por uma malha urbana consolidada, com existência de edifícios centenários de pequeno e médio porte, afetos a habitação com algum comércio e serviços ao nível dos pisos térreos. Dispõe nas proximidades de alguns equipamentos e pontos de interesse turístico, designadamente, Casa do Corpo Santo / Museu do Barroco, Museu de Arqueologia e Etnografia, Museu do Trabalho, Igreja de Santa Maria, entre outros.

No que concerne a transportes públicos, é servida por autocarros e comboios, dada a proximidade do terminal rodoviário e do apeadeiro da Praça do Quebedo.



Imagem aérea da aplicação Google Earth

3.2. Do Imóvel

O imóvel em avaliação, trata-se de um edifício centenário, registado no Serviço de Finanças sob o número matricial 815 e na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o n.º 914/20110824 da União de Freguesias de Setúbal (antiga freguesia de Santa Maria da Graça), encontra-se constituído em propriedade total com andares e divisões suscetíveis de utilização independente, composto por dois pisos, designadamente: Piso 0 destinado a comércio e Piso 1 destinados a habitação, com um fogo de tipologia T1.

O imóvel encontra-se ocupado por terceiros, desconhecendo-se o estado de conservação interior.

3.3. Áreas

Detetou-se discrepâncias entre as áreas registadas e as áreas obtidas em medições efetuadas nas plantas de arquitetura do existente. As áreas consideradas para efeitos de avaliação, foram as áreas registadas na documentação do registo do imóvel, designadamente na Certidão de Teor.

- Área total do terreno: 31,00 m²
- Área do Piso 0: 31,00 m²
- Área do Piso 1: 31,00 m²
- Área Bruta Privativa de Construção: 62,00 m²

h m
pent

3.4. Registo Fotográfico e Levantamento Arquitetónico



Foto 01



Foto 02



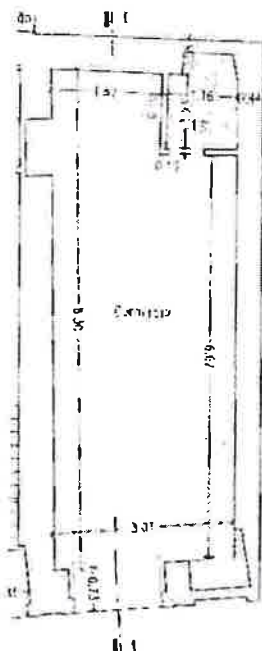
Imag. 01 – Alçado Principal

11526

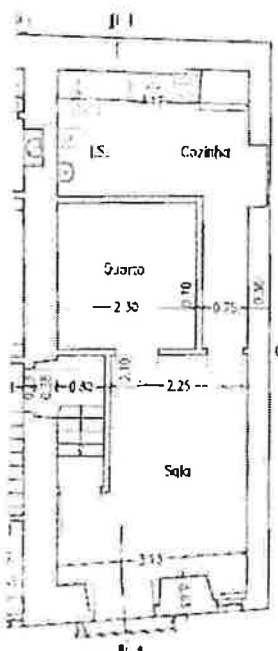

NOTA INTERNA

Nº: **12/2020**

Data: **24/03/2020**



Imag. 02 - Planta do Piso 0



Imag. 03 - Planta do Piso 1

4. METODOLOGIA E PRESSUPOSTOS

A metodologia da presente avaliação compreendeu uma visita ao local pelo exterior.

Foi efetuada uma aferição dos valores de mercado relativamente a imóveis comparáveis que se encontram à venda na envolvente próxima, tendo sido realizada a devida homogeneização dos valores.

As áreas consideradas para efeitos de avaliação, foram obtidas nas plantas de arquitetura.

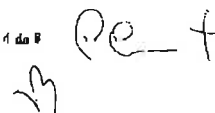
A avaliação foi efetuada no pressuposto de não existirem sobre o bem em avaliação quaisquer ónus e encargos.

O estado de conservação interior considerou-se que se encontra de acordo com o observado pelo exterior e com a idade de construção.

5. CONCEITOS

Valor de avaliação indicado:

Define-se Valor de Mercado como sendo a estimativa do montante mais provável, em termos quantitativos, pelo qual, à data da avaliação, os bens poderão ser transacionados, num mercado livre, aberto, concorrencial e após uma exposição adequada. Pressupõe-se que ambas as partes são conhecedoras de todos os aspetos relevantes sobre o bem em questão, que atuam de livre vontade e manifestam a prudência necessária que um negócio deste género obriga.



Valor de Venda Imediata:

O valor de venda imediata adotado resulta da classificação de Rating atribuída ao imóvel, estando assim diretamente relacionado com a Localização do imóvel, relação Procura/Oferta e Tipologia/Ocupação versus Mercado Alvo.

Métodos de avaliação considerados:

Dado que o imóvel em apreciação já se encontra construído e existe no mercado local oferta de imóveis comparáveis, perfeitamente identificáveis, em termos de venda, considerou-se o Método Comparativo tendo o seu valor sido aferido pelo Método do Custo.

6. ESTUDO DE MERCADO

Regista-se uma oferta razoável de imóveis afetos a habitação, com algum comércio nos pisos térreos, nesta zona da cidade, para uma procura já existente ou identificável com elevado grau de certeza. A procura tem vindo a aumentar na zona do centro histórico.

O estudo que se segue tem por base os elementos necessários para a realização do cálculo do PVT estimado.

Prospeção do Mercado de Edifícios

Tipo	Área m²	Descrição	Valor Oferta €	Fonte
Edif. Hab	64,0	Zona do Miradouro, Centro Histórico de Setúbal. C/2 pisos a habitação	140 000	Remax
Edif. Hab	77,0	Rua da Velha Alfandega, Centro Histórico de Setúbal. C/2 pisos afetos a comércio e habitação	110 000	Remax
Edif. Hab	57,2	Rua São Filipe, Centro Histórico de Setúbal. C/1 piso afeto a habitação e logradouro 125 m2	110 000	Remax
Edif. Hab	64,0	Rua do Ligeiro, Centro Histórico de Setúbal. C/2 pisos afetos a habitação	88 000	Remax

Fatores de Homogeneização (F)									Iv ⁽¹⁾	Vv ⁽²⁾
Listing	Local	(l)	Idade	(i)	Área	(a)	Conserv.	(o)	Homog €/m²	Homog €
0,90	Similar	1	Similar	1	Similar	1	Mto Sup	0,8	1 575	100 800
0,90	Superior	0,9	Similar	1	Lig Sup	1,05	Similar	1	1 215	93 555
0,90	Lig Sup	0,95	Similar	1	Lig Inf	0,95	Mto Sup	0,8	1 315	75 240
0,90	Similar	1	Similar	1	Similar	1	Similar	1	1 238	79 200

Da pesquisa efetuada, encontraram-se quatro referências apresentadas no Quadro de pesquisa de mercado para edifícios. De modo a que os dados recolhidos sejam comparáveis com o imóvel em avaliação, procedeu-se à análise e homogeneização das mesmas. Tendo-

15.03


NOTA INTERNA

N.º: 12/2020

Data: 24/03/2020

se estimado, para a Área Bruta de Construção um índice de Venda de 1 335 €/m², sendo que o Índice de Venda Máximo apurado é de 1 575 €/m², o Índice de Venda Mínimo de 1 215 €/m², e o Índice de Venda Médio de 1 336 €/m².

Prospecção de Terrenos

Tipo	Área m ²	Descrição	Valor Oferta €	(Vo/At) €/m ²
Terreno	368,0	Av. Luísa Todí - União das Freguesias de Setúbal	600 000	1 301,5
Terreno	300,0	Av. Luísa Todí - União das Freguesias de Setúbal. C/ruína	1 150 000	2 395,8
Terreno	392,0	Zona ribeirinha - União das Freguesias de Setúbal. C/ruína	700 000	1 555,6

Relativamente ao estudo de mercado dos terrenos, regista-se fraco equilíbrio entre a oferta e a procura nesta zona da cidade, atendendo que se trata de uma zona consolidada, em que a existência de terrenos para construção resulta apenas da demolição de imóveis pré-existentes.

7. CÁLCULO DE AVALIAÇÃO

7.1 Método Comparativo

O método comparativo consiste na avaliação do imóvel por comparação, ou seja, em função de transações e/ou propostas efetivas de aquisição relativamente a imóveis com idênticas características físicas e funcionais, cuja localização se insira numa mesma área do mercado imobiliário.

	Área Bruta (m ²)	Valor Unitário (€/m ²)	Totais Parciais (€)
Área Bruta de Construção	62	1 330	82 460,00

P.V.T. = **82.500,00 €**

7.2 Método do Custo de Construção ou Reposição

O método do custo de reposição / substituição é utilizado na determinação do valor de um imóvel através da soma entre o valor de mercado do terreno e de todos os custos necessários para a construção de um imóvel com as mesmas características físicas e funcionais, tendo-se em conta no valor final do imóvel, a sua depreciação em função da antiguidade, o estado de conservação, estimativa de vida útil e margens de lucro requeridas.



NOTA INTERNA

N.º: 12/2020

Data: 24/03/2020

TERRENO - T					
TERRENO URBANO	31,0 m ²	x	1 500,00 €/m ²	46 500,00 €	
TERRENO RÚSTICO	m ²	x	€/m ²		€
ENCARGOS AQUISIÇÃO TERRENO (IMT, Escritura, Registos)			7,5%	3 487,50 €	
VALOR DO TERRENO - T				49 987,50 €	60,9 %
CUSTOS DIRECTOS - C					
BRUTA Habitação	52,0 m ²	x	650,00 €/m ²	40 300,00 €	
TOTAL CUSTOS DE CONSTRUÇÃO OU REPOSIÇÃO A NOVO - C				40 300,00 €	49,1 %
ENCARGOS INDIRECTOS COM A CONSTRUÇÃO (Proj., Lic., Taxas, Enc. Fin.) - Ec				15,0%	6 045,00 €
Depreciação (Fís., Func., Econ.) - D				75,0%	34 758,75 €
CUSTOS DE COMERCIALIZAÇÃO - Evc				5,0%	4 104,92 €
MARGEM DE LUCRO DO PROMOTOR - Lc				20,0%	16 413,67 €
VALOR NO ESTADO ACTUAL - V = (T+C-D+Ec+Evc+Lc)					82 098,33 €

Presumível Valor de Transacção actual (devoluto) **82 098,33 €**

* Considerou-se a Taxa de Depreciação física e funcional de 75%, tendo em consideração a idade, o estado de conservação do edifício estimado pela ocupação indevida.

7.3 Valores da Avaliação

Considerando as metodologias utilizadas, assumindo os arredondamentos normais de mercado, a inexistência de restrições onerosas, encargos ou direitos de uso, às condicionantes expostas, à situação do mercado imobiliário atual e o critério anteriormente especificado e adotado, conforme quadros de avaliação integrantes no presente relatório, consideram-se os seguintes valores:

Valor de Mercado do Imóvel (V.M.I.) 82 500.00 €

Valor de Venda Rápida (V.V.I.) 70 900,00 €

V.M.I - Valor de Mercado do Imóvel - Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um imóvel poderá ser transacionado após um período adequado de comercialização, entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes actuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação.

V.V.I. - Valor de Venda Imediato - Foi considerado para o cálculo do Valor de Venda Imediato, um tempo médio esperado para venda de 1 anos, com um desconto de 5% , uma taxa de capitalização de 5% e uma taxa de comercialização de 5%:

Coefficiente de Valor de Venda Imediato: **85,95%** $\frac{[(1-c)*(1-d)]}{(1+i)^t}$

Tempo médio esperado para venda (anos): $t = 1,00$ Taxa de capitalização: $i = 5,00\%$

Taxa de desconto: $d = 5,00\%$ Taxa de comercialização: $c = 5,00\%$

Handwritten signature and initials: *cc t* and *VS*

NOTA INTERNA

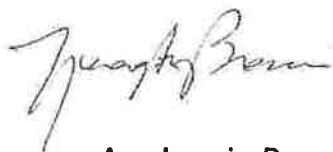
N.º: 12/2020

Data: 24/03/2020

Face ao exposto, solicita-se, caso se concorde, que se proceda à homologação da avaliação.

Setúbal 24 de Março de 2020

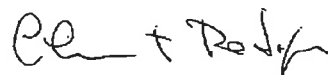
A Comissão de Avaliação



Arq. Joaquim Branco



Arq. Ana Pinto

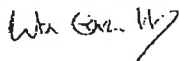


Arq. Clemente Rodrigues

Concordo

À Sr.ª Presidente

A Diretora do DURB



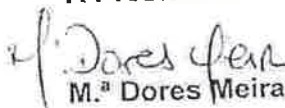
Rita Carvalho (arqt.ª)

31/03/20

HOMOLOGADO

06/04/2020

A Presidente



M.ª Dores Meira

registo predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-1483-96216-151202-000914

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 4171, Livro N.º: 21

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Setúbal (Santa Maria da Graça)

Rua do Eito, n.ºs 16 e 18

ÁREA TOTAL: 31 M2

ÁREA COBERTA: 31 M2

MATRIZ n.º: 815

FREGUESIA: S.Julião, N.S. da Anunciada e S.Maria da Graça.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Edifício de rés-do-chão destinado a comércio e 1.º andar para habitação.

O(A) Conservador(a)

José Carlos Pacheco Alves

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal.

AP. 323 de 2015/10/20 10:31:22 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2015/10/20 10:31:22 UTC

BRANGE 4 PRÉDIOS

CAUSA : Dissolução da Comunhão Conjugal e Sucessão Hereditária

QUOTA ADQUIRIDA: 1/3

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MARIA HELENA NETO DUQUE DE SANTANA CARVALHO FERNANDES

NIF 114248273

Viúvo(a)

Morada: Av.ª Jaime Cortesão, n.º 10

Localidade: Setúbal

** JOSÉ SANTANA DE CARVALHO FERNANDES

NIF 136776523

Divorciado(a)

Morada: Largo da Misericórdia, n.º30, 2.º andar

Localidade: Setúbal

** HELENA MARIA SANTANA DE CARVALHO FERNANDES MENDONÇA

NIF 118317938

1.ª Conservatória do Registo Predial
de Setúbal

Freguesia Setúbal (Santa Maria da Graça)

914/20110824

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Divorciado(a)
Morada: Av. da República Guiné-Bissai, 17 - 10.º esq.
Localidade: Setúbal
SUJEITO(S) PASSIVO(S):
** JOSÉ ALVES DE CARVALHO FERNANDES
NIF 124771017
SEM DETERMINAÇÃO DE PARTE OU DIREITO.

O(A) Conservador(a)
José Carlos Pacheco Alves

1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal
AP. 1072 de 2016/11/21 11:58:50 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2016/11/21 11:58:50 UTC
PROVISÓRIO POR DÚVIDAS
ABRANGE 4 PRÉDIOS

CAUSA : Partilha da Herança
QUOTA ADQUIRIDA: 1/3

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MARIA DE DEUS GOMES PINTO MAXIMIANO
NIF 136085563

Divorciado(a)
Morada: Av. Jaime Cortesão, 4
Localidade: Setúbal

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** TEOLINDA RODRIGUES GOMES PINTO
Casado/a com ANTÓNIO MANUEL GOMES PINTO no regime de Comunhão geral
Morada: Rua Dr. Aníbal Álvares da Silva, n.º 5, 1.º esq.
Localidade: Setúbal

O(A) Conservador(a)
José Carlos Pacheco Alves

1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal
AP. 1161 de 2016/11/21 12:08:32 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2016/11/21 12:08:32 UTC
PROVISÓRIO POR DÚVIDAS
ABRANGE 4 PRÉDIOS

CAUSA : Sucessão Hereditária
QUOTA ADQUIRIDA: 1/3

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MARIA ADELAIDE RODRIGUES NETO DUARTE
NIF 141350156

Viúvo(a)
Morada: Av.ª João XXI, 17, 2.º Dt.º

1.ª Conservatória do Registo Predial
de Setúbal

Freguesia Setúbal (Santa Maria da Graça)

914/20110824

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Localidade: Lisboa

** MANUEL RODRIGUES NETO DO NASCIMENTO

NIF 170464822

Casado/a com MARIA JOSÉ DOS SANTOS BORRALHO DO NASCIMENTO no regime de Comunhão de adquiridos
NIF do Conjuge 170464806

Morada: Rua Bernardo Francisco Costa, 6, 7.º esq.º

Localidade: Almada

** ROGÉRIO NETO DE SOUSA FREITAS

NIF 105872733

Divorciado(a)

Morada: Quinta do Estacal, Aldeia de Irmãos, Azeitão

Localidade: Setúbal

** MARIA EUGÉNIA RODRIGUES NETO FREITAS

NIF 132137186

Divorciado(a)

Morada: Rua Infante D. Henrique, 34, 2.º esq.º

Localidade: Pinhal Novo

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** EUGÉNIA ROSA RODRIGUES NETO

Viúvo(a)

Morada: Rua Josefa Maria, n.º 13

Localidade: Lisboa

- SEM DETERMINAÇÃO DE PARTE OU DIREITO.

O(A) Conservador(a)
José Carlos Pacheco Alves-----
1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal
AVERB. - AP. 973 de 2016/12/21 11:21:31 UTC - Conversão em Definitiva
Registado no Sistema em: 2016/12/21 11:21:31 UTC
DA APRESENT. 1072 de 2016/11/21 - AquisiçãoO(A) Conservador(a)
José Carlos Pacheco Alves-----
1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal
AVERB. - AP. 1032 de 2016/12/21 11:28:20 UTC - Conversão em Definitiva
Registado no Sistema em: 2016/12/21 11:28:20 UTC
DA APRESENT. 1161 de 2016/11/21 - AquisiçãoO(A) Conservador(a)
José Carlos Pacheco Alves-----
1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal
OFICIOSO
AVERB. - OF. de 2016/12/29 12:08:18 UTC - Rectificação
Registado no Sistema em: 2016/12/29 12:08:18 UTC
DA APRESENT. 1072 de 2016/11/21 - Aquisição

SUJEITO(S) ATIVO(S):

ATA DA SESSÃO DE 11/12/2020

11534

1ª Conservatória do Registo Predial
de Setúbal

Freguesia Setúbal (Santa Maria da Graça)

914/20110824

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

** MARIA DE DEUS GOMES PINTO MAXIMIANO PAULOS E CRUZ

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

** TEODOLINDA RODRIGUES GOMES PINTO


O(A) Conservador(a)
José Carlos Pacheco Alves

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 05-07-2017 e válida até 05-01-2018

let
3

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL URBANA
	SERVIÇO DE FINANÇAS: 3530 - SETUBAL 2

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL CONCELHO: 12 - SETUBAL FREGUESIA: 10 - UNIÃO FREG DE SETÚBAL (S. JULIÃO, N. S. DA ANUNCIADA E SANTA MARIA DA GRAÇA)

ARTIGO MATRICIAL: 815 NIP:

Descrito na C.R.P. de : SETÚBAL sob o registo nº: 4171

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: RUA DO EITO N.º 16 E N.º: 18 Lugar: SETUBAL Código Postal: 2900-352 SETUBAL

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total com Andares ou Div. Susc. de Utiliz. Independente

Nº de pisos do artigo: 2

Nº de andares ou divisões com utiliz. independente: 2 Valor patrimonial total: € 25.291,08

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 31,0000 m² Área de implantação do edifício: 31,0000 m² Área bruta privativa total: 54,0000 m² Área de terreno integrante das fracções: 0,0000 m²

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: LOJA**LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE**

Av./Rua/Praça: RUA DO EITO N.º 16 E N.º: 18 Lugar: SETUBAL Código Postal: 2900-352 SETUBAL

Andar/Divisão: r/c

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Comércio Tipologia/Divisões: 1 Permilagem: 500,0000 Nº de pisos da fracção: 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² Área bruta privativa: 27,0000 m² Área bruta dependente: 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de Inscrição na matriz: 2009 Valor patrimonial actual (CIMI): 15.639,65 Determinado no ano: 2016

Tipo de coeficiente de localização: Comércio Coordenada X: 134.194,00 Coordenada Y: 173.165,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
14.850,00	=	603,00	x	27,0000	x	1,20	x	2,00	x	0,950	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 + 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 = 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: 2367216 Entregue em : 2010/01/12 Ficha de avaliação nº: 3106661 Avaliada em :

2010/05/24

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL URBANA SERVIÇO DE FINANÇAS: 3530 - SETUBAL 2.
---	---

DISTRITO: 15 - SETUBAL CONCELHO: 12 - SETUBAL FREGUESIA: 02 - SETUBAL (SANTA MARIA DA GRAÇA) (EXTINTA) Tipo: URBANO Artigo: 278 Fracção: LOJA

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 1º

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: RUA DO EITO N.º 16 E N.º: 18 Lugar: SETUBAL Código Postal: 2900-352 SETUBAL
 Andar/Divisão: 1º

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Habitação Tipologia/Divisões: 1 Permlagem: 500,0000 N.º de pisos da fracção: 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² Área bruta privativa: 27,0000 m² Área bruta dependente: 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2009 Valor patrimonial actual (CIMI): 9.651,43 Determinado no ano: 2016 Tipo de coeficiente de localização: Habitação Coordenada X: 134.194,00 Coordenada Y: 173.165,00

Vi*	Vc	A	Ca	Cl	Cq	Cv
9.170,00	603,00	27,0000	1,00	1,60	0,880	0,40

Vi = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excidente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de valorização, 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 = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada do Ab.

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI n.º: 2367216 Entregue em : 2010/01/12 Ficha de avaliação n.º: 3106672 Avaliada em : 2010/05/24

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 15 - SETUBAL CONCELHO: 12 - SETUBAL FREGUESIA: 02 - SETUBAL (SANTA MARIA DA GRAÇA) (EXTINTA) Tipo: URBANO Artigo: 278 Fracção: 1º

TITULARES

Identificação fiscal: 501214534 Nome: BANCO BPI SA

Morada: RUA TENENTE VALADIM 284, PORTO, 4100-476 PORTO

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 180925938

Obtido via internet em 2019-10-21

O Chefe de Finanças



(José Luís de Matos Oliveira Guerreiro)

1537

ATA DA SESSÃO DE 11/12/2020

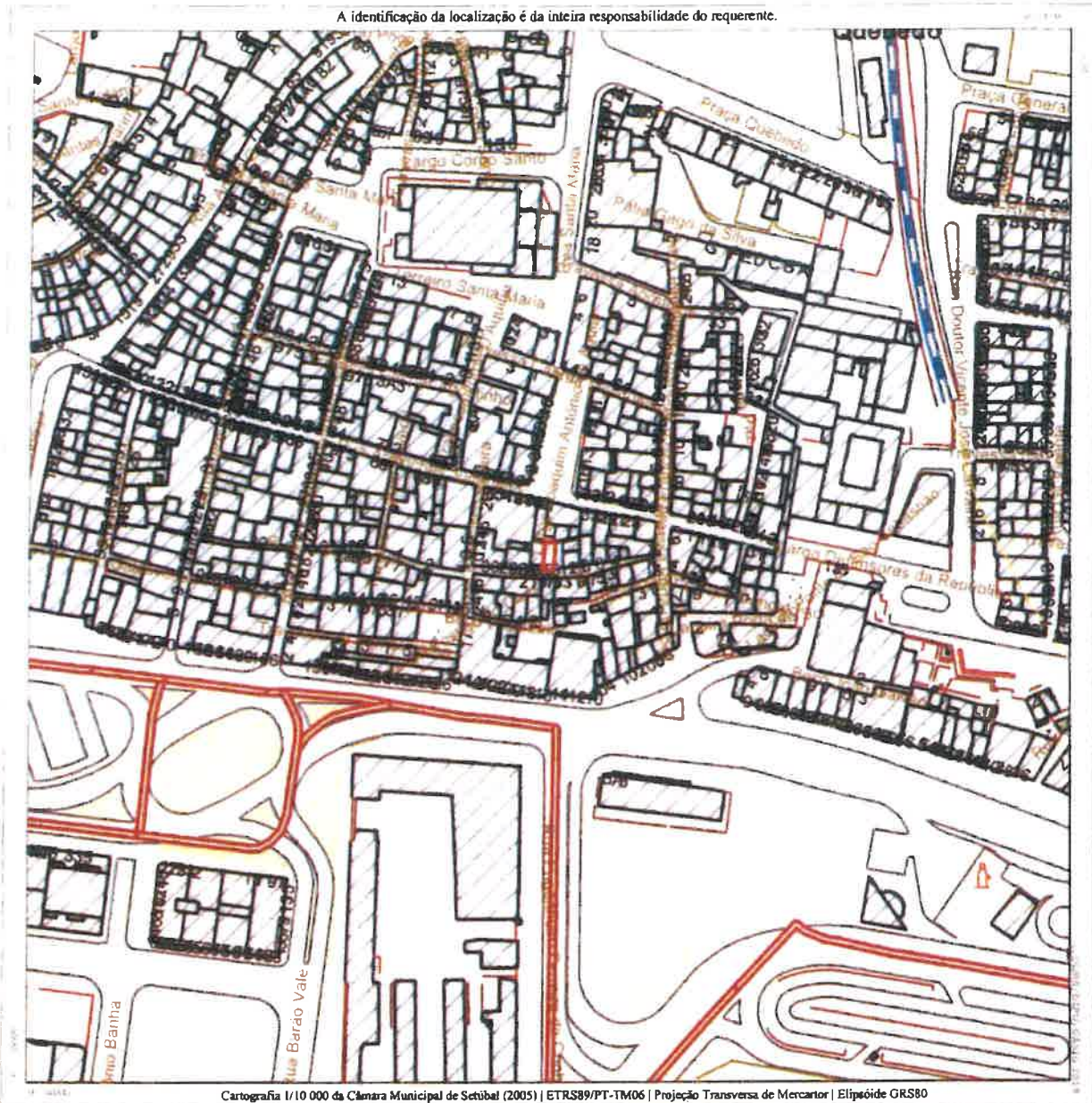


PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

Requerente: C.M.S.
Local: Rua do Eito, 16 e 18
Freguesia: U.F. Setúbal
Assunto:

Escala: 2000
Data de Emissão: 29/03/2020
Guia n.º:
Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2005) | ETRS89/PT-TM06 | Projeção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Rua Acácio Barradas n.º27, Edifício Sado 2900-197 SETÚBAL Tel. 265 537 000

www.mua-setubal.pt

Handwritten signature and initials: "rs cent"

1538

ATA DA SESSÃO DE 11/02/2020

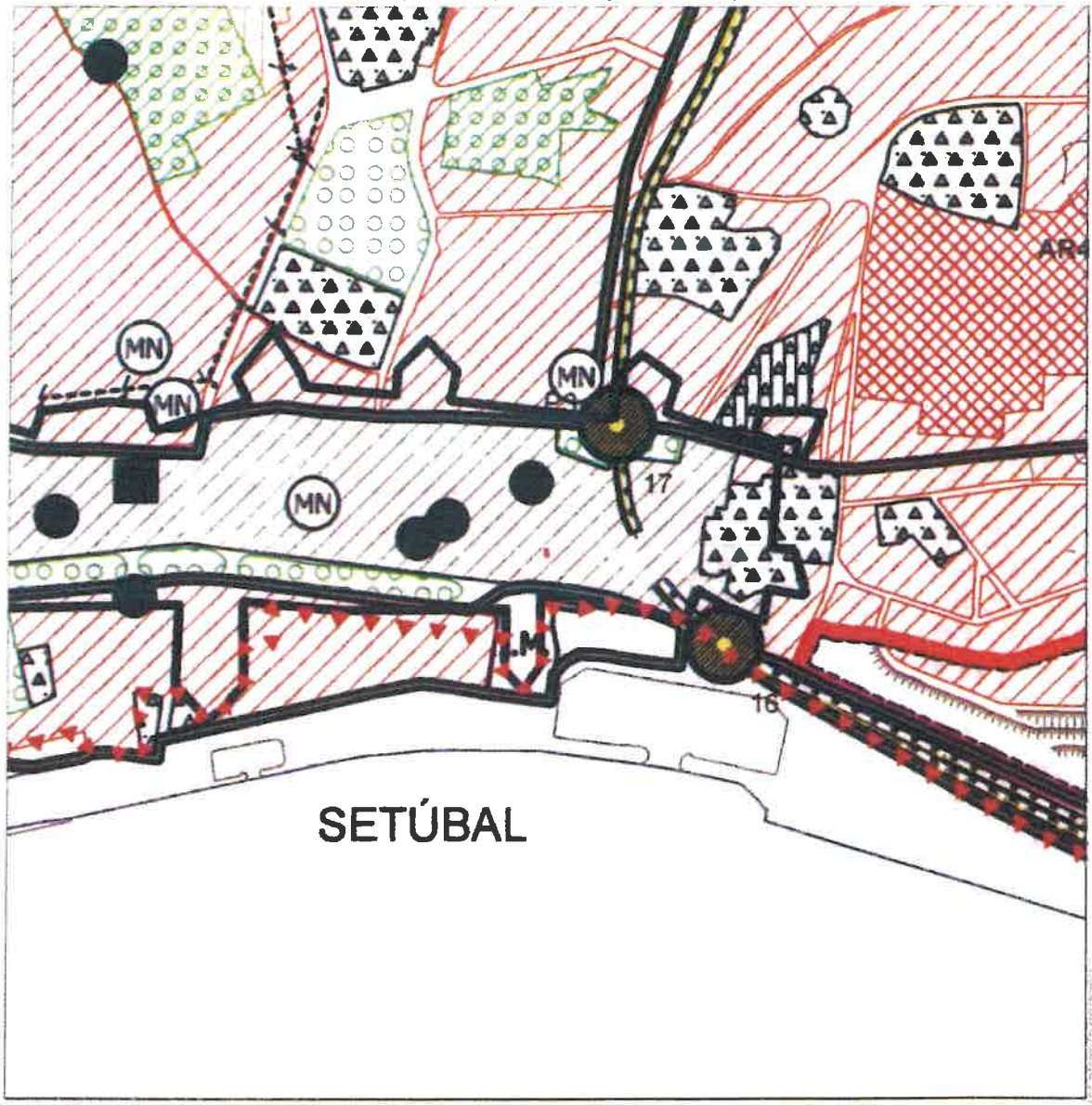


EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO - PDM94

Requerente: C.M.S.
 Local: Rua do Eito, 16 e 18
 Freguesia: U.F. Setúbal
 Assunto:

Escala: 1/10000
 Data de Emissão: 29/03/2020
 Guia n.º:
 Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2005) | ETRS89/PT-TM06 | Projeção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
 Avenida dos Ciprestes n.º 15, Edifício Ciprestes 2900-319 SETÚBAL Tel. 351 265 541 500

www.mun-setubal.pt
 [Handwritten signature]

PLANTA DE ORDENAMENTO - PDM94	PLANTA DE CONDICIONANTES - PDM94
<p>USO DO SOLO</p> <p>ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS ESPAÇOS CULTURAIS E NATURAIS ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO ENQUADRAMENTO</p> <p>ESPAÇOS DE USOS ESPECIAIS:</p> <p>Instalações Militares Áreas Portuárias</p> <p>ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO E SERVIÇOS PÚBLICOS</p> <p>Existentes Propostos</p> <p>ESPAÇOS PARA-URBANOS</p> <p>ESPAÇOS INDUSTRIAIS</p> <p>Existentes (I1 ; I2) Propostos (I1 ; I2)</p> <p>ESPAÇOS PARA INDÚSTRIA EXTRATIVA</p> <p>ESPAÇOS URBANOS</p> <p>Centro Histórico Áreas Consolidadas - Malha Habitacional ou de Terciário Áreas a Renovar (AR1, AR2, AR3, AR4, AR5) Áreas Verdes de Recreio e Lazer existentes</p> <p>ESPAÇOS URBANIZÁVEIS</p> <p>Áreas Habitacionais ou de Terciário Áreas Verdes de Recreio e Lazer Propostas</p> <p>UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO (u.o.p.1, u.o.p.2)</p> <p>ESPAÇOS CANAIS</p> <p>Rede Ferroviária Sistema Primário (Vias Existentes) Sistema Primário (Vias Propostas) Sistema Secundário (Vias Existentes) Sistema Secundário (Vias Propostas)</p> <p>No: MN Desnivelados NN De nível</p> <p>Rede eléctrica (AT - Alta tensão, MT - Média Tensão) Rede de Gás Terminal de Gás</p> <p>Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação elevatória</p> <p>Edifícios e Monumentos Nacionais Imóveis de interesse público Imóveis de valor concelhio</p> <p>LIMITES</p> <p>Limite de Concelho Limite da A.P.S.S. Limite do P.N.A. Limite da R.N.E.S. Área do Plano Integrado de Setúbal Área de Jurisdição da D.G.P. Limite do Domínio Público Hidrico Perímetro das Muralhas Centro Histórico de Setúbal</p>	<p>Monumento Nacional Imóvel de interesse público Imóvel de valor concelhio</p> <p>Rede Nacional Vias a integrar na Rede Nacional Rede Municipal Vias a integrar na Rede Municipal</p> <p>No: MN Desnivelado NN De nível</p> <p>Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação Elevatória Estação de Tratamento de Águas Residuais Estação de Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos Gasoduto Terminal de Gás</p> <p>Protecção a Ferrovias Protecção a Redes de Energia Eléctrica Protecção a Feixes Hertzianos Protecção a Faróis</p> <p>Protecção de Instalação Militar Protecção de Instalação Prisional Protecção a Estabelecimento Hospitalar Protecção a Edifício Escolar Protecção a Edifício Industrial</p> <p>Área de Jurisdição da D.G.R.N.:</p> <p>Leitos e margens de água interiores, navegáveis ou flutuáveis sem interesse portuário Leitos e margens de cursos de água não navegáveis nem flutuáveis</p> <p>SERVIDÕES E RESTRIÇÕES (ATUALIZAÇÃO 2018)</p> <p>Domínio Público Hidrico Captações de águas subterrâneas para abastecimento público Pedreiras Reserva Agrícola Nacional Oliveiras Sobreiro e Azinheira Regime Florestal Povoações Florestais Percorridos por Incêndios Árvores e arvoredos de Interesse público Áreas Protegidas Rede Natura 2000 Imóveis Classificados Edifícios Públicos e Outras Construções de Interesse Público Edifícios Escolares Estabelecimentos prisionais e tutelares de menores Instalações Aduaneiras Defesa Nacional Abastecimento de Água Drenagem de águas residuais Rede Eléctrica Gasodutos e Oleodutos Rede Rodoviária Nacional e Regional Estradas e Caminhos Municipais Rede Ferroviária Faróis e Outros Sinais Marítimos Marcos Geodésicos Outras Jurisdições - APSS</p>

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page.



ATA DA SESSÃO DE 11/12/2020

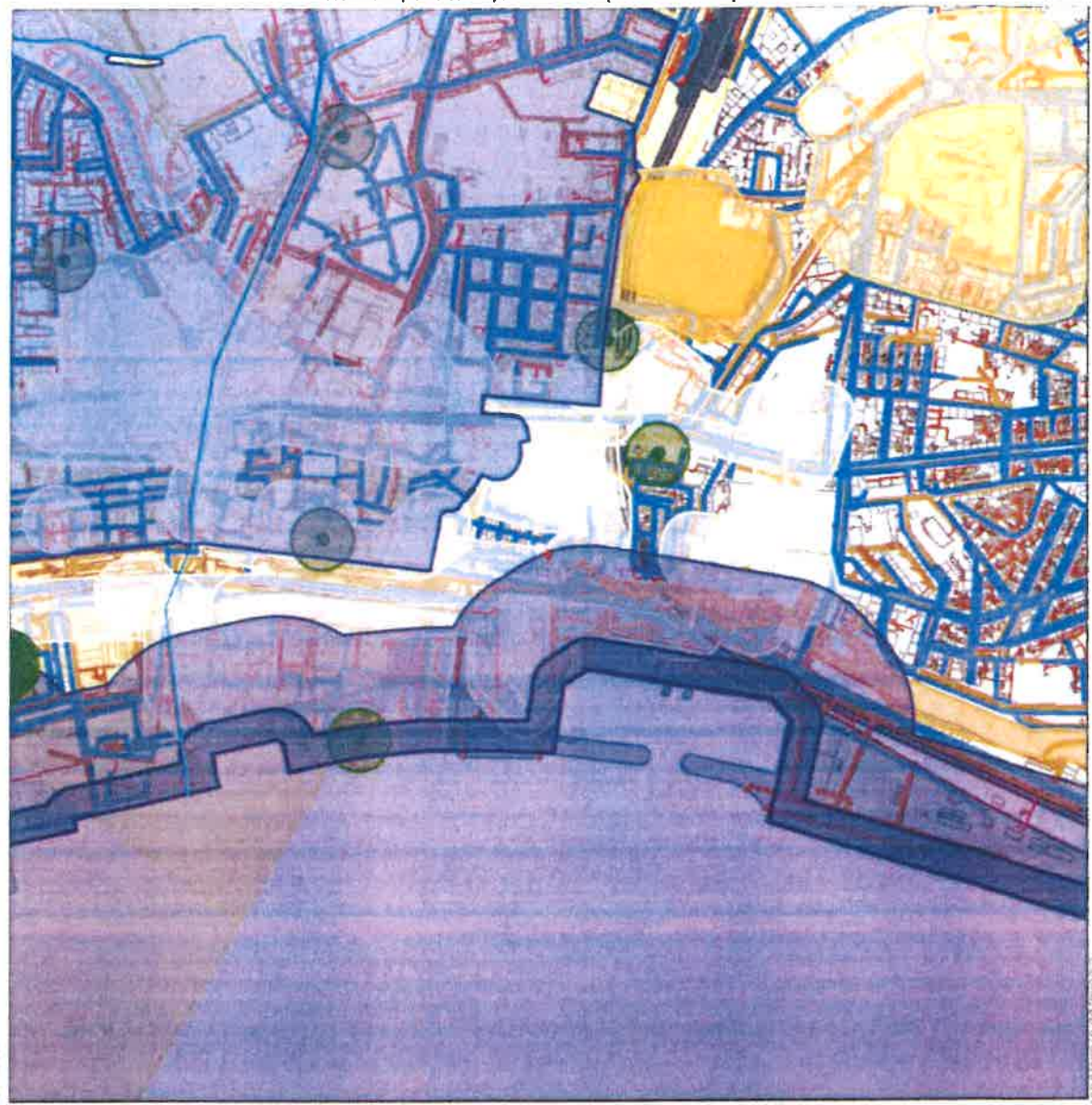


SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA (Atualiz. 2018)

Requerente: C.M.S.
Local: Rua do Eito, 16 e 18
Freguesia: U.F. Setúbal
Assunto:

Escala: 1/10000
Data de Emissão: 29/03/2020
Guia n.º:
Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2005) | ETRS89/PT-TM06 | Projeção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Avenida dos Ciprestes n.º 15, Edifício Ciprestes 2900-319 SETÚBAL Tel. 351 265 541 500

(A presente informação não dispensa a consulta às entidades competentes.)

Handwritten signature and the website address www.cm-setubal.pt



Legenda

PLANTA DE ORDENAMENTO - PDM94	PLANTA DE CONDICIONANTES - PDM94
<p>USO DO SOLO</p> <p>ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS ESPAÇOS CULTURAIS E NATURAIS ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO ENQUADRAMENTO</p> <p>ESPAÇOS DE USOS ESPECIAIS:</p> <p>Instalações Militares Áreas Portuárias</p> <p>ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO E SERVIÇOS PÚBLICOS</p> <p>Existentes Propostos</p> <p>ESPAÇOS PARA-URBANOS</p> <p>ESPAÇOS INDUSTRIAIS</p> <p>Existentes (I1 ; I2) Propostos (I1 , I2)</p> <p>ESPAÇOS PARA INDÚSTRIA EXTRATIVA</p> <p>ESPAÇOS URBANOS</p> <p>Centro Histórico Áreas Consolidadas - Malha Habitacional ou de Terciário Áreas a Renovar (AR1, AR2, AR3, AR4,AR5) Áreas Verdes de Recreio e Lazer existentes</p> <p>ESPAÇOS URBANIZÁVEIS</p> <p>Áreas Habitacionais ou de Terciário Áreas Verdes de Recreio e Lazer Propostas</p> <p>UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO (u.o.p.1, u.o.p.2)</p> <p>ESPAÇOS CANAIS</p> <p>Rede Ferroviária Sistema Primário (Vias Existentes) Sistema Primário (Vias Propostas) Sistema Secundário (Vias Existentes) Sistema Secundário (Vias Propostas)</p> <p>Nó:</p> <p>Desnivelados De nível</p> <p>Rede eléctrica (AT - Alta tensão, MT - Média Tensão) Rede de Gás Terminal de Gás</p> <p>Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação elevatória</p> <p>Edifícios e Monumentos Nacionais Imóveis de interesse público Imóveis de valor concelhio</p> <p>LIMITES</p> <p>Limite de Concelho Limite da A.P.S.S. Limite do P.N.A. Limite da R.N.E.S. Área do Plano Integrado de Setúbal Área de Jurisdição da D.G.P. Limite do Domínio Público Hídrico Perímetro das Muralhas Centro Histórico de Setúbal</p>	<p>Monumento Nacional Imóvel de interesse público Imóvel de valor concelhio</p> <p>Rede Nacional Vias a integrar na Rede Nacional Rede Municipal Vias a integrar na Rede Municipal</p> <p>Nó</p> <p>Desnivelado De nível</p> <p>Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação Elevatória Estação de Tratamento de Águas Residuais Estação de Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos Gasoduto Terminal de Gás</p> <p>Protecção a Ferrovias Protecção a Redes de Energia Eléctrica Protecção a Feixes Hertzianos Protecção a Faróis</p> <p>Protecção de Instalação Militar Protecção de Instalação Prisional Protecção a Estabelecimento Hospitalar Protecção a Edifício Escolar Protecção a Edifício Industrial</p> <p>Área de Jurisdição da D.G.R.N.:</p> <p>Leitos e margens de água interiores, navegáveis ou flutuáveis sem interesse portuário Leitos e margens de cursos de água não navegáveis nem flutuáveis</p> <p>SERVIÇOS E RESTRIÇÕES (ATUALIZAÇÃO 2018)</p> <p>Domínio Público Hídrico Captações de águas subterrâneas para abastecimento público Pedreiras Reserva Agrícola Nacional Oliveiras Sobreiro e Azinheira Regime Florestal Povoaamentos Florestais Percorridos por Incêndios Árvore e arvoredos de Interesse público Áreas Protegidas Rede Natura 2000 Imóveis Classificados Edifícios Públicos e Outras Construções de Interesse Público Edifícios Escolares Estabelecimentos prisionais e tubalares de menores Instalações Aduaneiras Defesa Nacional Abastecimento de Água Drenagem de águas residuais Rede Eléctrica Gasodutos e Oleodutos Rede Rodoviária Nacional e Regional Estradas e Caminhos Municipais Rede Ferroviária Faróis e Outros Sinais Marítimos Marcos Geodésicos Outras Jurisdições - APSS</p>

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page.



**EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES - PDM94
RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL**

Requerente: C.M.S.

Escala: 1/10000

Local: Rua do Eito, 16 e 18

Data de Emissão: 29/03/2020

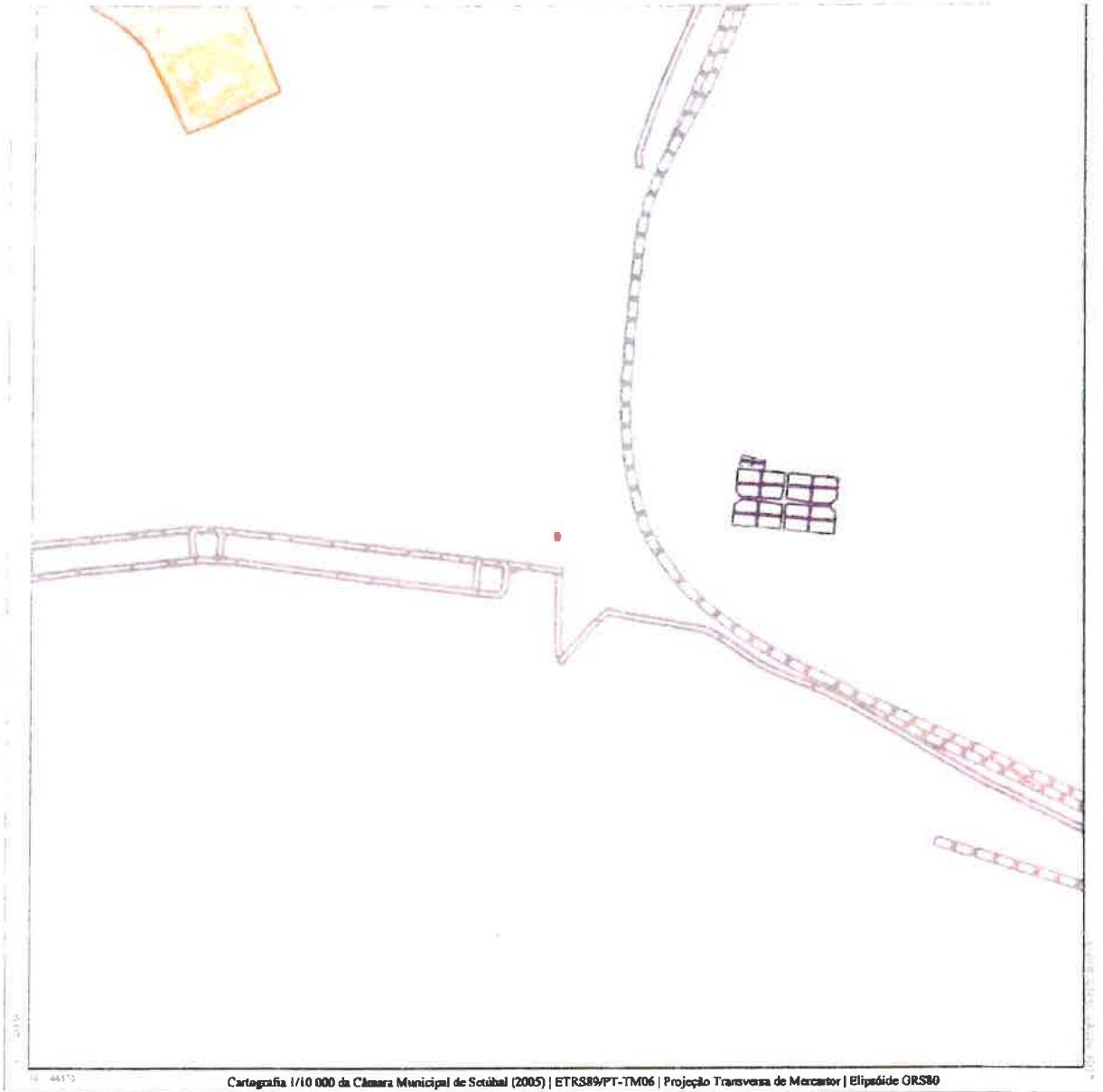
Freguesia: U.F. Setúbal

Guia n.º :

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



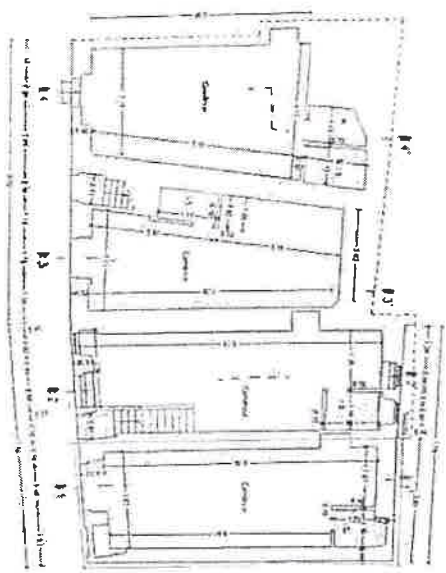
RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL
Área Integrada Reserva Agrícola Nacional

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

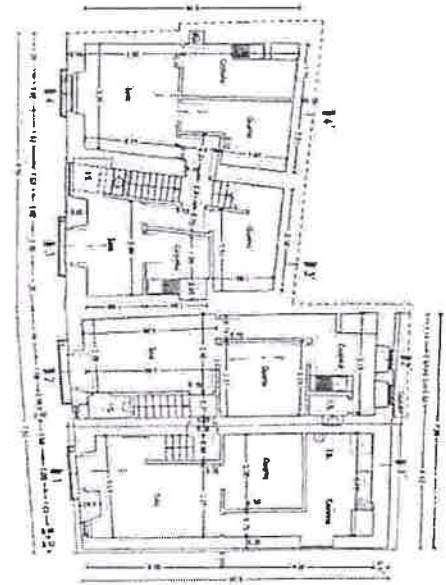
Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Avenida dos Ciprestes n.º 15, Edifício Ciprestes 2900-319 SETÚBAL Tel. 351 265 541 500

www.cm-setubal.pt

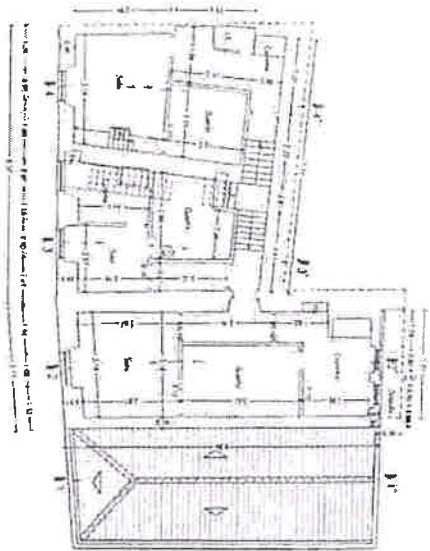
Handwritten signature and initials in blue ink.



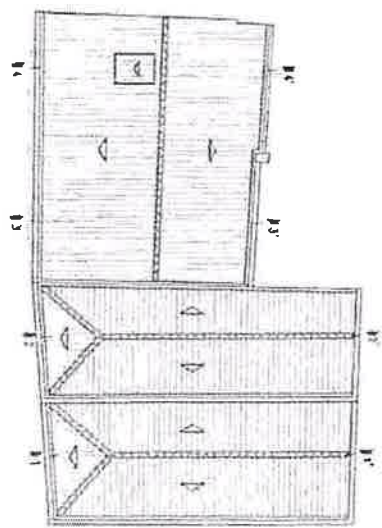
PLANTA DO PISO 0 (n.º 18 a 20)



PLANTA DO PISO 1 (n.º 20 a 28)



PLANTA DO PISO 2 (n.º 70)



PLANTA DE COBERTURA

		SETORIAL DOM SINDICATO	
Rua de Elix, n.º 18 a 26 SETORIAL		Entrepós das Cimentas Entendimento Académico	
PLANTAS		1:100	



NOTA INTERNA

N.º: 13/2020

Data: 24/03/2020

Proc. N.º

De: COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Para: Sr.ª Diretora do DURB

Assunto: RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE EDIFÍCIO SITO NA RUA DO EITO Nº 20 E 22

1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO

Com vista à promoção de hasta pública para alienação de um prédio de propriedade municipal, foi solicitada à Comissão Municipal de Avaliações de Imóveis, a avaliação imobiliária do imóvel sito na Rua do Eito, n.ºs 20 e 22, na União de Freguesias de Setúbal.

2. ELEMENTOS BASE PARA A AVALIAÇÃO

O relatório baseou-se na seguinte documentação facultada:

- Certidão de Teor;
- Cademeta Predial Urbana;
- Plantas de Arquitetura.

3. CARACTERÍSTICAS

3.1. Da Localização

O edifício em análise encontra-se localizado, face ao PDM em vigor, em Espaço Urbano - Centro Histórico de Setúbal, abrangido pela Zona de Proteção a património classificado: Sistema Defensivo de Setúbal, incluindo as fortificações medievais e modernas (MIP), bem como, inserido em Área de Reabilitação Urbana - ARU.

A envolvente caracteriza-se por uma malha urbana consolidada, com existência de edifícios centenários de pequeno e médio porte, afetos a habitação com algum comércio e serviços ao nível dos pisos térreos. Dispõe nas proximidades de alguns equipamentos e pontos de interesse turístico, designadamente, Casa do Corpo Santo / Museu do Barroco, Museu de Arqueologia e Etnografia, Museu do Trabalho, Igreja de Santa Maria, entre outros.

No que concerne a transportes públicos, é servida por autocarros e comboios, dada a proximidade do terminal rodoviário e do apeadeiro da Praça do Quebedo.

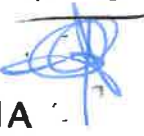


Imagem aérea da aplicação Google Earth

3.2. Do Imóvel

O imóvel em avaliação, trata-se de um edifício centenário, registado no Serviço de Finanças sob o número matricial 818 e na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o nº 569/20040119 da União de Freguesias de Setúbal (antiga freguesia de Santa Maria da Graça), encontra-se constituído em propriedade total com andares e divisões suscetíveis de utilização independente, composto por três pisos, designadamente: Piso 0 destinado a comércio e Pisos 1 e 2 destinados a habitação, com um fogo de tipologia T1, por piso.

O imóvel encontra-se ocupado por terceiros, desconhecendo-se o estado de conservação interior.

3.3. Áreas

As áreas consideradas para efeitos de avaliação, foram as áreas registadas na documentação do registo do imóvel, designadamente na Certidão de Teor.

- Área total do terreno: 35,00 m²
- Área do Piso 0: 35,00 m²
- Área do Piso 1: 35,00 m²
- Área do Piso 2: 35,00 m²
- Área Bruta Privativa de Construção: 105,00 m²

3.4. Registo Fotográfico e Levantamento Arquitetónico



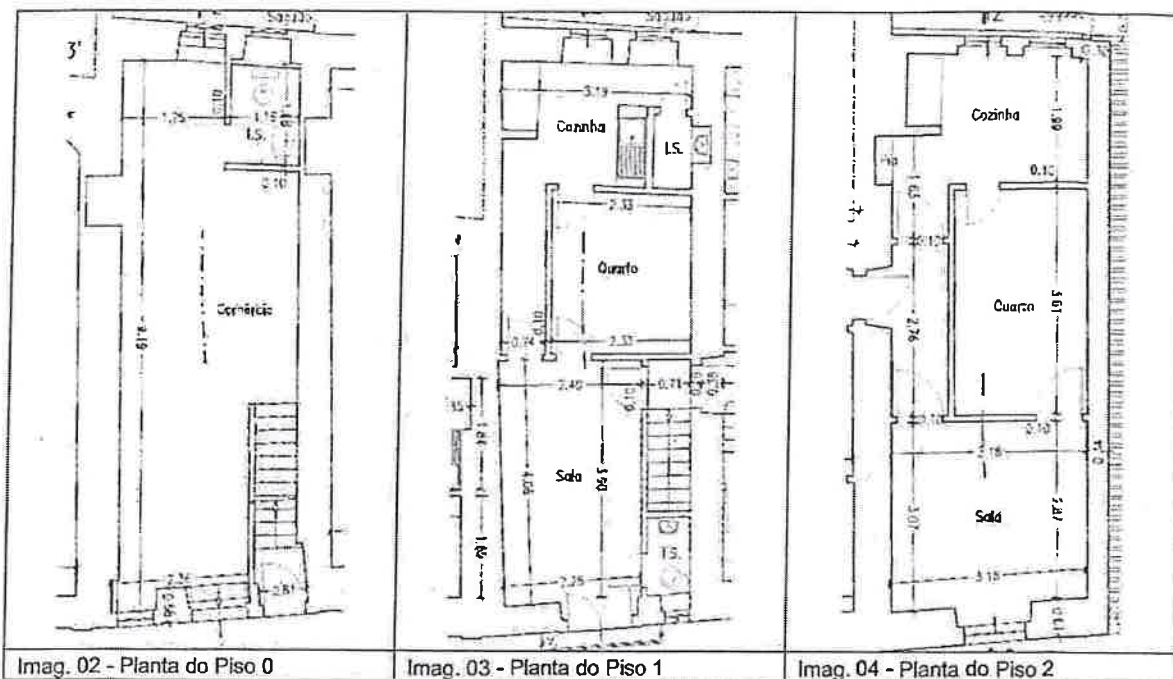
Foto 01



Foto 02



Imag. 01 – Alçado Principal



4. METODOLOGIA E PRESSUPOSTOS

A metodologia da presente avaliação compreendeu uma visita ao local pelo exterior.

Foi efetuada uma aferição dos valores de mercado relativamente a imóveis comparáveis que se encontram à venda na envolvente próxima, tendo sido realizada a devida homogeneização dos valores.

As áreas consideradas para efeitos de avaliação, foram obtidas nas plantas de arquitetura.

A avaliação foi efetuada no pressuposto de não existirem sobre o bem em avaliação quaisquer ónus e encargos.

O estado de conservação interior considerou-se que se encontra de acordo com o observado pelo exterior e com a idade de construção.

5. CONCEITOS

Valor de avaliação indicado:

Define-se Valor de Mercado como sendo a estimativa do montante mais provável, em termos quantitativos, pelo qual, à data da avaliação, os bens poderão ser transacionados, num mercado livre, aberto, concorrencial e após uma exposição adequada. Pressupõe-se que ambas as partes são conhecedoras de todos os aspetos relevantes sobre o bem em questão, que atuam de livre vontade e manifestam a prudência necessária que um negócio deste género obriga.

Valor de Venda Imediata:

O valor de venda imediata adotado resulta da classificação de Rating atribuída ao imóvel, estando assim diretamente relacionado com a Localização do imóvel, relação Procura/Oferta e Tipologia/Ocupação versus Mercado Alvo.

Métodos de avaliação considerados:

Dado que o imóvel em apreciação já se encontra construído e existe no mercado local oferta de imóveis comparáveis, perfeitamente identificáveis, em termos de venda, considerou-se o Método Comparativo tendo o seu valor sido aferido pelo Método do Custo.

6. ESTUDO DE MERCADO

Regista-se uma oferta razoável de imóveis afetos a habitação, com algum comércio nos pisos térreos, nesta zona da cidade, para uma procura já existente ou identificável com elevado grau de certeza. A procura tem vindo a aumentar na zona do centro histórico.

O estudo que se segue tem por base os elementos necessários para a realização do cálculo do PVT estimado.

Prospecção do Mercado de Edifícios

Tipo	Área m ²	Descrição	Valor Oferta €	Fonte
Edif. Hab	64,0	Zona do Miradouro, Centro Histórico de Setúbal. C/2 pisos a habitação	140 000	Remax
Edif. Hab	77,0	Rua da Velha Alfandega, Centro Histórico de Setúbal. C/2 pisos afetos a comércio e habitação	110 000	Remax
Edif. Hab	57,2	Rua São Filipe, Centro Histórico de Setúbal. C/1 piso afeto a habitação e logradouro 125 m ²	110 000	Remax
Edif. Hab	64,0	Rua do Ligeiro, Centro Histórico de Setúbal. C/2 pisos afetos a habitação	88 000	Remax

Fatores de Homogeneização (I)									Iv ⁽¹⁾	Vv ⁽²⁾
Listng	Local	(l)	Idade	(i)	Área	(a)	Conserv.	(o)	Homog €/m ²	Homog €
0,90	Similar	1	Similar	1	Similar	1	Mto Sup	0,8	1 575	100 800
0,90	Superior	0,9	Similar	1	Similar	1	Similar	1	1 157	89 100
0,90	Liq Sup	0,95	Similar	1	Similar	1	Mto Sup	0,8	1 315	75 240
0,90	Similar	1	Similar	1	Similar	1	Similar	1	1 238	79 200

Da pesquisa efetuada, encontraram-se quatro referências apresentadas no Quadro de pesquisa de mercado para edifícios. De modo a que os dados recolhidos sejam comparáveis com o imóvel em avaliação, procedeu-se à análise e homogeneização das mesmas. Tendo-

se estimado, para a Área Bruta de Construção um índice de Venda de 1 300 €/m², sendo que o Índice de Venda Máximo apurado é de 1 575 €/m², o Índice de Venda Mínimo de 1 157 €/m², e o Índice de Venda Médio de 1 321 €/m².

Prospeção de Terrenos

Tipo	Área m ²	Descrição	Valor Oferta €	(Vo/At) €/m ²
Terreno	368,0	Av. Luísa Todí - União das Freguesias de Setúbal	600 000	1 301,5
Terreno	300,0	Av. Luísa Todí - União das Freguesias de Setúbal. C/ruína	1 150 000	2 395,8
Terreno	392,0	Zona ribeirinha - União das Freguesias de Setúbal. C/ruína	700 000	1 555,6

Relativamente ao estudo de mercado dos terrenos, regista-se fraco equilíbrio entre a oferta e a procura nesta zona da cidade, atendendo que se trata de uma zona consolidada, em que a existência de terrenos para construção, resulta apenas da demolição de imóveis pré-existentis.

7. CÁLCULO DE AVALIAÇÃO

7.1 Método Comparativo

O método comparativo consiste na avaliação do imóvel por comparação, ou seja, em função de transações e/ou propostas efetivas de aquisição relativamente a imóveis com idênticas características físicas e funcionais, cuja localização se insira numa mesma área do mercado imobiliário.

	Área Bruta (m ²)	Valor Unitário (€/m ²)	Totais Parciais (€)
Área Bruta de Construção	105	1 320	138 600,00

P.V.T. = 138 600,00 €

7.2 Método do Custo de Construção ou Reposição

O método do custo de reposição / substituição é utilizado na determinação do valor de um imóvel através da soma entre o valor de mercado do terreno e de todos os custos necessários para a construção de um imóvel com as mesmas características físicas e funcionais, tendo-se em conta no valor final do imóvel, a sua depreciação em função da antiguidade, o estado de conservação, estimativa de vida útil e margens de lucro requeridas.

NOTA INTERNA

N.º: 13/2020

Data: 24/03/2020

TERRENO - T					
TERRENO URBANO	35,0 m ²	x	1 500,00 €/m ²	52 500,00 €	
TERRENO RÚSTICO	m ²	x	€/m ²		
ENCARGOS AQUISIÇÃO TERRENO (IMT, Escritura, Registos)			7,5%	3 937,50 €	
VALOR DO TERRENO - T				56 437,50 €	55,7 %
CUSTOS DIRECTOS - C					
BRUTA Habitação	105,0 m ²	x	650,00 €/m ²	68 250,00 €	
TOTAL CUSTOS DE CONSTRUÇÃO OU REPOSIÇÃO A NOVO - C				68 250,00 €	67,3 %
ENCARGOS INDIRECTOS COM A CONSTRUÇÃO (Proj., Lic., Taxas, Enc. Fin.) - Ec				15,0%	10 237,50 €
Depreciação (Fís., Func., Econ.) - D				75,0%	58 865,63 €
CUSTOS DE COMERCIALIZAÇÃO - Evc				5,0%	5 070,63 €
MARGEM DE LUCRO DO PROMOTOR - Lc				20,0%	20 282,50 €
VALOR NO ESTADO ACTUAL - V = (T+C-D+Ec+Evc+Lc)					101 412,50 €

Presumível Valor de Transacção actual (devoluto)	101 412,50 €
--	--------------

* Considerou-se a Taxa de Depreciação física e funcional de 75%, tendo em consideração a idade, o estado de conservação do edifício estimado pela ocupação indevida.

7.3 Valores da Avaliação

Considerando as metodologias utilizadas, assumindo os arredondamentos normais de mercado, a inexistência de restrições onerosas, encargos ou direitos de uso, às condicionantes expostas, à situação do mercado imobiliário atual e o critério anteriormente especificado e adotado, conforme quadros de avaliação integrantes no presente relatório, consideram-se os seguintes valores:

Valor de Mercado do Imóvel (V.M.I.) **101 300,00 €**

Valor de Venda Rápida (V.V.I) **87 100,00 €**

V.M.I - Valor de Mercado do Imóvel - Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um imóvel poderá ser transacionado após um período adequado de comercialização, entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes actuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação.

V.V.I. - Valor de Venda Imediato - Foi considerado para o cálculo do Valor de Venda Imediato, um tempo médio esperado para venda de 1 anos, com um desconto de 5% , uma taxa de capitalização de 5% e uma taxa de comercialização de 5%:

Coefficiente de Valor de Venda Imediato: 85,95% $[(1-c)^*(1-d)]/(1+i)^t$

Tempo médio esperado para venda (anos): $t = 1,00$ Taxa de capitalização: $i = 5,00\%$

Taxa de desconto: $d = 5,00\%$ Taxa de comercialização: $c = 5,00\%$



ATA DA SESSÃO DE 11/12/2020

1551

NOTA INTERNA

N.º: 13/2020

Data: 24/03/2020

Face ao exposto, solicita-se, caso se concorde, que se proceda à homologação da avaliação.

Setúbal 24 de Março de 2020

A Comissão de Avaliação

Arq. Joaquim Branco

Arq. Ana Pinto

Arq. Clemente Rodrigues

Concordo

À Sr.ª Presidente

A Diretora do DURB

Rita Carvalho (arqt.ª)

31/03/20

HOMOLOGADO

06/04/2020

A Presidente

M.ª Dores Meira

1.ª Conservatória do Registo Predial
de Setúbal

Freguesia Setúbal (Santa Maria da Graça)

569/20040119

registo predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-1483-96224-151202-000569

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 743, Livro N.º: 8

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Setúbal (Santa Maria da Graça)
Rua do Eito n.ºs 20 e 22

ÁREA TOTAL: 35 M2

ÁREA COBERTA: 35 M2

MATRIZ n.º: 818

FREGUESIA: S. Julião, N.S. da Anunciada e S. Maria da Graça.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Edifício de rés-do-chão, 1.º e 2.º andares destinado a habitação.

O(A) Conservador(a)
José Carlos Pacheco Alves

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal.

AP. 323 de 2015/10/20 10:31:22 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2015/10/20 10:31:22 UTC

ABRANGE 4 PRÉDIOS

CAUSA : Dissolução da Comunhão Conjugal e Sucessão Hereditária

QUÓTA ADQUIRIDA: 1/3

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MARIA HELENA NETO DUQUE DE SANTANA CARVALHO FERNANDES.

NIF 114248273

Viúvo(a)

Morada: Av.ª Jaime Cortesão, n.º 10

Localidade: Setúbal

** JOSÉ SANTANA DE CARVALHO FERNANDES

NIF 136776523

Divorciado(a)

Morada: Largo da Misericórdia, n.º30, 2.º andar

Localidade: Setúbal

** HELENA MARIA SANTANA DE CARVALHO FERNANDES MENDONÇA

NIF 118317938

Divorciado(a)

1ª Conservatória do Registo Predial
de Setúbal

Freguesia Setúbal (Santa Maria da Graça)

569/20040119

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Morada: Av. da República Guiné-Bissai, 17 - 10º esqº

Localidade: Setúbal

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** JOSÉ ALVES DE CARVALHO FERNANDES

NIF 124771017

SEM DETERMINAÇÃO DE PARTE OU DIREITO.

O(A) Conservador(a)
José Carlos Pacheco Alves-----
1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal
AP. 1072 de 2016/11/21 11:58:50 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2016/11/21 11:58:50 UTC
PROVISÓRIO POR DÚVIDAS
ABRANGE 4 PRÉDIOS

CAUSA : Partilha da Herança

QUOTA ADQUIRIDA: 1/3

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MARIA DE DEUS GOMES PINTO MAXIMIANO

NIF 136085563

Divorciado(a)

Morada: Av. Jaime Cortesão, 4

Localidade: Setúbal

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** TEOLINDA RODRIGUES GOMES PINTO

Casado/a com ANTÓNIO MANUEL GOMES PINTO no regime de Comunhão geral

Morada: Rua Dr. Aníbal Álvares da Silva, nº 5, 1º esqº

Localidade: Setúbal

O(A) Conservador(a)
José Carlos Pacheco Alves-----
1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal
AP. 1161 de 2016/11/21 12:08:32 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2016/11/21 12:08:32 UTC
PROVISÓRIO POR DÚVIDAS
ABRANGE 4 PRÉDIOS

CAUSA : Sucessão Hereditária

QUOTA ADQUIRIDA: 1/3

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MARIA ADELAIDE RODRIGUES NETO DUARTE

NIF 141350156

Viúvo(a)

Morada: Avª João XXI, 17, 2º Dtº

Localidade: Lisboa

1.ª Conservatória do Registo Predial
de Setúbal

Freguesia Setúbal (Santa Maria da Graça)

569/20040119

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

** MANUEL RODRIGUES NETO DO NASCIMENTO

NIF 170464822

Casado/a com MARIA JOSÉ DOS SANTOS BORRALHO DO NASCIMENTO no regime de Comunhão de adquiridos
NIF do Conjuge 170464806

Morada: Rua Bernardo Francisco Costa, 6, 7.º esq.º

Localidade: Almada

** ROGÉRIO NETO DE SOUSA FREITAS

NIF 105872733

Divorciado(a)

Morada: Quinta do Estacal, Aldeia de Irmãos, Azeitão

Localidade: Setúbal

** MARIA EUGÉNIA RODRIGUES NETO FREITAS

NIF 132137186

Divorciado(a)

Morada: Rua Infante D. Henrique, 34, 2.º esq.º

Localidade: Pinhal Novo

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** EUGÉNIA ROSA RODRIGUES NETO

Viúvo(a)

Morada: Rua Josefa Maria, n.º 13

Localidade: Lisboa

- SEM DETERMINAÇÃO DE PARTE OU DIREITO.

O(A) Conservador(a)
José Carlos Pacheco Alves-----
1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal
AVERB. - AP. 973 de 2016/12/21 11:21:31 UTC - Conversão em Definitiva
Registado no Sistema em: 2016/12/21 11:21:31 UTC
DA APRESENT. 1072 de 2016/11/21 - AquisiçãoO(A) Conservador(a)
José Carlos Pacheco Alves-----
1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal
AVERB. - AP. 1032 de 2016/12/21 11:28:20 UTC - Conversão em Definitiva
Registado no Sistema em: 2016/12/21 11:28:20 UTC
DA APRESENT. 1161 de 2016/11/21 - AquisiçãoO(A) Conservador(a)
José Carlos Pacheco Alves-----
1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal
OFICIOSO
AVERB. - OF. de 2016/12/29 12:07:47 UTC - Rectificação
Registado no Sistema em: 2016/12/29 12:07:47 UTC
DA APRESENT. 1072 de 2016/11/21 - Aquisição

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MARIA DE DEUS GOMES PINTO MAXIMIANO PAULOS E CRUZ

ATA DA SESSÃO DE 11/12/2020

HS-55

1.ª Conservatória do Registo Predial
de Setúbal

Freguesia Setúbal (Santa Maria da Graça)

569/20040119

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

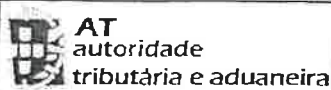
** TEODOLINDA RODRIGUES GOMES PINTO

O(A) Conservador(a)
José Carlos Pacheco Alves

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 05-07-2017 e válida até 05-01-2018



CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3530 - SETUBAL 2.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL CONCELHO: 12 - SETUBAL FREGUESIA: 10 - UNIÃO FREG DE SETÚBAL (S. JULIÃO, N. S. DA ANUNCIADA E SANTA MARIA DA GRAÇA)

ARTIGO MATRICIAL: 818 NIP:

Descrito na C.R.P. de : SETÚBAL sob o registo nº: 3053

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: RUA DO EITO N.º 20 E Nº: 22 Lugar: SETUBAL Código Postal: 2900-352 SETUBAL

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total com Andares ou Div. Susc. de Utiliz. Independente

Nº de pisos do artigo: 3

Nº de andares ou divisões com utiliz. independente: 3 Valor patrimonial total: € 31.101,39

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 35,0000 m² Área de implantação do edifício: 35,0000 m² Área bruta privativa total: 85,0000 m² Área de terreno integrante das fracções: 0,0000 m²

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: LOJA

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: RUA DO EITO N.º 20 E Nº: 22 Lugar: SETUBAL Código Postal: 2900-352 SETUBAL

Andar/Divisão: RC

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Habitação Tipologia/Divisões: 1 Permagem: 294,1100 Nº de pisos da fracção: 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² Área bruta privativa: 25,0000 m² Área bruta dependente: 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2009 Valor patrimonial actual (CIMI): 8.430,53 Determinado no ano: 2016 Tipo de coeficiente de localização: Habitação Coordenada X: 134.197,00 Coordenada Y: 173.176,00

VI*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
8.010,00	=	603,00	x	25,0000	x	1,00	x	1,60	x	0,630	x	0,40

VI = 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 + 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 = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).
Tralando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.


* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 39º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 2367201 Entregue em : 2010/01/12 Ficha de avaliação nº: 3027094 Avaliada em :

2010/02/01

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

1557
4

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL URBANA SERVIÇO DE FINANÇAS: 3530 - SETUBAL 2.
---	---

DISTRITO: 15 - SETUBAL CONCELHO: 12 - SETUBAL FREGUESIA: 02 - SETUBAL (SANTA MARIA DA GRAÇA) (EXTINTA) Tipo: URBANO Artigo: 279 Fracção: LOJA

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 1ºD

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: RUA DO EITO N.º 20 E N.º: 22 Lugar: SETUBAL Código Postal: 2900-352 SETUBAL
 Andar/Divisão: 1º

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Habitação Tipologia/Divisões: 2 Permilagem: 329,4100 N.º de pisos da fracção: 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² Área bruta privativa: 28,0000 m² Área bruta dependente: 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2009 Valor patrimonial actual (CIMI): 10.577,63 Determinado no ano: 2016

Tipo de coeficiente de localização: Habitação Coordenada X: 134.197,00 Coordenada Y: 173.176,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
10.050,00	=	603,00	x	28,0000	x	1,00	x	1,00	x	0,930	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 velocidade, 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 = 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 n.º do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI n.º: 2367201 Entregue em : 2010/01/12 Ficha de avaliação n.º: 3027092 Avaliada em : 2010/02/01

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 15 - SETUBAL CONCELHO: 12 - SETUBAL FREGUESIA: 02 - SETUBAL (SANTA MARIA DA GRAÇA) (EXTINTA) Tipo: URBANO Artigo: 279 Fracção: 1ºD

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 1ºE

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE


Av./Rua/Praça: RUA DO EITO N.º 20 E N.º: 22 Lugar: SETUBAL Código Postal: 2900-352 SETUBAL
 Andar/Divisão: 2º

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Habitação Tipologia/Divisões: 2 Permilagem: 376,4800 N.º de pisos da fracção: 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² Área bruta privativa: 32,0000 m² Área bruta dependente: 0,0000 m²

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL URBANA SERVIÇO DE FINANÇAS: 3530 - SETUBAL 2.
---	---

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2009 Valor patrimonial actual (CIMI): 12.093,23 Determinado no ano: 2016

Tipo de coeficiente de localização: Habitação Coordenada X: 134.197,00 Coordenada Y: 173.176,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
11.490,00	=	603,00	x	32,0000	x	1,00	x	1,60	x	0,930	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 + 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 = 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: 2367201 Entregue em : 2010/01/12 Ficha de avaliação nº: 3027093 Avaliada em : 2010/02/01

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 15 - SETUBAL CONCELHO: 12 - SETUBAL FREGUESIA: 02 - SETUBAL (SANTA MARIA DA GRAÇA) (EXTINTA) Tipo: URBANO Artigo: 279 Fração: 1ºE

TITULARES

Identificação fiscal: 501214534 Nome: BANCO BPI SA

Morada: RUA TENENTE VALADIM 284, PORTO, 4100-476 PORTO

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 180925938

Obtido via Internet em: 2019-10-21

O Chefe de Finanças



(José Luís de Matos Oliveira Guerreiro)

HS.59

ATA DA SESSÃO DE 11/12/2020



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

Requerente: C.M.S.
Local: Rua do Eito, 20 e 22
Freguesia: U.F. Setúbal
Assunto:

Escala: 2000
Data de Emissão: 29/03/2020
Grã n.º:
Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2005) | ETRS89/PT-TM06 | Projeção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
 Rua Acácio Barradas n.º27, Edifício Sado 2900-197 SETÚBAL Tel. 265 537 000

www.mu-setubal.pt

Handwritten signature and initials: "L" and "pet" with "73" below it.

HS-60
[Handwritten signature]

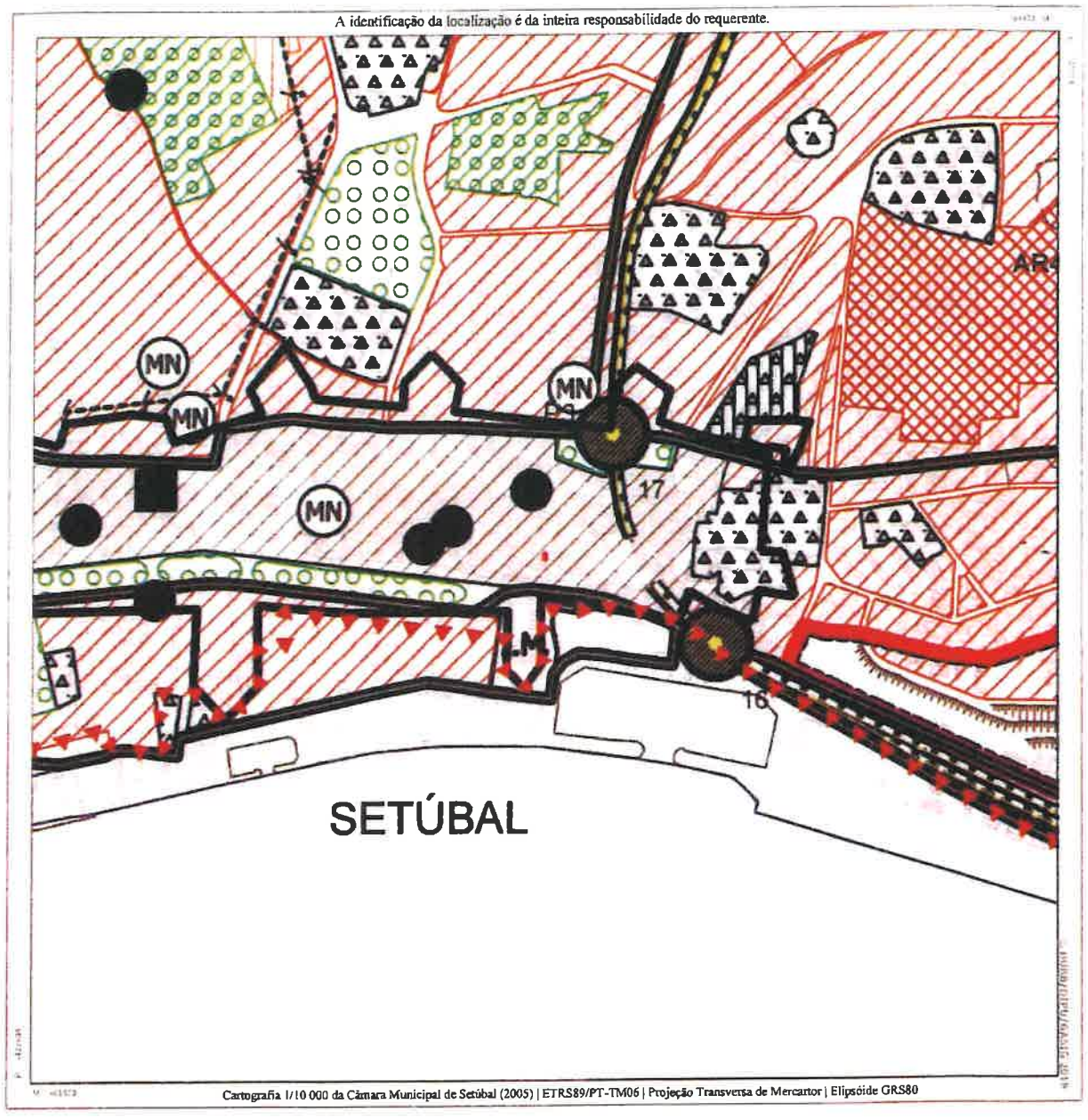
ATA DA SESSÃO DE 11/12/2020



EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO - PDM94

Requerente: C.M.S.
Local: Rua do Eito, 20 e 22
Freguesia: U.F. Setúbal
Assunto:

Escala: 1/10000
Data de Emissão: 29/03/2020
Guia n.º :
Funcionário:



Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Avenida dos Ciprestes n.º 15, Edifício Ciprestes 2900-319 SETÚBAL Tel. 351 265 541 500

www.mun-setubal.pt

[Handwritten signature]

HS.61

ATA DA SESSÃO DE 11/12/2020



Legenda

PLANTA DE ORDENAMENTO - PDM94	PLANTA DE CONDICIONANTES - PDM94
<p>USO DO SOLO</p> <ul style="list-style-type: none"> ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS ESPAÇOS CULTURAIS E NATURAIS ESPAÇOS VERDES DE PROTEÇÃO ENQUADRAMENTO <p>ESPAÇOS DE USOS ESPECIAIS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Instalações Militares Áreas Portuárias <p>ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO E SERVIÇOS PÚBLICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Existentes Propostos ESPAÇOS PARA-URBANOS <p>ESPAÇOS INDUSTRIAIS</p> <ul style="list-style-type: none"> Existentes (I1 ; I2) Propostos (I1 ; I2) ESPAÇOS PARA INDÚSTRIA EXTRATIVA <p>ESPAÇOS URBANOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Centro Histórico Áreas Consolidadas - Malha Habitacional ou de Terciário Áreas a Renovar (AR1, AR2, AR3, AR4, AR5) Áreas Verdes de Recreio e Lazer existentes <p>ESPAÇOS URBANIZÁVEIS</p> <ul style="list-style-type: none"> Áreas Habitacionais ou de Terciário Áreas Verdes de Recreio e Lazer Propostas UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO (u.o.p.1, u.o.p.2) <p>ESPAÇOS CANAIS</p> <ul style="list-style-type: none"> Rede Ferroviária Sistema Primário (Vias Existentes) Sistema Primário (Vias Propostas) Sistema Secundário (Vias Existentes) Sistema Secundário (Vias Propostas) <p>Nó:</p> <ul style="list-style-type: none"> Desnivelado De nível <p>Rede eléctrica (AT - Alta tensão, MT - Média Tensão)</p> <ul style="list-style-type: none"> Rede de Gás Terminal de Gás <p>Condutores:</p> <ul style="list-style-type: none"> Condutores de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação elevatória <p>Edifícios e Monumentos Nacionais</p> <ul style="list-style-type: none"> Imóveis de interesse público Imóveis de valor concelhio <p>LIMITES</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite de Concelho Limite da A.P.S.S. Limite do P.N.A. Limite da R.N.E.S. Área do Plano Integrado de Setúbal Área de Jurisdição da D.G.P. Limite do Domínio Público Hídrico Perímetro das Muralhas Centro Histórico de Setúbal 	<p>Monumento Nacional</p> <ul style="list-style-type: none"> Imóvel de interesse público Imóvel de valor concelhio <p>Rede Nacional</p> <ul style="list-style-type: none"> Vias a integrar na Rede Nacional Rede Municipal Vias a integrar na Rede Municipal <p>Nó:</p> <ul style="list-style-type: none"> Desnivelado De nível <p>Condutores:</p> <ul style="list-style-type: none"> Condutores de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação Elevatória Estação de Tratamento de Águas Residuais Estação de Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos Gasoduto Terminal de Gás <p>ETAR</p> <p>FTR.SU</p> <p>G</p> <p>Proteção a Ferrovias</p> <ul style="list-style-type: none"> Proteção a Redes de Energia Eléctrica Proteção a Feixes Hertzianos Proteção a Faróis <p>Proteção de Instalação Militar</p> <ul style="list-style-type: none"> Proteção de Instalação Prisional Proteção a Estabelecimento Hospitalar Proteção a Edifício Escolar Proteção a Edifício Industrial <p>Área de Jurisdição da D.G.R.N.:</p> <ul style="list-style-type: none"> Leitos e margens de água interiores, navegáveis ou flutuáveis sem interesse portuário Leitos e margens de cursos de água não navegáveis nem flutuáveis <p>SERVIÇOS E RESTRIÇÕES (ATUALIZAÇÃO 2018)</p> <ul style="list-style-type: none"> Domínio Público Hídrico Captações de águas subterrâneas para abastecimento público Pedreiras Reserva Agrícola Nacional Oliveiras Sobreiro e Azinheira Regime Florestal Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndios Árvores e arvoredos de interesse público Áreas Protegidas Rede Natura 2000 Imóveis Classificados Edifícios Públicos e Outras Construções de Interesse Público Edifícios Escolares Estabelecimentos prisionais e tutelares de menores Instalações Aduaneiras Defesa Nacional Abastecimento de Água Drenagem de águas residuais Rede Eléctrica Gasodutos e Oleodutos Rede Rodoviária Nacional e Regional Estradas e Caminhos Municipais Rede Ferroviária Faróis e Outras Sinalizações Marítimas Marcos Geodésicos Outras Jurisdições - APSS

23/ e e t

7. QUER/OPU/CASIG 2018

HS.602

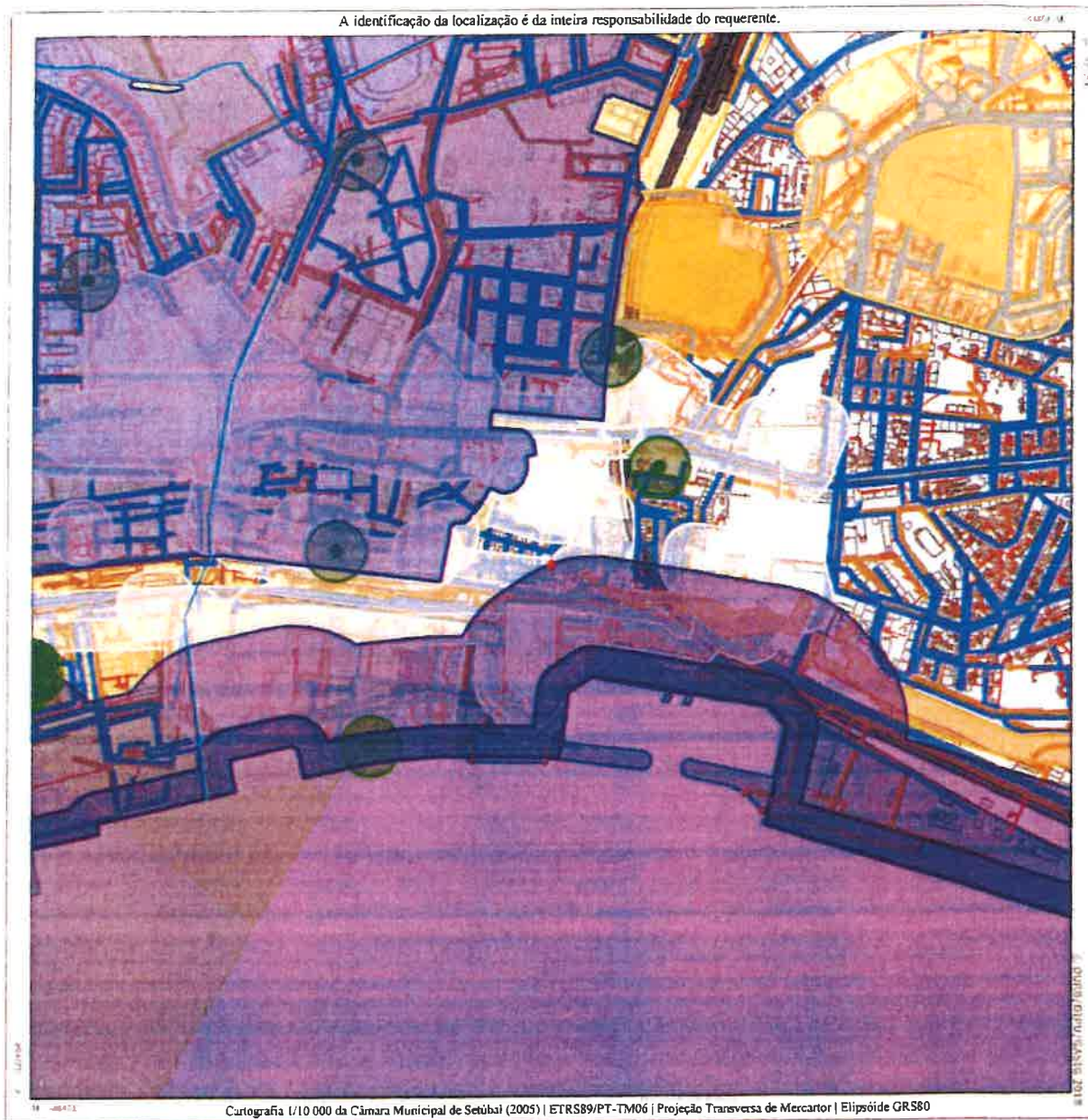

ATA DA SESSÃO DE 11/12/2020



SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA (Atualiz. 2018)

Requerente: C.M.S.
Local: Rua do Eito, 20 e 22
Freguesia: U.F. Setúbal
Assunto:

Escala: 1/10000
Data de Emissão: 29/03/2020
Guia n.º:
Funcionário:



Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Avenida dos Ciprestes n.º 15, Edifício Ciprestes 2900-319 SETÚBAL Tel. 351 265 541 500

(A presente informação não dispensa a consulta às entidades competentes.)

www.raun-setubal.pt



PLANTA DE ORDENAMENTO - PDM94	PLANTA DE CONDICIONANTES - PDM94
<p>USO DO SOLO</p> <p>ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS ESPAÇOS CULTURAIS E NATURAIS ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO ENQUADRAMENTO</p> <p>ESPAÇOS DE USOS ESPECIAIS: Instalações Militares Áreas Portuárias</p> <p>ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO E SERVIÇOS PÚBLICOS Existentes Propostos ESPAÇOS PARA-URBANOS</p> <p>ESPAÇOS INDUSTRIAIS Existentes (I1 ; I2) Propostos (I1 ; I2) ESPAÇOS PARA INDÚSTRIA EXTRATIVA</p> <p>ESPAÇOS URBANOS Centro Histórico Áreas Consolidadas - Malha Habitacional ou de Terciário Áreas a Renovar (AR1, AR2, AR3, AR4,ARS) Áreas Verdes de Recreio e Lazer existentes</p> <p>ESPAÇOS URBANIZÁVEIS Áreas Habitacionais ou de Terciário Áreas Verdes de Recreio e Lazer Propostas UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO (u.o.p.1, u.o.p.2)</p> <p>ESPAÇOS CANAIS Rede Ferroviária Sistema Primário (Vias Existentes) Sistema Primário (Vias Propostas) Sistema Secundário (Vias Existentes) Sistema Secundário (Vias Propostas)</p> <p>Nó: Desnívelados De nível</p> <p>Rede eléctrica (AT - Alta tensão, HT - Média Tensão) Rede de Gás Terminal de Gás</p> <p>Condutores adutores de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação elevatória</p> <p>Edifícios e Monumentos Nacionais Imóveis de interesse público Imóveis de valor concelhio</p> <p>LIMITES Limite de Concelho Limite da A.P.S.S. Limite do P.N.A. Limite da R.N.E.S. Área do Plano Integrado de Setúbal Área de Jurisdição da D.G.P. Limite do Domínio Público Histórico Perímetro das Muralhas Centro Histórico de Setúbal</p>	<p>Monumento Nacional Imóvel de interesse público Imóvel de valor concelhio</p> <p>Rede Nacional Vias a integrar na Rede Nacional Rede Municipal Vias a integrar na Rede Municipal</p> <p>Nó: Desnívelado De nível</p> <p>Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação Elevatória Estação de Tratamento de Águas Residuais Estação de Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos Gasoduto Terminal de Gás</p> <p>Protecção a Ferrovias Protecção a Redes de Energia Eléctrica Protecção a Felizes Hertzianos Protecção a Faróis</p> <p>Protecção de Instalação Militar Protecção de Instalação Prisional Protecção a Estabelecimento Hospitalar Protecção a Edifício Escolar Protecção a Edifício Industrial</p> <p>Área de Jurisdição da D.G.R.N.:</p> <p>Leitos e margens de água interiores, navegáveis ou flutuáveis sem interesse portuário Leitos e margens de cursos de água não navegáveis nem flutuáveis</p> <p>SERVIDÕES E RESTRIÇÕES (ATUALIZAÇÃO 2018) Domínio Público Histórico Captações de águas subterrâneas para abastecimento público Pedreiras Reserva Agrícola Nacional Olivais Sobreiro e Azinheira Regime Florestal Povoações Florestais Rescindidas por Incêndios Árvores e arvoredos de interesse público Áreas Protegidas Rede Natura 2000 Imóveis Classificados Edifícios Públicos e Outras Construções de Interesse Público Edifícios Escolares Estabelecimentos prisionais e tutelares de menores Instalações Aduaneiras Defesa Nacional Abastecimento de Água Drenagem de águas residuais Rede Eléctrica Gasodutos e Oleodutos Rede Rodoviária Nacional e Regional Estradas e Caminhos Municipais Rede Ferroviária Faróis e Outros Sinais Marítimos Mercos Geodésicos Outras Jurisdições - APSS</p>

8102 015495/nat/01/natind ©

73

Pe +



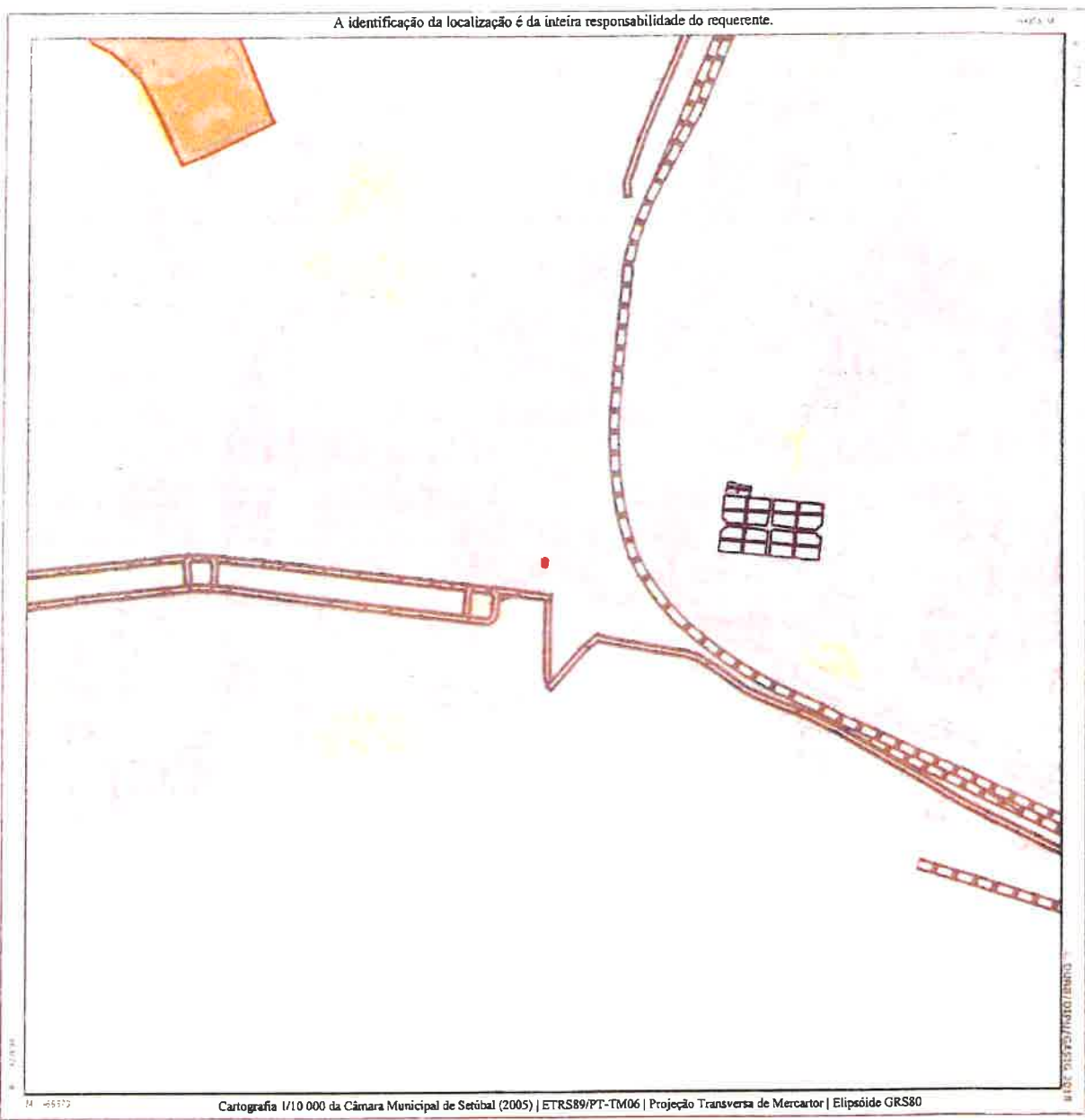
ATA DA SESSÃO DE 11/12/2020



EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES - PDM94
RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

Requerente: C.M.S.
Local: Rua do Eito, 20 e 22
Freguesia: U.F. Setúbal
Assunto:

Escala: 1/10000
Data de Emissão: 29/03/2020
Guia n.º :
Funcionário:



RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL
 Área Integrada Reserva Agrícola Nacional

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Avenida dos Ciprestes n.º 15, Edifício Ciprestes 2900-319 SETÚBAL Tel. 351 265 541 500

www.mun-setubal.pt

Handwritten signature and initials in blue ink, including 'm' and 'pe t'.

NOTA INTERNA

N.º: **14/2020**

Data: **24/03/2020**

De : **COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**

Proc. N.º

Para : **Sr.ª Diretora do DURB**

Assunto: **RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE EDIFÍCIO SITO NA RUA DO EITO Nº 24 E 26**

1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO

Com vista à promoção de hasta pública para alienação de um prédio de propriedade municipal, foi solicitada à Comissão Municipal de Avaliações de Imóveis, a avaliação imobiliária do imóvel sito na Rua do Eito, n.ºs 24 e 26, na União de Freguesias de Setúbal.

2. ELEMENTOS BASE PARA A AVALIAÇÃO

O relatório baseou-se na seguinte documentação facultada:

- Certidão de Teor;
- Caderneta Predial Urbana;
- Plantas de Arquitetura.

3. CARACTERÍSTICAS

3.1. Da Localização

O edifício em análise encontra-se localizado, face ao PDM em vigor, em Espaço Urbano - Centro Histórico de Setúbal, abrangido pela Zona de Proteção a património classificado: Sistema Defensivo de Setúbal, incluindo as fortificações medievais e modernas (MIP), bem como, inserido em Área de Reabilitação Urbana – ARU.

A envolvente caracteriza-se por uma malha urbana consolidada, com existência de edifícios centenários de pequeno e médio porte, afetos a habitação com algum comércio e serviços ao nível dos pisos térreos. Dispõe nas proximidades de alguns equipamentos e pontos de interesse turístico, designadamente, Casa do Corpo Santo / Museu do Barroco, Museu de Arqueologia e Etnografia, Museu do Trabalho, Igreja de Santa Maria, entre outros.

No que concerne a transportes públicos, é servida por autocarros e comboios, dada a proximidade do terminal rodoviário e do apeadeiro da Praça do Quebedo.



Imagem aérea da aplicação Google Earth

3.2. Do Imóvel

O imóvel em avaliação, trata-se de um edifício centenário, registado no Serviço de Finanças sob o número matricial 821 e na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal sob o nº 1009/20151020 da União de Freguesias de Setúbal (antiga freguesia de Santa Maria da Graça), encontra-se constituído em propriedade total com andares e divisões suscetíveis de utilização independente, composto por três pisos, designadamente: Piso 0 destinado a comércio, com dois espaços comerciais; Piso 1 e Piso 2 destinados a habitação, com dois fogos de tipologia T1 por piso.

O imóvel encontra-se ocupado por terceiros, desconhecendo-se o estado de conservação interior.

3.3. Áreas

Detetou-se discrepâncias entre as áreas registadas e as áreas obtidas em medições efetuadas nas plantas de arquitetura do existente. As áreas consideradas para efeitos de avaliação, foram as áreas obtidas em medições efetuadas nas plantas de arquitetura, por se considerar o mais fidedigno.

- Área total do terreno: 73,00 m²
- Área do Piso 0: 73,00 m²
- Área do Piso 1: 57,58 m²

- Área do Piso 2: 57,58 m²
- Área Bruta Privativa de Construção: 188,16 m²

3.4. Registo Fotográfico e Levantamento Arquitetónico



Foto 01



Foto 02



Imag. 01 - Alçado Principal

fls. 20


4. METODOLOGIA E PRESSUPOSTOS

A metodologia da presente avaliação compreendeu uma visita ao local pelo exterior.

Foi efetuada uma aferição dos valores de mercado relativamente a imóveis comparáveis que se encontram à venda na envolvente próxima, tendo sido realizada a devida homogeneização dos valores.

As áreas consideradas para efeitos de avaliação foram obtidas nas plantas de arquitetura.

A avaliação foi efetuada no pressuposto de não existirem sobre o bem em avaliação quaisquer ónus e encargos.

O estado de conservação interior considerou-se que se encontra de acordo com o observado pelo exterior e com a idade de construção.

5. CONCEITOS

Valor de avaliação indicado:

Define-se Valor de Mercado como sendo a estimativa do montante mais provável, em termos quantitativos, pelo qual, à data da avaliação, os bens poderão ser transacionados, num mercado livre, aberto, concorrencial e após uma exposição adequada. Pressupõe-se que ambas as partes são conhecedoras de todos os aspetos relevantes sobre o bem em questão, que atuam de livre vontade e manifestam a prudência necessária que um negócio deste género obriga.

Valor de Venda Imediata:

O valor de venda imediata adotado resulta da classificação de Rating atribuída ao imóvel, estando assim diretamente relacionado com a Localização do imóvel, relação Procura/Oferta e Tipologia/Ocupação versus Mercado Alvo.

Métodos de avaliação considerados:

Dado que o imóvel em apreciação já se encontra construído e existe no mercado local oferta de imóveis comparáveis, perfeitamente identificáveis, em termos de venda, considerou-se o Método Comparativo tendo o seu valor sido aferido pelo Método do Custo.

6. ESTUDO DE MERCADO

Regista-se uma oferta razoável de imóveis afetos a habitação, com algum comércio nos pisos térreos, nesta zona da cidade, para uma procura já existente ou identificável com elevado grau de certeza. A procura tem vindo a aumentar na zona do centro histórico.

O estudo que se segue tem por base os elementos necessários para a realização do cálculo do PVT estimado.



Prospecção do Mercado de Edifícios

Tipo	Área m ²	Descrição	Valor Oferta €	Fonte
Edif. Hab	177,0	Rua de Augusto Cardoso, Centro Histórico de Setúbal. C/3 pisos afetos a comércio e habitação	140 000	Remax
Edif. Hab	77,0	Rua da Velha Alfandega, Centro Histórico de Setúbal. C/2 pisos afetos a comércio e habitação	110 000	Remax
Edif. Hab	162,0	Rua da Paz, Centro Histórico de Setúbal. C/3 pisos afetos a comércio e habitação	150 000	Remax
Edif. Hab	180,0	Rua dos Correiros, Centro Histórico de Setúbal. C/3 pisos afetos a comércio e habitação	210 000	Remax
Edif. Hab	187,9	Rua Arronches Junqueiro, Centro Histórico de Setúbal. C/3 pisos afetos a comércio e habitação	235 000	Remax
Edif. Hab	180,0	Centro Histórico de Setúbal. C/3 pisos afetos a comércio e habitação	270 000	Valor de Mercado

Fatores de Homogeneização (F)									Iv ⁽¹⁾	Vv ⁽²⁾
ListIng	Local	(l)	Idade	(l)	Área	(a)	Conserv.	(o)	Homog €/m ²	Homog €
0,90	Similar	1	Similar	1	Similar	1	Similar	1	712	126 000
0,90	Superior	0,9	Similar	1	Mto Inf	0,8	Superior	0,9	833	64 152
0,90	Similar	1	Similar	1	Liq Inf	0,95	Similar	1	792	128 250
0,90	Liq Sup	0,95	Similar	1	Similar	1	Similar	1	998	179 550
0,90	Liq Sup	0,95	Similar	1	Similar	1	Similar	1	1 069	200 925
0,90	Superior	0,9	Similar	1	Similar	1	Superior	0,9	1 094	196 830

Da pesquisa efetuada, encontraram-se seis referências apresentadas no Quadro de pesquisa de mercado para edifícios. De modo a que os dados recolhidos sejam comparáveis com o imóvel em avaliação, procedeu-se à análise e homogeneização das mesmas. Tendo-se estimado, para a Área Bruta de Construção um índice de Venda de 900 €/m², sendo que o Índice de Venda Máximo apurado é de 1094 €/m², o Índice de Venda Mínimo de 712 €/m², e o Índice de Venda Médio de 916 €/m².

Prospecção de Terrenos

Tipo	Área m ²	Descrição	Valor Oferta €	(Vo/At) €/m ²
Terreno	368,0	Av. Luísa Todi - União das Freguesias de Setúbal	600 000	1 301,5
Terreno	300,0	Av. Luísa Todi - União das Freguesias de Setúbal. C/ruína	1 150 000	2 395,8
Terreno	392,0	Zona ribeirinha - União das Freguesias de Setúbal. C/ruína	700 000	1 555,6

Relativamente ao estudo de mercado dos terrenos, regista-se fraco equilíbrio entre a oferta e a procura nesta zona da cidade, atendendo que se trata de uma zona consolidada, em que a

115-22


NOTA INTERNA

N.º: 14/2020

Data: 24/03/2020

existência de terrenos para construção, resulta apenas da demolição de imóveis pré-existent.

7. CÁLCULO DE AVALIAÇÃO

7.1 Método Comparativo

O método comparativo consiste na avaliação do imóvel por comparação, ou seja, em função de transações e/ou propostas efetivas de aquisição relativamente a imóveis com idênticas características físicas e funcionais, cuja localização se insira numa mesma área do mercado imobiliário.

	Área Bruta (m ²)	Valor Unitário (€/m ²)	Totais Parciais (€)
Área Bruta de Construção	188.16	915	172 166.40

P.V.T. = 172 000,00 €

7.2 Método do Custo de Construção ou Reposição

O método do custo de reposição / substituição é utilizado na determinação do valor de um imóvel através da soma entre o valor de mercado do terreno e de todos os custos necessários para a construção de um imóvel com as mesmas características físicas e funcionais, tendo-se em conta no valor final do imóvel, a sua depreciação em função da antiguidade, o estado de conservação, estimativa de vida útil e margens de lucro requeridas.

TERRENO - T			
TERRENO URBANO	73,0 m ²	x	1 200,00 €/m ²
TERRENO RÚSTICO	m ²	x	€/m ²
ENCARGOS AQUISIÇÃO TERRENO (IMT, Escritura, Registos)			7,5%
			VALOR DO TERRENO - T
			87 600,00 €
			6 570,00 €
			94 170,00 €
			54,6 %
CUSTOS DIRECTOS - C			
BRUTA Habitação	188,2 m ²	x	650,00 €/m ²
			122 304,00 €
			TOTAL CUSTOS DE CONSTRUÇÃO OU REPOSIÇÃO A NOVO - C
			122 304,00 €
			70,9 %
ENCARGOS INDIRECTOS COM A CONSTRUÇÃO (Proj., Lic., Taxas, Enc. Fin.) - Ec			
			15,0%
			18 345,60 €
Depreciação (Fís., Func., Econ.) - D			
			75,0%
			105 487,20 €
CUSTOS DE COMERCIALIZAÇÃO - Evc			
			5,0%
			8 622,16 €
MARGEM DE LUCRO DO PROMOTOR - Lc			
			20,0%
			34 488,64 €
			VALOR NO ESTADO ACTUAL - V = (T+C-D+Ec+Evc+Lc)
			172 443,20 €

Presumível Valor de Transacção actual (devoluto) 172 443,20 €





HOMOLOGADO

06/04/2020

A Presidente

M.ª Dores Meira

NOTA INTERNA

N.º: 14/2020

Data: 24/03/2020

* Considerou-se a Taxa de Depreciação física e funcional de 75%, tendo em consideração a idade, o estado de conservação do edifício estimado pela ocupação indevida.

7.3 Valores da Avaliação

Considerando as metodologias utilizadas, assumindo os arredondamentos normais de mercado, a inexistência de restrições onerosas, encargos ou direitos de uso, às condicionantes expostas, à situação do mercado imobiliário atual e o critério anteriormente especificado e adotado, conforme quadros de avaliação integrantes no presente relatório, consideram-se os seguintes valores:

Valor de Mercado do Imóvel (V.M.I.) **172 000.00 €**

Valor de Venda Rápida (V.V.I.) **148 000,00 €**

V.M.I - Valor de Mercado do Imóvel - Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um imóvel poderá ser transacionado após um período adequado de comercialização, entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes actuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação.

V.V.I. - Valor de Venda Imediato - Foi considerado para o cálculo do Valor de Venda Imediato, um tempo médio esperado para venda de 1 anos, com um desconto de 5% , uma taxa de capitalização de 5% e uma taxa de comercialização de 5%:

Coefficiente de Valor de Venda Imediato: $85,95\%$ $\frac{[(1-c)^t(1-d)]}{(1+i)^t}$

Tempo médio esperado para venda (anos): $t = 1,00$ Taxa de capitalização: $i = 5,00\%$

Taxa de desconto: $d = 5,00\%$ Taxa de comercialização: $c = 5,00\%$

Face ao exposto, solicita-se, caso se concorde, que se proceda à homologação da avaliação.

Setúbal 24 de Março de 2020

A Comissão de Avaliação

Joaquim Branco

Arq. Joaquim Branco

Ana Pinto

Arq. Ana Pinto

Clemente Rodrigues

Arq. Clemente Rodrigues

Concordo
À Sr.ª Presidente
A Diretora do DURB

Mod. CI.05

Rita Carvalho
Rita Carvalho (arqt.ª)
31/03/20

HS-74

registo predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-1483-96208-151202-001009

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 7774, Livro N.º: 30

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADÒ EM: Setúbal (Santa Maria da Graça)

Rua do Eito, n.º 24 e 26

ÁREA TOTAL: 73 M2

ÁREA COBERTA: 73 M2

MATRIZ n.º: 821

FREGUESIA: S.Julião, N.S. da Anunciada e S.Maria da Graça.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Edifício de rés-do-chão destinado a armazém 1.º e 2.º andares para habitação.

O(A) Conservador(a)

José Carlos Pacheco Alves

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal.

AP. 323 de 2015/10/20 10:31:22 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2015/10/20 10:31:22 UTC

ABRANGE 4 PRÉDIOS

CAUSA : Dissolução da Comunhão Conjugal e Sucessão Hereditária

QUOTA ADQUIRIDA: 1/3

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MARIA HELENA NETO DUQUE DE SANTANA CARVALHO FERNANDES

NIF 114248273

Víuvo(a)

Morada: Av.º Jaime Cortesão, n.º 10

Localidade: Setúbal

** JOSÉ SANTANA DE CARVALHO FERNANDES

NIF 136776523

Divorciado(a)

Morada: Largo da Misericórdia, n.º30, 2.º andar

Localidade: Setúbal

** HELENA MARIA SANTANA DE CARVALHO FERNANDES MENDONÇA

NIF 118317938

Divorciado(a)

73
pet

HS 35

1.ª Conservatória do Registo Predial
de Setúbal

Freguesia Setúbal (Santa Maria da Graça)

1009/20151020

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Morada: Av. da República Guiné-Bissai, 17 - 10.º esq.º

Localidade: Setúbal

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** JOSÉ ALVES DE CARVALHO FERNANDES

NIF 124771017

SEM DETERMINAÇÃO DE PARTE OU DIREITO.

O(A) Conservador(a)
José Carlos Pacheco Alves

1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal
AP. 1072 de 2016/11/21 11:58:50 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2016/11/21 11:58:50 UTC
PROVISÓRIO POR DÚVIDAS
ABRANGE 4 PRÉDIOS

CAUSA : Partilha da Herança

QUOTA ADQUIRIDA: 1/3

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MARIA DE DEUS GOMES PINTO MAXIMIANO

NIF 136085563

Divorciado(a)

Morada: Av. Jaime Cortesão, 4

Localidade: Setúbal

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** TEOLINDA RODRIGUES GOMES PINTO

Casado/a com ANTÓNIO MANUEL GOMES PINTO no regime de Comunhão geral

Morada: Rua Dr. Aníbal Álvares da Silva, n.º 5, 1.º esq.º

Localidade: Setúbal

O(A) Conservador(a)
José Carlos Pacheco Alves

1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal
AP. 1161 de 2016/11/21 12:08:32 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2016/11/21 12:08:32 UTC
PROVISÓRIO POR DÚVIDAS
ABRANGE 4 PRÉDIOS

CAUSA : Sucessão Hereditária

QUOTA ADQUIRIDA: 1/3

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MARIA ADELAIDE RODRIGUES NETO DUARTE

NIF 141350156

Viúvo(a)

Morada: Av.º João XXI, 17, 2.º Dt.º

Localidade: Lisboa

ATA DA SESSÃO DE 11/12/2020

15-76


1.ª Conservatória do Registo Predial
de Setúbal

Freguesia Setúbal (Santa Maria da Graça)

1009/20151020

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

** MANUEL RODRIGUES NETO DO NASCIMENTO

NIF 170464822

Casado/a com MARIA JOSÉ DOS SANTOS BORRALHO DO NASCIMENTO no regime de Comunhão de adquiridos
NIF do Conjuge 170464806

Morada: Rua Bernardo Francisco Costa, 6, 7.º esq.º

Localidade: Almada

** ROGÉRIO NETO DE SOUSA FREITAS

NIF 105872733

Divorciado(a)

Morada: Quinta do Estacal, Aldeia de Irmãos, Azeitão

Localidade: Setúbal

** MARIA EUGÉNIA RODRIGUES NETO FREITAS

NIF 132137186

Divorciado(a)

Morada: Rua Infante D. Henrique, 34, 2.º esq.º

Localidade: Pinhal Novo

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** EUGÉNIA ROSA RODRIGUES NETO

Viúvo(a)

Morada: Rua Josefa Maria, n.º 13

Localidade: Lisboa

- SEM DETERMINAÇÃO DE PARTE OU DIREITO.

O(A) Conservador(a)
José Carlos Pacheco Alves

1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal
AVERB. - AP. 973 de 2016/12/21 11:21:31 UTC - Conversão em Definitiva
Registado no Sistema em: 2016/12/21 11:21:31 UTC
DA APRESENT. 1072 de 2016/11/21 - Aquisição

O(A) Conservador(a)
José Carlos Pacheco Alves

1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal
AVERB. - AP. 1032 de 2016/12/21 11:28:20 UTC - Conversão em Definitiva
Registado no Sistema em: 2016/12/21 11:28:20 UTC
DA APRESENT. 1161 de 2016/11/21 - Aquisição

O(A) Conservador(a)
José Carlos Pacheco Alves

1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal
OFICIOSO
AVERB. - OF. de 2016/12/29 12:07:20 UTC - Rectificação
Registado no Sistema em: 2016/12/29 12:07:20 UTC
DA APRESENT. 1072 de 2016/11/21 - Aquisição

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MARIA DE DEUS GOMES PINTO MAXIMIANO PAULOS E CRUZ

73 Pet

ATA DA SESSÃO DE 11/12/2020

HS-12


1.ª Conservatória do Registo Predial
de Setúbal

Freguesia Setúbal (Santa Maria da Graça)

1009/20151020

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

SUJEITO(S) PASSIVO(S):


** TEODOLINDA RODRIGUES GOMES PINTO

O(A) Conservador(a)
José Carlos Pacheco Alves

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes:

Certidão permanente disponibilizada em 05-07-2017 e válida até 05-01-2018



15-78

	<p align="center">CADERNETA PREDIAL URBANA SERVIÇO DE FINANÇAS: 3530 - SETUBAL 2.</p>
--	--

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL CONCELHO: 12 - SETUBAL FREGUESIA: 10 - UNIÃO FREG DE SETÚBAL (S. JULIÃO, N. S. DA ANUNCIADA E SANTA MARIA DA GRAÇA)
ARTIGO MATRICIAL: 821 NIP:

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua do Eito, nº 24-24A Nº: 26 Lugar: Setúbal Código Postal: 2900-352 SETUBAL

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total com Andares ou Div. Susc. de Utiliz. Independente

Descrição: Prédio compõe-se de 1º, 2º andar e armazém.

1º andar Dtº. - 3 divisões, com serventia pelo nº 24A;

1º andar esq. - 3 divisões, com serventia pelo nº 24A;

2º andar Dtº. - 3 divisões, com serventia pelo nº 24A;

2º andar esq. - 3 divisões, com serventia pelo nº 24A; Armazém nº 24,26 - 2 divisões, destina-se a comércio.

Nº de pisos do artigo: 2

Nº de andares ou divisões com utilz. independente: 5 Valor patrimonial total: € 46.408,47

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 73,0000 m² Área de implantação do edifício: 73,0000 m² Área bruta privativa total: 125,0000 m² Área de terreno integrante das fracções: 0,0000 m²

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 1ºD

Descrição: 1º andar Dtº. - 3 divisões, com serventia pelo nº 24A.

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua do Eito, nº 24-24A Nº: 26 Lugar: Setúbal Código Postal: 2900-352 SETUBAL
Andar/Divisão: 1º

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Habitação Tipologia/Divisões: 3 Permagem: 240,0000 Nº de pisos da fracção: 1

ÁREAS (em m²)


Área do terreno integrante: 0,0000 m² Área bruta privativa: 30,0000 m² Área bruta dependente: 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 Valor patrimonial actual (CIMI): 11.457,32 Determinado no ano: 2018

Tipo de coeficiente de localização: Habitação Coordenada X: 134.179,00 Coordenada Y: 173.172,00

Vi*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
10.880,00	=	609,00	x	30,0000	x	1,00	x	1,60	x	0,930	x	0,40

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL URBANA SERVIÇO DE FINANÇAS: 3530 - SETUBAL 2.
---	---

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: 2370207 Entregue em : 2009/12/29 Ficha de avaliação nº: 3027106 Avaliada em : 2010/02/13

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 15 - SETUBAL CONCELHO: 12 - SETUBAL FREGUESIA: 02 - SETUBAL (SANTA MARIA DA GRAÇA) (EXTINTA) Tipo: URBANO Artigo: 280 Fracção: 1ºD

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 1ºE

Descrição: 1º andar esq. - 3 divisões, com serventia pelo nº 24A.

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua do Eito, nº 24-24A Nº: 26 Lugar: Setúbal Código Postal: 2900-352 SETUBAL

Andar/Divisão: 1º

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Habitação Tipologia/Divisões: 3 Permilagem: 240,0000 Nº de plenos da fracção: 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² Área bruta privativa: 30,0000 m² Área bruta dependente: 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 Valor patrimonial actual (CIMI): 10.225,24 Determinado no ano: 2018

Tipo de coeficiente de localização: Habitação Coordenada X: 134.179,00 Coordenada Y: 173.172,00

Vt	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
9.710,00	=	609,00	x	30,0000	x	1,00	x	1,00	x	0,830	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: 2370207 Entregue em : 2009/12/29 Ficha de avaliação nº: 3027107 Avaliada em :


2010/02/13

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 15 - SETUBAL CONCELHO: 12 - SETUBAL FREGUESIA: 02 - SETUBAL (SANTA MARIA DA GRAÇA) (EXTINTA) Tipo: URBANO Artigo: 280 Fracção: 1ºE

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 2ºD

Descrição: 2º andar Dtº. - 3 divisões, com serventia pelo nº 24A.

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL URBANA SERVIÇO DE FINANÇAS: 3530 - SETUBAL 2.
---	---

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua do Eito, nº 24-24A Nº: 26 Lugar: Setúbal Código Postal: 2900-352 SETUBAL

Andar/Divisão: 2º

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Habitação Tipologia/Divisões: 3 Permilagem: 160,0000 Nº de pisos da fracção: 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² Área bruta privativa: 20,0000 m² Área bruta dependente: 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 Valor patrimonial actual (CIMI): 7.634,71 Determinado no ano: 2018 Tipo de coeficiente de localização: Habitação Coordenada X: 134.179,00 Coordenada Y: 173.172,00

VI*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
7.250,00	=	609,00	x	20,0000	x	1,00	x	1,50	x	0,930	x	0,40

VI = 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 + 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 = 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 36º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 2370207 Entregue em : 2009/12/29 Ficha de avaliação nº: 3027108 Avaliada em : 2010/02/13

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 15 - SETUBAL CONCELHO: 12 - SETUBAL FREGUESIA: 02 - SETUBAL (SANTA MARIA DA GRAÇA) (EXTINTA) Tipo: URBANO Artigo: 280 Fracção: 2ºD

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 2ºE

Descrição: 2º andar esq. - 3 divisões, com serventia pelo nº 24A.

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua do Eito, nº 24-24A Nº: 26 Lugar: Setúbal Código Postal: 2900-352 SETUBAL

Andar/Divisão: 2º

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Habitação Tipologia/Divisões: 3 Permilagem: 160,0000 Nº de pisos da fracção: 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² Área bruta privativa: 20,0000 m² Área bruta dependente: 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 Valor patrimonial actual (CIMI): 6.823,84 Determinado no ano: 2018 Tipo de coeficiente de localização: Habitação Coordenada X: 134.179,00 Coordenada Y: 173.172,00

VI*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
-----	---	----	---	---	---	----	---	----	---	----	---	----

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL URBANA SERVIÇO DE FINANÇAS: 3530 - SETUBAL 2.
---	---

$6.480,00 = 609,00 \times 20,0000 \times 1,00 \times 1,60 \times 0,830 \times 0,40$
 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, Ci = 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 36º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 2370207 Entregue em : 2009/12/29 Ficha de avaliação nº: 3027109 Avaliada em : 2010/02/13

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 15 - SETUBAL CONCELHO: 12 - SETUBAL FREGUESIA: 02 - SETUBAL (SANTA MARIA DA GRAÇA) (EXTINTA) Tipo: URBANO Artigo: 280 Fração: 2ºE

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 2ºF

Descrição: Armazém nº 24 e 26 - 2 divisões, destina-se a comércio.

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Rua do Eito, nº 24-24A Nº: 26 Lugar: Setúbal Código Postal: 2900-352 SETUBAL

Andar/Divisão: R/C

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Habitação Tipologia/Divisões: 2 Permissão: 200,0000 Nº de pisos da fracção: 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² Área bruta privativa: 25,0000 m² Área bruta dependente: 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 Valor patrimonial actual (CIMI): 10.267,36 Determinado no ano: 2018

Tipo de coeficiente de localização: Habitação Coordenada X: 134.179,00 Coordenada Y: 173.172,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Ci	x	Cq	x	Cv
9.750,00	=	609,00	x	25,0000	x	1,00	x	1,60	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, Ci = 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 36º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 2370207 Entregue em : 2009/12/29 Ficha de avaliação nº: 3027110 Avaliada em :

2010/02/13

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 15 - SETUBAL CONCELHO: 12 - SETUBAL FREGUESIA: 02 - SETUBAL (SANTA MARIA DA GRAÇA) (EXTINTA) Tipo: URBANO Artigo: 280 Fração: 2ºF


TITULARES

Identificação fiscal: 501214534 Nome: BANCO BPI SA

Morada: RUA TENENTE VALADIM 284, PORTO, 4100-476 PORTO

ATA DA SESSÃO DE 11/12/2020

118.82

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL URBANA SERVIÇO DE FINANÇAS: 3530 - SETÚBAL 2.
---	---

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 180925938

Obtido via Internet em 2019-10-21

O Chefe de Finanças



(José Luís de Matos Oliveira Guerreiro)

B R t



Requerente: C.M.S.
Local: Rua do Eito, 24 - 26
Freguesia: U.F. Setúbal
Assunto:

Escala: 2000
Data de Emissão: 29/03/2020
Guiã n.º :
Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2005) | ETRS89/PT-TM06 | Projeção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Rua Acácio Barradas n.º27, Edifício Sado 2900-197 SETÚBAL Tel. 265 537 000

www.cmas-setubal.pt

Handwritten signature and initials in blue ink, including 'V3' and 'PEL'.

15.84

ATA DA SESSÃO DE 11/12/2020

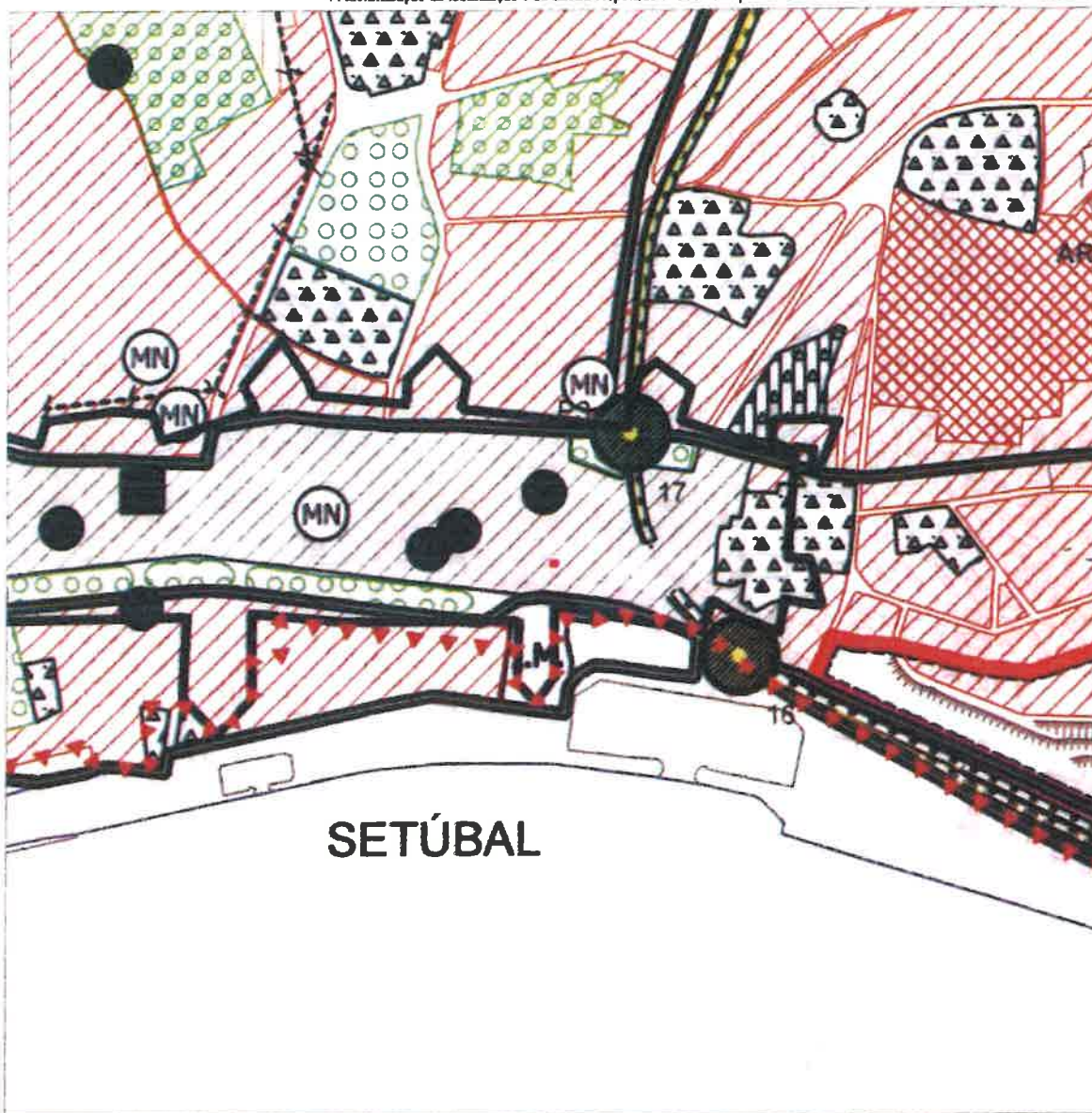


EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO - PDM94

Requerente: C.M.S.
Local: Rua do Eito, 24 - 26
Freguesia: U.F. Setúbal
Assunto:

Escala: 1/10000
Data de Emissão: 29/03/2020
Guia n.º :
Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2005) | ETRS89/PT-TM06 | Projeção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Avenida dos Ciprestes n.º 15, Edifício Ciprestes 2900-319 SETÚBAL Tel. 351 265 541 500

www.mun-setubal.pt

PLANTA DE ORDENAMENTO - PDM94	PLANTA DE CONDICIONANTES - PDM94
<p>USO DO SOLO</p> <p>ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS ESPAÇOS CULTURAIS E NATURAIS ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO ENQUADRAMENTO</p> <p>ESPAÇOS DE USOS ESPECIAIS:</p> <p>Instalações Militares Áreas Portuárias</p> <p>ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO E SERVIÇOS PÚBLICOS</p> <p>Existentes Propostos ESPAÇOS PARA-URBANOS</p> <p>ESPAÇOS INDUSTRIAIS</p> <p>Existentes (I1 ; I2) Propostos (I1 ; I2) ESPAÇOS PARA INDÚSTRIA EXTRATIVA</p> <p>ESPAÇOS URBANOS</p> <p>Centro Histórico Áreas Consolidadas - Malha Habitacional ou de Terciário Áreas a Renovar (AR1, AR2, AR3, AR4, AR5) Áreas Verdes de Recreio e Lazer existentes</p> <p>ESPAÇOS URBANIZÁVEIS</p> <p>Áreas Habitacionais ou de Terciário Áreas Verdes de Recreio e Lazer Propostas UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO (u.o.p.1, u.o.p.2)</p> <p>ESPAÇOS CANAIS</p> <p>Rede Ferroviária Sistema Primário (Vias Existentes) Sistema Primário (Vias Propostas) Sistema Secundário (Vias Existentes) Sistema Secundário (Vias Propostas)</p> <p>Nº: Desnivelados De nível</p> <p>Rede eléctrica (AT - Alta Tensão, MT - Média Tensão) Rede de Gás Terminal de Gás</p> <p>Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação elevatória</p> <p>Edifícios e Monumentos Nacionais Imóveis de interesse público Imóveis de valor concelhio</p> <p>LIMITES</p> <p>Limite de Concelho Limite da A.P.S.S. Limite do P.N.A. Limite da R.N.E.S. Área do Plano Integrado de Setúbal Área de Jurisdição da D.G.P. Limite do Domínio Público Hídrico Perímetro das Murallas Centro Histórico de Setúbal</p>	<p>Monumento Nacional Imóvel de Interesse público Imóvel de valor concelhio</p> <p>Rede Nacional Vias a integrar na Rede Nacional Rede Municipal Vias a integrar na Rede Municipal</p> <p>Nº: Desnivelado De nível</p> <p>Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação Elevatória Estação de Tratamento de Águas Residuais Estação de Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos Gasoduto Terminal de Gás</p> <p>Protecção a Ferrovias Protecção a Redes de Energia Eléctrica Protecção a Feixes Hertzianos Protecção a Faróis</p> <p>Protecção de Instalação Militar Protecção de Instalação Prisional Protecção a Estabelecimento Hospitalar Protecção a Edifício Escolar Protecção a Edifício Industrial</p> <p>Área de Jurisdição da D.G.R.M.:</p> <p>Leitos e margens de água interiores, navegáveis ou flutuáveis sem interesse portuário Leitos e margens de cursos de água não navegáveis nem flutuáveis</p> <p>SERVIÇOS E RESTRIÇÕES (ATUALIZAÇÃO 2018)</p> <p>Domínio Público Hídrico Captações de águas subterrâneas para abastecimento público Pedreiras Reserva Agrícola Nacional Oliveiras Sobreiro e Azinheira Regime Florestal Povoamentos Florestais Pericorados por Incêndios Árvores e arvoredos de Interesse público Áreas Protegidas Rede Natura 2000 Imóveis Classificados Edifícios Públicos e Outras Construções de Interesse Público Edifícios Escolares Estabelecimentos prisionais e tutelares de menores Instalações Aduaneiras Defesa Nacional Abastecimento de Água Drenagem de águas residuais Rede Eléctrica Gasodutos e Oleodutos Rede Rodoviária Nacional e Regional Estradas e Caminhos Municipais Rede Ferroviária Faróis e Outros Sinais Marítimos Marcos Geodésicos Outras Jurisdições - APSS</p>

73 PC1

fls 86
[Handwritten signature]

ATA DA SESSÃO DE 11/12/2020

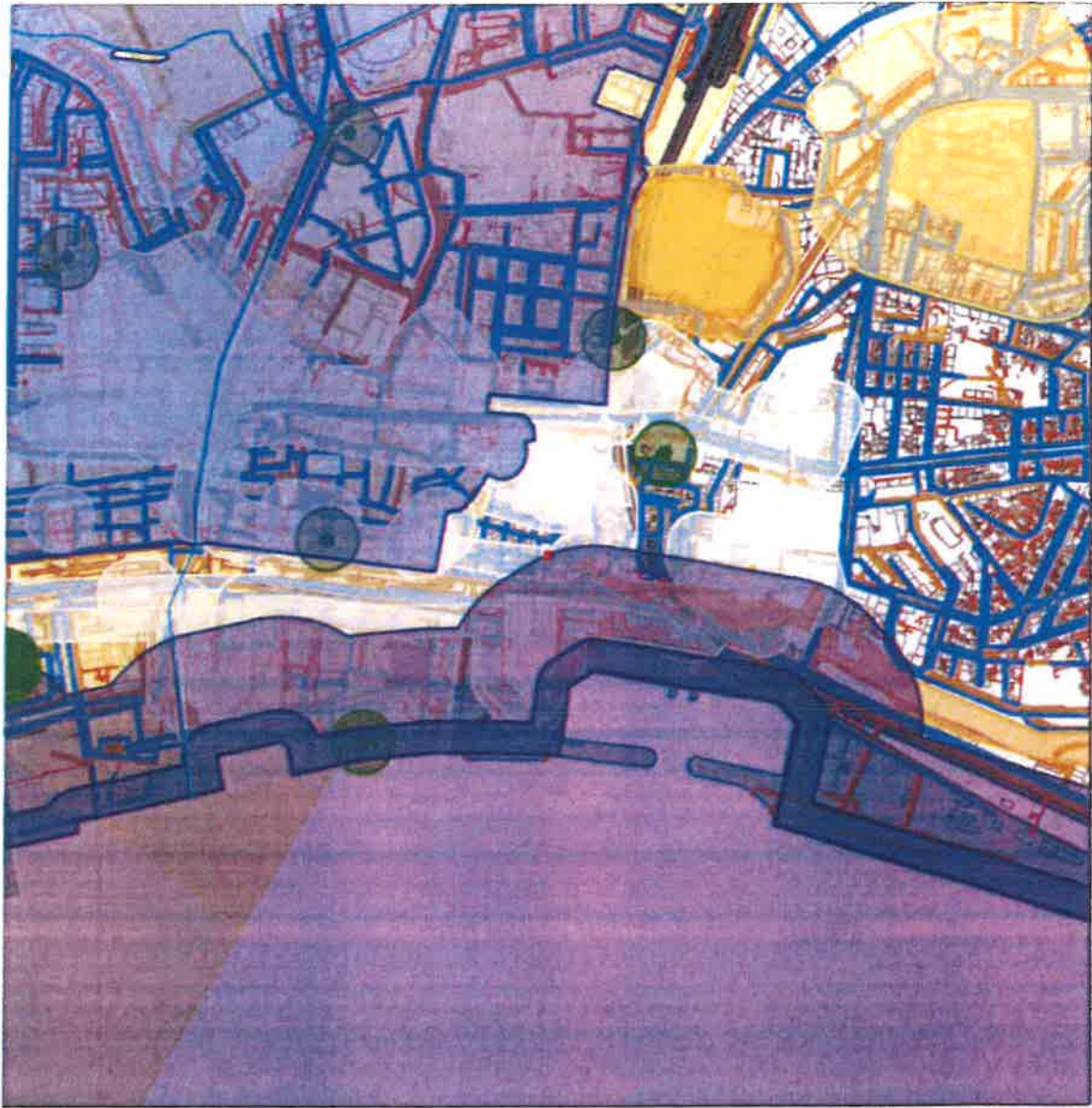


SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA
(Atualiz. 2018)

Requerente: C.M.S.
Local: Rua do Eito, 24 - 26
Freguesia: U.F. Setúbal
Assunto:

Escala: 1/10000
Data de Emissão: 29/03/2020
Guia n.º :
Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2005) | ETRS89/PT-TM06 | Projeção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Avenida dos Ciprestes n.º 15, Edifício Ciprestes 2900-319 SETÚBAL Tel. 351 265 541 500

(A presente informação não dispensa a consulta às entidades competentes.)

www.cm-setubal.pt

[Handwritten signature]

1687

PLANTA DE ORDENAMENTO - PDM94	PLANTA DE CONDICIONANTES - PDM94
<p>USO DO SOLO</p> <p>ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS ESPAÇOS CULTURAIS E NATURAIS ESPAÇOS VERDES DE PROTECÇÃO ENQUADRAMENTO</p> <p>ESPAÇOS DE USOS ESPECIAIS:</p> <p>Instalações Militares Áreas Portuárias</p> <p>ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO E SERVIÇOS PÚBLICOS</p> <p>Existentes Propostos ESPAÇOS PARA-URBANOS</p> <p>ESPAÇOS INDUSTRIAIS</p> <p>Existentes (I1 ; I2) Propostos (I1 ; I2) ESPAÇOS PARA INDÚSTRIA EXTRATIVA</p> <p>ESPAÇOS URBANOS</p> <p>Centro Histórico Áreas Consolidadas - Malha Habitacional ou de Terciário Áreas a Renovar (AR1, AR2, AR3, AR4,AR5) Áreas Verdes de Recreio e Lazer existentes</p> <p>ESPAÇOS URBANIZÁVEIS</p> <p>Áreas Habitacionais ou de Terciário Áreas Verdes de Recreio e Lazer Propostas UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO (u.o.p.1, u.o.p.2)</p> <p>ESPAÇOS CANAIS</p> <p>Rede Ferroviária Sistema Primário (Vias Existentes) Sistema Primário (Vias Propostas) Sistema Secundário (Vias Existentes) Sistema Secundário (Vias Propostas)</p> <p>Nº: Desnívelado De nível</p> <p>Rede eléctrica (AT - Alta tensão, MT - Média Tensão) Rede de Gás Terminal de Gás</p> <p>Condutores de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação elevatória</p> <p>Edifícios e Monumentos Nacionais Imóveis de interesse público Imóveis de valor concelhio</p> <p>LIMITES</p> <p>Limite de Concelho Limite da A.P.S.S. Limite do P.N.A. Limite da R.N.E.S. Área do Plano Integrado de Setúbal Área de Jurisdição da D.G.P. Limite do Domínio Público Hídrico Perímetro das Muralhas Centro Histórico de Setúbal</p>	<p>Monumento Nacional Imóvel de interesse público Imóvel de valor concelhio</p> <p>Rede Nacional Vias a integrar na Rede Nacional Rede Municipal Vias a integrar na Rede Municipal</p> <p>Nº: Desnívelado De nível</p> <p>Conduta adutora de abastecimento de água Colector de águas residuais Reservatório Estação Elevatória Estação de Tratamento de Águas Residuais Estação de Tratamento de Resíduos Sólidos Urbanos Gasoduto Terminal de Gás</p> <p>Protecção a Ferrovias Protecção a Redes de Energia Eléctrica Protecção a Feixes Hertzianos Protecção a Faróis</p> <p>Protecção de Instalação Militar Protecção de Instalação Prisional Protecção a Estabelecimento Hospitalar Protecção a Edifício Escolar Protecção a Edifício Industrial</p> <p>Área de Jurisdição da D.G.R.N.:</p> <p>Leitos e margens de água interiores, navegáveis ou flutuáveis sem interesse portuário Leitos e margens de cursos de água não navegáveis nem flutuáveis</p> <p>SERVIÇOS E RESTRIÇÕES (ATUALIZAÇÃO 2018)</p> <p>Domínio Público Hídrico Captações de águas subterrâneas para abastecimento público Pedreiras Reserva Agrícola Nacional Oliveiras Sobreiro e Azinheira Regime Florestal Povoaamentos Florestais Percorridos por Incêndios Árvores e arvoredos de interesse público Áreas Protegidas Rede Natura 2000 Imóveis Classificados Edifícios Públicos e Outras Construções de Interesse Público Edifícios Escolares Estabelecimentos prisionais e tubalares de menores Instalações Aduaneiras Defesa Nacional Abastecimento de Água Drenagem de águas residuais Rede Eléctrica Gasodutos e Oleodutos Rede Rodoviária Nacional e Regional Estradas e Caminhos Municipais Rede Ferroviária Faróis e Outros Sinais Marítimos Marcos Geodésicos Outras Jurisdições - APSS</p>

Handwritten signatures and initials.

1588

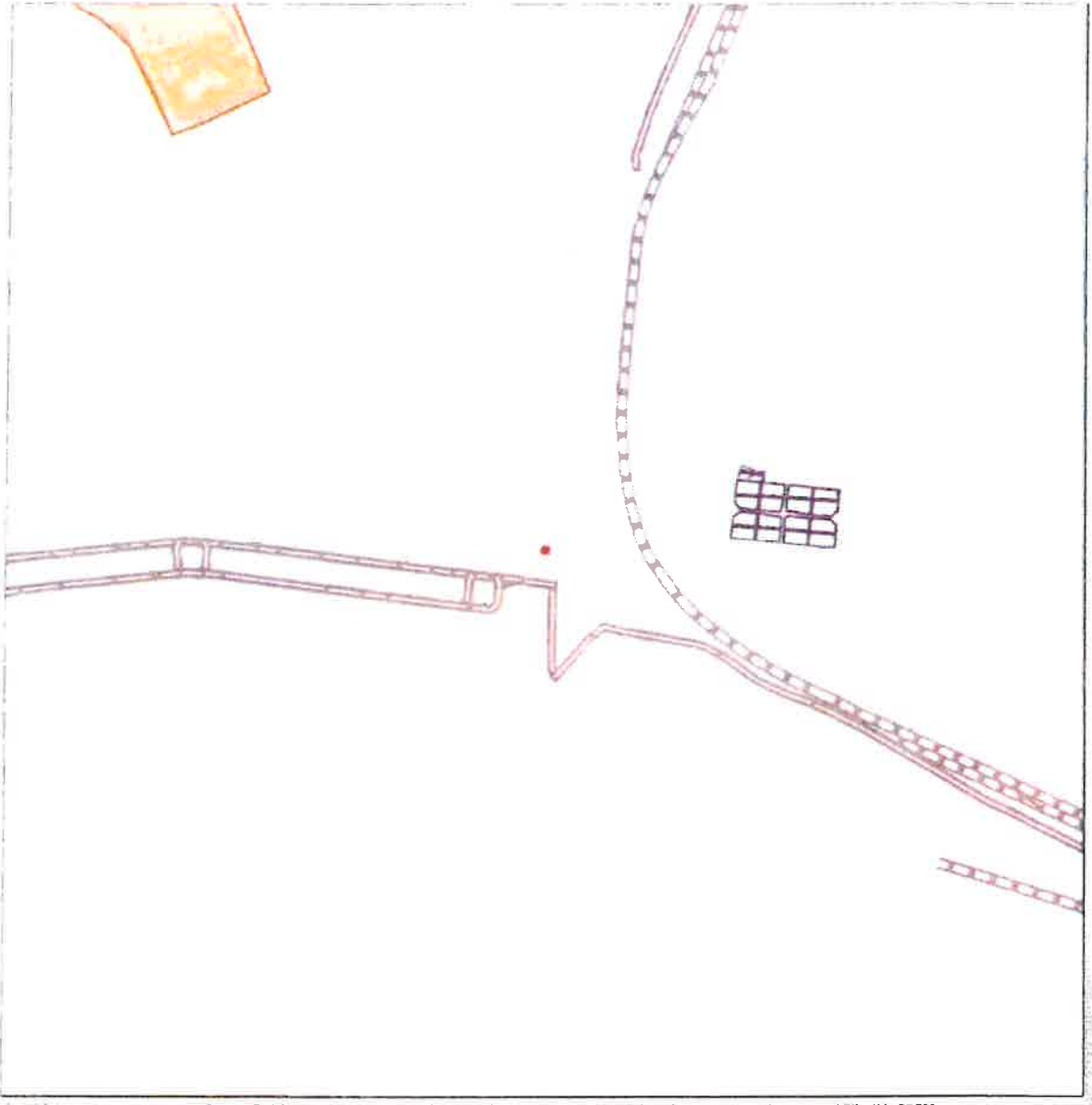
ATA DA SESSÃO DE 11/12/2020



EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES - PDM94 RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

Requerente:	C.M.S.	Escala:	1/10000
Local:	Rua do Eito, 24 - 26	Data de Emissão:	29/03/2020
Freguesia:	U.F. Setúbal	Guia n.º:	
Assunto:		Funcionário:	

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



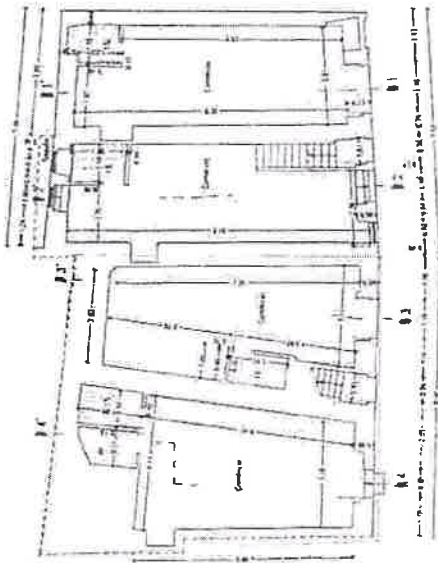
Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2005) | ETRS89/PT-TM06 | Projeção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS80

RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL
 Área integrada Reserva Agrícola Nacional

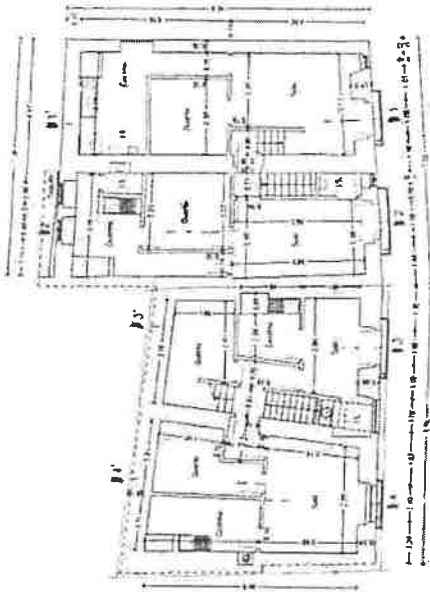
Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Avenida das Ciprestes n.º 15, Edifício Ciprestes 2900-319 SETÚBAL Tel. 351 265 341 500

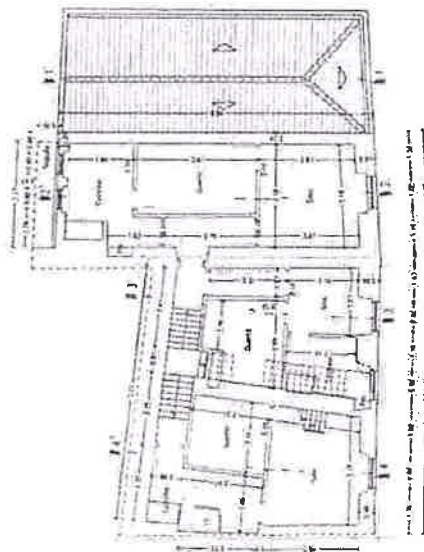
www.cm-setubal.pt



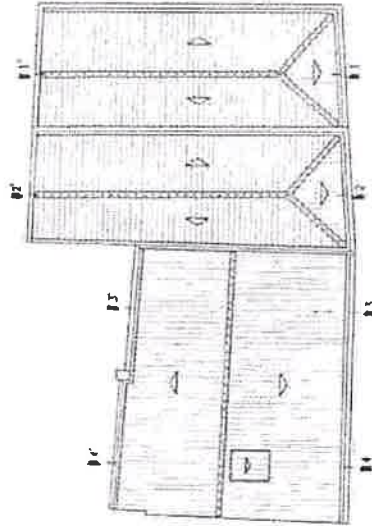
PLANTA DO PISO 0 (n.º 18 a 26)



PLANTA DO PISO 1 (n.º 20 a 26)



PLANTA DO PISO 2 (n.º 28)



PLANTA DE COBERTURA

		Edifícios Calpénia Rua de Elio, n.º 18 a 26 - SETUBAL - Levantamento Arquitetónico	
Nome: Morada: N.º de Identificação: Data de Emissão: Data de Validade: Nome do Autor: Nome do Responsável: Assinatura: Assinatura:		Escala: 1:300	
PLANTAS			



-----**CERTIDÃO**-----

PAULO JORGE SIMÕES HORTÊNSIO, DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL E FINANÇAS: -----

CERTIFICO, nos termos do artigo oitenta e três, número três, do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei número quatro barra dois mil e quinze, de sete de janeiro, que a presente fotocópia, constituída por oitenta e nove folhas simples, está conforme o respetivo original, que se encontra arquivado no Gabinete de Apoio aos Órgãos Municipais.- Vai por mim assinada e autenticada com o selo branco em uso na Câmara Municipal de Setúbal. Setúbal, aos dezoito dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte.-----

-----O DIRETOR DO DEPARTAMENTO-----

(Delegação de Competências – Despacho n.º 203/17/GAP, de 24/10/2017)

Não são devidos emolumentos
por se destinar a fins oficiais