

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

ART.º 1291 – UNIÃO DAS FREGUESIAS DE
MONFORTINHO E SALVATERRA DO EXTREMO

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

ART. 1291 — UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MONFORTINHO E SALVATERRA DO EXTREMO

INDÍCE:

1 – CONSIDERAÇÕES GERAIS	3
2 – DESCRIÇÃO DO PRÉDIO	3
3 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO PRÉDIO	5
4 – NOTAS FINAIS	7
5 – ANEXOS	9

1. - CONSIDERAÇÕES GERAIS

Constituí objeto do presente relatório de avaliação, o prédio situado no "Sítio da Fraga de Termas de Monfortinho", a que correspondem o artigo matricial n.º 1291 da união das freguesias de Monfortinho e Salvaterra do Extremo, do concelho de Idanha-a-Nova, e descritos na conservatória do Registo Predial sob o nº 2525/20230720, e surge na sequência do pedido por email do património da Câmara Municipal de Idanha-a-Nova.

Não tendo sido possível a consulta elementos registais atualizados dos prédios, foram tidos em consideração para a presente avaliação, os elementos fornecidos através do referido email, nomeadamente:

- Cópia do registo predial
- Cópia da caderneta predial
- Planta de localização

Da consulta dos elementos acima referidos, de acordo com o registo predial, constatou-se que o prédio objeto da presente avaliação é pertença do Município de Idanha-a-Nova.

Não foram detetados quaisquer ónus, encargos, hipotecas, atos de usufruto, servidões ou restrições que onerem ou venham a onerar de forma relevante os prédios, a não ser a divergência entre o registo e caderneta predial, acima referida.

2. - DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

O prédio em causa localiza-se junto da povoação de Termas de Monfortinho, a sensivelmente 2 Km da mesma.

Possui acesso rodoviário em terra batida e sem qualquer infraestrutura.

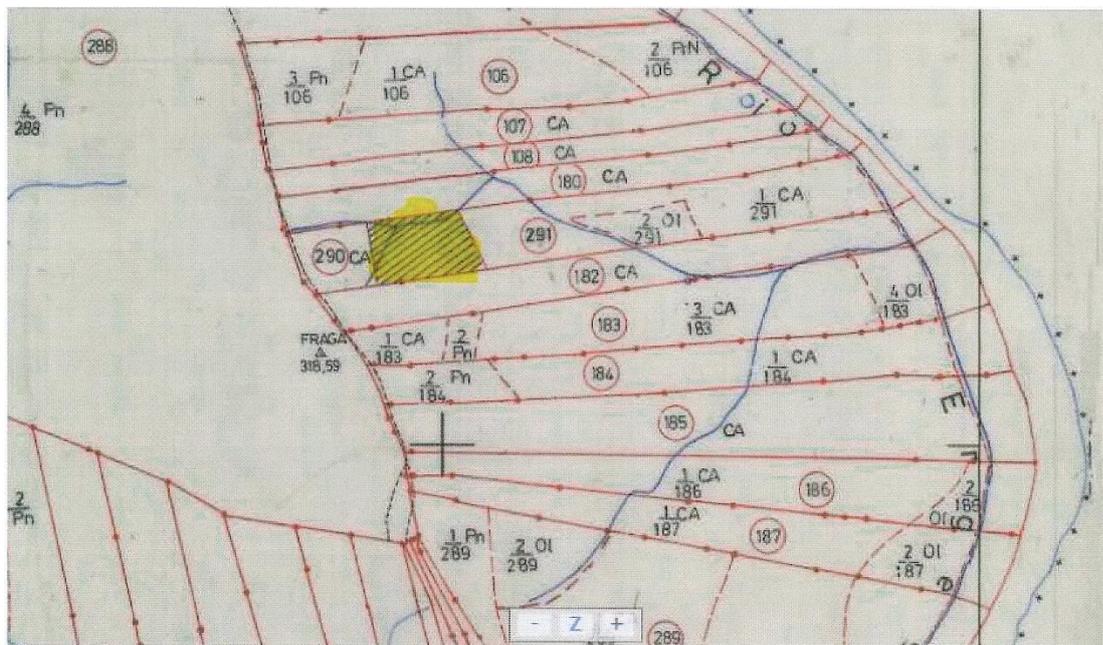
Apesar do prédio ser considerado como urbano já que estava prevista a construção de uma lixeira e atendendo a que a mesma já não vai ser construída e que o prédio foi desanexado do artigo 181 seção C, vou considerar o mesmo como sendo um prédio rústico para efeito de avaliação.

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

ART. 1291 — UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MONFORTINHO E SALVATERRA DO EXTREMO



Extrato da fotografia aérea (fonte: Google Earth)



Extrato da folha cadastral (fonte: DG Território)

O prédio em causa, de acordo com a Autoridade Tributaria e Aduaneira, possui a área total de 0,70 ha.

Disposições relativas ao ordenamento do território

O único instrumento de gestão territorial válido para o local em causa, é o Plano Diretor Municipal de Idanha-a-Nova, aprovado através da Resolução do Conselho de Ministros nº 43/94, de 5 de Maio (publicado no Diário da Republica, I Série-B, nº 140, de 20 de Junho) e alterado pela Declaração n.º 28/2001, de 11 de Janeiro e pela Declaração n.º 4/2004 de 8 de Janeiro, ambas da DGOTDU, com as alterações

Assim sendo, o referido plano dispõe, em termos de:

a)- Planta de Ordenamento

Classifica o local como: Espaço agroflorestal de proteção.

b)- Planta de Condicionamento

b. 1) — Reserva Ecológica Nacional (RAN):

Não tem condicionantes.

b.2)— Reserva Agrícola Nacional (RAN):

Não tem condicionantes.

b.3)— Outras Condicionantes

Nada a referir.

3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Para a determinação do valor do terreno, utilizaram-se os conceitos do Código das Expropriações (Lei n.º 168/99 de 18 de setembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 56/2008 de 4 de setembro)

Estabelece o n.º 1 do artigo 25º do diploma acima referido, que:

" 1- Para efeitos do cálculo da indemnização por expropriação, o solo classifica-se em:

a) Solo apto para a construção;

b) Solo para outros fins. "

Ainda de acordo com o nº 2 e 3 do mesmo artigo:

" 2- Considera-se solo apto para a construção:

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

ART. 1291 — UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MONFORTINHO E SALVATERRA DO EXTREMO

- a) O que dispõe de acesso rodoviário e de rede de abastecimento de água, de energia elétrica e de saneamento, com características adequadas para servir as edificações nele existentes ou a construir;
- b) O que apenas dispõe de parte das infraestruturas referidas na alínea anterior, mas se integra em núcleo urbano existente;
- c) O que está destinado, de acordo com instrumento de gestão territorial, a adquirir as características descritas na alínea a);
- d) O que, não estando abrangido pelo disposto nas alíneas anteriores, possui, todavia, alvará de loteamento ou licença de construção em vigor no momento da declaração de utilidade pública, desde que o processo respetivo se tenha iniciado antes da data da notificação a que se refere o n.º 5 do artigo 10.º.

3- Considera-se solo para outros fins o que não se encontra em qualquer das situações previstas no número anterior. "

Em harmonia com o exposto, e visto que os solos do prédio não se encontrarem nas situações previstas no n.º 22 do art.º 25º do C.E., foram classificados como solos para outros fins.

Nos termos do n.º 1 do artigo 27º do C.E. o cálculo do valor do solo e determinado tendo em conta o " resultante da média aritmética atualizada entre os preços unitários de aquisições ou avaliações fiscais que corrijam os valores declarados efetuadas na mesma freguesia e nas freguesias limítrofes nos três anos, de entre os últimos cinco, com média anual mais elevada, relativamente a prédios com idênticas características, atendendo aos parâmetros fixados em instrumento de planeamento territorial e à sua aptidão específica. "

Uma vez que não foi possível dispor desses elementos, foi aplicado o critério estipulado no n.º 3 do mesmo artigo.

Assim, " o valor do solo para outros fins será calculado tendo em atenção os seus rendimentos efetivo ou possível no estado existente à data da declaração de utilidade pública, a natureza do solo e do subsolo, a configuração do terreno e as condições de acesso, as culturas predominantes e o clima da região, os frutos pendentes e outras circunstâncias objetivas suscetíveis de influir no respetivo cálculo. "

O cálculo do valor a praticar teve em atenção a aptidão do solo na maior parcela do prédio, neste caso em concreto, na parcela 2 e 3 — Cultura Arvenses.

A fórmula genérica a utilizar para rendimentos anuais, constantes e perpétuos, é dada pela seguinte expressão:

$V = (R / t)$, em que:

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

ART. 1291 — UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MONFORTINHO E SALVATERRA DO EXTREMO

R- Rendimento fundiário

t - Taxa de atualização

Em termos de rendimento previsível para o terreno agrícola em causa, imaginemos a total ausência de restrições ambientais e cadastrais à exploração agrícola e a adoção das mais eficientes técnicas agrícolas, poderemos admitir que seja possível a obtenção de produções da ordem dos 500,00€ por hectare/ano, no caso de cultura de trigo.

Ou seja:

(1)	- Rendimento Bruto (RB)	500,00€/ha
(2)	- Encargos de Exploração (EE)= 60% x (RB)	380,00€/ha
(3)	- Rendimento Fundiário (RF) = (RB - (EE)	70,00€/ha

Adotando uma taxa de atualização (t) de 3 %, que se julga ser a mais indicada para o caso em apreço, teremos:

$$V = (R / t) = (70 / 3\%) = 2\,333,00 \text{ €/ha, o que equivale a } 0,23 \text{ €/m}^2$$

Tendo por base os critérios anteriormente explanados, o valor da avaliação do terreno descrito será pois de:

$$\text{Valor do Terreno} = 7.000,00\text{m}^2 \times 0,23\text{€/m}^2 = 1\,610,00$$

4. — NOTAS FINAIS

Nos termos do presente relatório, considera-se que a avaliação ponderada e justa dos bens imóveis descritos se obtém pela avaliação do "valor real e corrente" ou o "presumível valor de transação" ou ainda o designado "valor de mercado" do património imobiliário (terreno), nos seguintes termos:

Valor do terreno	1 610,00€
VALOR DA AVALIAÇÃO	1 600,00€

Tendo por base os critérios anteriormente explanados, o valor da avaliação do património imobiliário descrito será pois de 1 600,00 € (mil e seiscentos euros).

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

ART. 1291 — UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MONFORTINHO E SALVATERRA DO EXTREMO

Castelo Branco, 13 de novembro de 2023

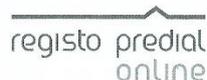
O Avaliador

ANEXOS

Conservatória do Registo Predial de
Idanha-a-Nova

Freguesia Monfortinho

2525/20230720



Certidão Permanente

Código de acesso: GP-2750-79503-050507-002525

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Monfortinho
FRAGA

ÁREA TOTAL: 7000 M2
ÁREA DESCOBERTA: 7000 M2

MATRIZ n.º: 1291 NATUREZA: Urbana
FREGUESIA: Monfortinho e Salvaterra do Extremo.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Parcela de terreno destinada a instalação de uma lixeira - Norte e Sul, herdeiros de Silvério Poças; Nasscente e Poente, João Ramalho Ferreira

Desanexado do prédio n.º 42/19850906 - Monfortinho.

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição
Carla Sofia Galante Simões

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Idanha-a-Nova
AP. 497 de 2023/07/20 09:58:01 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2023/07/20 09:58:01 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** MUNICÍPIO DE IDANHA-A-NOVA
NIPC 501121030
Sede: Largo do Município
Localidade: Idanha-a-Nova

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

** JOÃO RAMALHO FERREIRA
NIF 143365312
** CATARINA PIRES

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição
Carla Sofia Galante Simões

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

C.R.P. Idanha-a-Nova

www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor

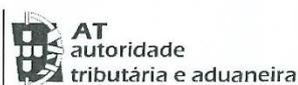
2023/08/08 14:20:36 UTC

Página - 1 -

www.casapronta.mj.pt

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

ART. 1291 — UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MONFORTINHO E SALVATERRA DO EXTREMO



CADERNETA PREDIAL URBANA
SERVIÇO DE FINANÇAS: 0639 - IDANHA-A-NOVA

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 05 - C BRANCO **CONCELHO:** 05 - IDANHA-A-NOVA **FREGUESIA:** 19 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MONFORTINHO E SALVATERRA DO EXTREMO

ARTIGO MATRICIAL: 1291 NIP:

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 05 - C BRANCO **CONCELHO:** 05 - IDANHA-A-NOVA **FREGUESIA:** 07 - MONFORTINHO (EXTINTA)

Tipo: URBANO

Artigo: 1019

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Sítio da Fraga de Termas de Monfortinho **Lugar:**

Av./Rua/Praça: Sítio da Fraga de Termas de Monfortinho **Lugar:** Termas de Monfortinho **Código Postal:** 6060-071 MONFORTINHO

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Outros

Descrição: Uma parcela de terreno destinada a instalação de uma lixeira com a área de 7000 m², a desanexar do artigo cadastral rústico da freguesia de Monfortinho, artigo 181 secção C.

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

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 7.000,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 0,0000 m² **Área bruta de construção:** 0,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1990 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €11.041,76

Determinado no ano: 2022 **Tipo de avaliação:** Aval. Artigo 46º n. 4 - Terrenos **Percentagem para cálculo da área de implantação:** 15,00 % **Preço do Terreno por m²:** € 10,00 **Custo da construção por m²:** € 603,00 **Tipo de coeficiente de localização:** Indústria **Coordenada X:** 306.441,00 **Coordenada Y:** 334.776,00

VI*	=	Vc	x	Área Total Terreno	x	Coef	x	Cl
10.560,00	=	603,00	x	7.000,0000	x	0,0050	x	0,50

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 + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

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

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

Mod 1 do IMI nº: 4523200 **Entregue em :** 2012/09/25 **Ficha de avaliação nº:** 6881861 **Avaliada em :**

2013/03/06

TITULARES

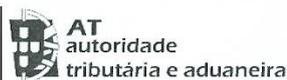
Identificação fiscal: 501121030 **Nome:** MUNICIPIO DE IDANHA A NOVA

Morada: PC DO MUNICIPIO, IDANHA A NOVA, 6060-163 IDANHA-A-NOVA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** DESCONHECIDO

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

ART. 1291 — UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MONFORTINHO E SALVATERRA DO EXTREMO



CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 0639 - IDANHA-A-NOVA

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501121030

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT Início: 1990 Valor isento:
€11.041,76

Emitido via internet em 2023-10-10

O Chefe de Finanças

(António Manuel Lopes Lourenço)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 501121030

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

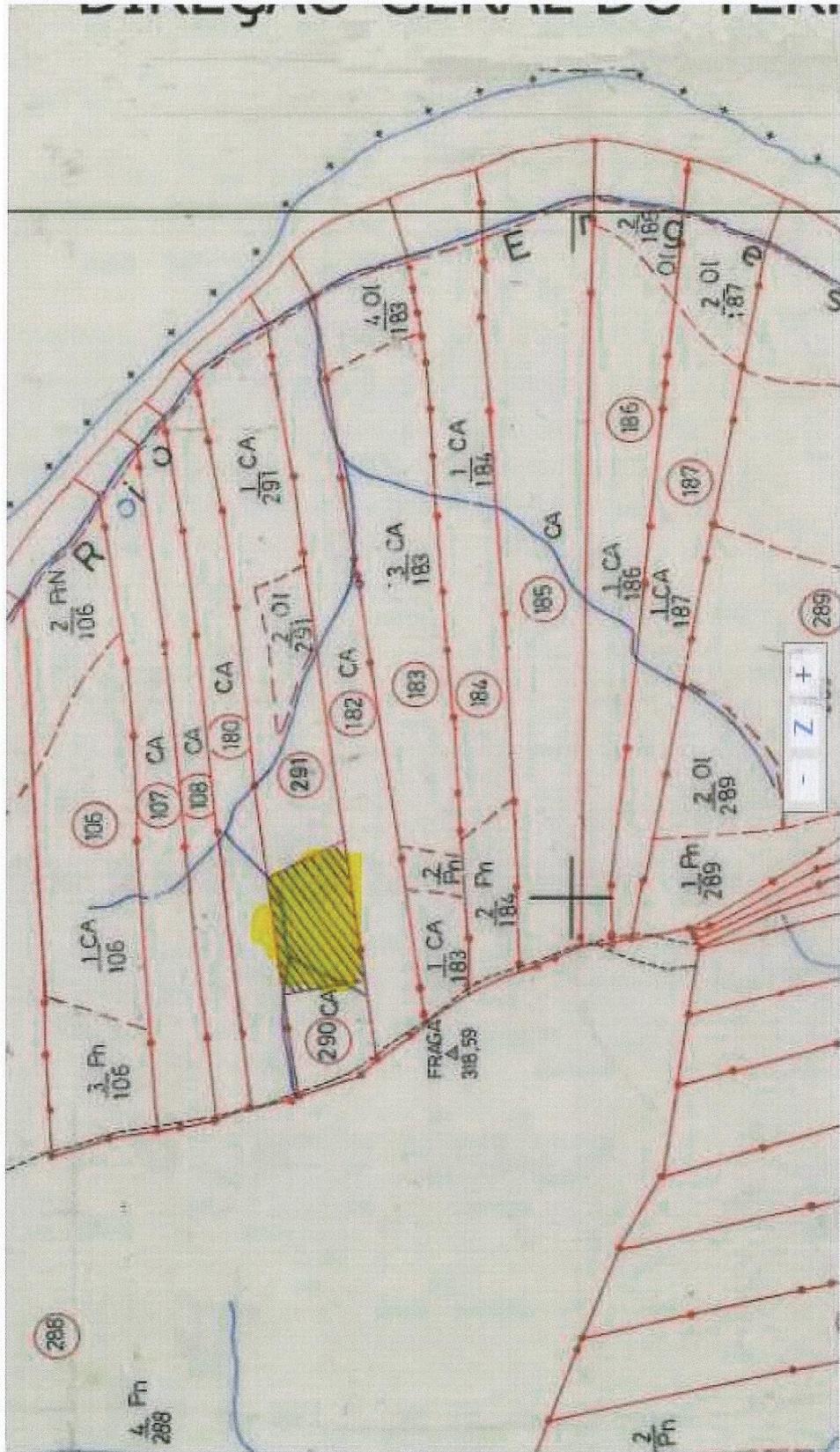
XWTGZFJXMWIN



Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o n.º de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

ART. 1291 — UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MONFORTINHO E SALVATERRA DO EXTREMO



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

ART. 1291 — UNIÃO DAS FREGUESIAS DE MONFORTINHO E SALVATERRA DO EXTREMO

