

**Centro Social Santa Cruz do Douro**

97  
Resumo  
CENTRO SOCIAL  
SANTA CRUZ DO DOURO  
ARMADA DE CORRESPONDÊNCIA  
01/04/2021  
n.º 214

**De:** FACE Baião <geral@face.com.pt>  
**Enviado:** 1 de abril de 2021 15:52  
**Para:** 'Centro Social Santa Cruz do Douro'  
**Cc:** 'Regina'  
**Assunto:** RE: Pedido de avaliação de imóveis  
**Anexos:** Relatório de Avaliação - Gaia- Santa Cruz do Douro, Baião.pdf

Int.  
Ac. De Pedro Baptista para  
ajustar e dividir a conta

22  
04  
01/04

Boa tarde Prof. Artur

Como solicitado segue relatório de avaliação dos prédios sitos em Gaia, Santa Cruz do Douro apos a operação de destaque.

Disponível para qualquer esclarecimento.

Cumprimentos

Artur Mendes  
Presidente da Direcção

Carlos Azeredo, Eng.º



Telefone: (+351) 285 542 082  
Telémóvel : (+351) 918 780 501  
Email: geral@face.com.pt  
www.face.com.pt  
Morada: Rua de Camões, n.º 486  
4640-147 Baião

As análises de  
su resultados a reunião  
da Direcção para deliberação,  
em a proximidade em o  
que foi deliberado na reunião  
de 2021/03/26.

01/04/2021  
P. Magalhães

FACE, Lda.  
Fiscalização, Arquitectura, Certificação energética e Engenharia

Antes de imprimir esta mensagem, assegure-se de que é necessário. Proteger o meio ambiente está também nas suas mãos.

**De:** Centro Social Santa Cruz do Douro <geral@csscd.pt>  
**Enviada:** 31 de março de 2021 17:10  
**Para:** 'FACE Baião' <geral@face.com.pt>  
**Assunto:** FW: Pedido de avaliação de imóveis

Int.  
Luisinho  
22  
04  
01/04

Exmo. Senhor  
Eng.º Carlos Miguel Azeredo  
Mui Digno Administrador do Gabinete da Face

Conforme combinado, reencaminho o email enviado em 29/03/2021.

Com elevada estima e particular consideração, aceite os melhores cumprimentos,

O Presidente da Direcção,

Artur Borges





Handwritten signature and initials, possibly 'H. J. G.' and 'P. G. S.'.

Relatório de Avaliação

## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO (Gaia - Santa Cruz do Douro BAIÃO)

### 1. DESCRIÇÃO RESUMIDA DAS PARCELAS

- **Parcela A**

Prédios rústicos - Matríz Urbana n.º 1843 - P, e descrito na conservatória do registo Predial de Baião sob o n.º 2314/20211030

Área Total = 1138,00m<sup>2</sup>

- **Parcela B**

Prédios urbanos - Matríz Urbana n.º 356

Prédios rústicos - Matríz Rustica n.º 2216

Descrito na conservatória do registo Predial de Baião sob o n.º 179/20211030

Área Total = 2.042,00m<sup>2</sup>

Área Coberta = 132,09m<sup>2</sup>

Área Descoberta = 1.910,00m<sup>2</sup>



Handwritten signature.

Face, Lda

**Face, Lda.**

Rua do Camões  
Apartado 39  
46-00 - 165 Baião

Tel: 355 342092 / Fax 255 342010  
geral@face.com.pt

## Relatório Avaliação



S/ Escala

## 2. DESCRIÇÃO DA ENVOLVENTE.

- **Parcela A**

Verba constituída por parte de prédio rustico rústico,

Localiza-se entre o aglomerado populacional de Gaia e de Enxames e que, segundo o Plano Diretor Municipal de Baião, classifica-se em Solo Urbanizado – Espaços Residenciais.

R. A. 2

## Relatório Avaliação

- **Parcela B**

Verba constituída por prédio urbano e rústico (parte).

Localiza-se entre o aglomerado populacional de Gaia e de Enxames e que, segundo o Plano Diretor Municipal de Baião, classifica-se em Solo Urbanizado – Espaços Residenciais.

### 3. PREMISSAS DA AVALIAÇÃO

- Foi efetuada visita ao local para verificação das suas características, construtivas e tipológicas, e caracterização da realidade urbana envolvente.
- Os valores de avaliação estimados correspondem ao valor dos imóveis à data do presente relatório.
- Todos os dados constantes do presente relatório de avaliação e inerentes à situação legal dos imóveis foram confrontados com documentação disponibilizada e correspondente ao mesmo.
- A presente avaliação tem como objetivo o cálculo do presumível valor de transação (PVT) dos imóveis em análise.
- Considerou-se que os imóveis estão livres de ónus e encargos e que o proprietário não está obrigado à sua venda por razões legais ou outras.

### 4. ESTADO DA PROPRIEDADE

- **Parcela A**  
Terreno agrícola não cultivado.
- **Parcela B**  
Edificado sem condições de utilização.  
Terreno agrícola não cultivado



## Relatório Avaliação

### 5. DIRECTRIZES

Dados os pressupostos e considerando que se pretende calcular o valor dos imóveis com base no seu uso e estado atual, calculou-se o Presumível Valor de Transação atendendo ao seu Valor de Mercado usando-se os métodos mais adequados ao comportamento atual do mercado às características da propriedade e o descrito no Plano Diretor Municipal de Baião.

### 6. OBSERVAÇÕES

As áreas avaliadas tiveram como referência o levantamento topográfico realizado.

#### • PARCELA A

##### Pontos Positivos

- Localização
- Morfologia do terreno
- Capacidade construtiva
- Existência de infraestruturas
- Exposição solar

##### Pontos Negativos

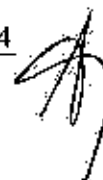
#### • PARCELA B


##### Pontos Positivos

- Localização
- Edifício existente
- Morfologia do terreno
- Capacidade construtiva
- Acessibilidades
- Existência de infraestruturas

##### Pontos Negativos

- Estado de conservação do edifício





Handwritten signature and stamp, possibly reading 'HSEW 15'.

**Relatório Avaliação**

**7. CONCLUSÕES - Presumível Valor**

Após análise de todos os elementos dos imóveis, vistoria visual ao estado e componentes físicas que os caracterizam, e à situação do mercado onde se inserem, somos da opinião que os seus valores de mercado (máximo estimado) no estado atual poderão ascender a:

• **PARCELA A**

**€ 10.000,00** (dez mil euros)

• **PARCELA B**

**€ 42.000,00** (quarenta e dois mil euros)

Balão, 14 de novembro de 2020

---

O Perito Avaliador,  
Eng.º Carlos Miguel de Madureira Azeredo  
CC. 06603748

*Handwritten signature*  
*face*

**Face**, Lda.

Rua de Camões  
Apartado 39  
4600 - 166 Baião

Telef. 255 542082 / Fax 255 542010  
geral@face-econ.pt

**Relatório Avaliação**

**Anexo:**

- Certidões de Registo Predial

\_\_\_\_\_  
R. A. *Handwritten signature*



registo predial  
online

Magalhães

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-2202-10137-130213-002314

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: lugar de Gaia

ÁREA TOTAL: 1138 M2

ÁREA DESCOBERTA: 1138 M2

MATRIZ n.º: 1843-P NATUREZA: Urbana

FREGUESIA: Santa Cruz do Douro e São Tomé de Covelas.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Parcela de terreno para a construção urbana.

Norte, caminho público; Sul e Nascente, Centro Social de Santa Cruz do Douro; Poente, rego de servidão.

Desanexado do descrito sob o n.º: 1379/20021029.

O(A) Oficial de Registos por Delegação  
Rui Mário Ribeiro Ramalho

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Ap. 1 de 2004/06/09 - Aquisição

CAUSA : Doação

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* CENTRO SOCIAL DE SANTA CRUZ DO DOURO

Sede: ENXAMES, SANTA CRUZ DO DOURO

Localidade: BAIÃO

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* AMÉLIA DE SOUSA MAGALHÃES

Casado/a com JOAQUIM GOUVEIA no regime de Comunhão geral

Morada: GAIA, SANTA CRUZ DO DOURO

Localidade: BAIÃO

\*\* JOAQUIM GOUVEIA

Casado/a com AMÉLIA DE SOUSA MAGALHÃES no regime de Comunhão geral

Morada: GAIA, SANTA CRUZ DO DOURO

Localidade: BAIÃO

Reprodução da Inscrição da Ap. 1 de 2004/06/09 do prédio n.º: 1379/20021029

O(A) Oficial de Registos por Delegação  
Rui Mário Ribeiro Ramalho

*Handwritten: Família*  
INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Baião

OFICIOSO

AP. 1919 de 2021/03/03 16:11:43 UTC - Ônus de Não Fraccionamento

Registado no Sistema em: 2021/03/04 16:11:43 UTC

ABRANGE 2 PRÉDIOS

PRAZO: 10 ANOS

COM INÍCIO EM: 2021/03/03

O(A) Oficial de Registos por Delegação  
Rui Máximo Ribeiro Ramalho

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 15-03-2021 e válida até 31-12-2021

registo predial  
online

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-2202-18129-130213-001379



**DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES**

ISTO

DENOMINAÇÃO: "CAMPO DO RECHÃO"

SITUADO EM: Gaia

ÁREA TOTAL: 2042,09 M2

ÁREA COBERTA: 132,09 M2

ÁREA DESCOBERTA: 1910 M2

MATRIZ n.º: 356 NATUREZA: Urbana

FREGUESIA: Santa Cruz do Douro e São Tomé de Covelas.

MATRIZ n.º: 2216 NATUREZA: Rústica

FREGUESIA: Santa Cruz do Douro e São Tomé de Covelas.

**COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:**

a) - Duas casas de rés-do-chão e andar, alpendre de rés-do-chão e andar e eira - S.C. 132,09 m2- S.D. 48 m2;

b) - Cultura, ramada e oliveiras - S.D. 1.862,00 m2.

Vorte, Centro Social de Santa Cruz do Douro e caminho público; Sul, herdeiros de Manuel Fonteiro de Sousa; Nascente, Caminho Público; Poente, rego de servidão.

Desanexada uma parcela de terreno com a área de 1.138,00 m2 descrita sob o n.º: 2314/20210303.

Descrição atualizada, após desanexação.

O(A) Oficial de Registos por Delegação  
Rui Mário Ribeiro Ramalho

**INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES**

IP. 1 de 2004/06/09 - Aquisição

CAUSA : Doação

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* CENTRO SOCIAL DE SANTA CRUZ DO DOURO

Sede: ENXAMES, SANTA CRUZ DO DOURO

Localidade: BAIÃO

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* AMÉLIA DE SOUSA MAGALHÃES

Casado/a com JOAQUIM GOUVEIA no regime de Comunhão geral

Morada: GAIA, SANTA CRUZ DO DOURO

Localidade: BAIÃO

\*\* JOAQUIM GOUVEIA

Casado/a com AMÉLIA DE SOUSA MAGALHÃES no regime de Comunhão geral

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Morada: GAIA, SANTA CRUZ DO DOURO

Localidade: BAIÃO

Reprodução por extractação da inscrição G-2.

O(A) Ajudante  
Rosa Maria Vieira Borges

Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Baião  
OFICIOSO

AP. 1919 de 2021/03/03 16:11:43 UTC - Ônus de Não Fraccionamento

Registado no Sistema em: 2021/03/04 16:11:43 UTC

ABRANGE 2 PRÉDIOS

PRAZO: 10 ANOS

COM INÍCIO EM: 2021/03/03

O(A) Oficial de Registos por Delegação  
Rui Mário Ribeiro Ramalho

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 15-03-2021 e válida até 31-12-2021