

DOC. Nº 4

A Assembleia Geral deliberou sobre este assunto para a A. Ger.

CENTRO SOCIAL SANTA CRUZ DO BOURG ENTRADA DE CORRESPONDÊNCIA 13.10.31.2024 N.º 1046

De: FACE Baião <geral@face.com.pt>
Enviado: 13 de março de 2024 11:53
Para: Geral | CSSCD
Assunto: RE: A/C Sr. Eng.º Carlos Miguel - Documentação - Propriedade em Capela, Penafiel
Anexos: Relatório de Avaliação_signed.pdf

2024

03

13

[Handwritten signature]

ali.
A 52.ª Reunião Ordinária
que passou.

Boa dia Prof. Artur Carvalho Borges.

Como solicitado segue em anexo relatório de avaliação do prédio sito em Capela Penafiel.

Em breve enviarei a certificação energética do edifício existente no prédio.

Disponível para qualquer esclarecimento.

Cumprimentos.

2024

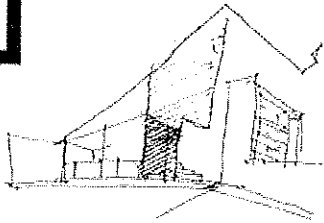
03

13

[Handwritten signature]

o Sr. Senhor
Presidente da Direção

Carlos Azeredo, Eng.º



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: Geral | CSSCD <geral@csscd.pt>
Enviada: 5 de março de 2024 18:27
Para: FACE Baião <geral@face.com.pt>
Assunto: A/C Sr. Eng.º Carlos Miguel - Documentação - Propriedade em Capela, Penafiel

Boa tarde Sr. Eng.º Carlos Miguel,

A pedido do Sr. Presidente da Direção, junto envio documentação referente à propriedade localizada em Capela, Penafiel.

Com os melhores cumprimentos,

Até ao presente, não se encontra em vigor a Lei n.º 23/2018, de 28 de dezembro, que estabelece o regime jurídico aplicável à venda de imóveis em execução de obra pública. Assim, de acordo com o disposto no art.º 23.º do referido diploma legal, a venda dos imóveis em execução de obra pública pode ser efetuada por adjudicação pública ou por licitação, fundamentada em ata. Assim, de acordo com o disposto no art.º 23.º do referido diploma legal, a venda dos imóveis em execução de obra pública pode ser efetuada por adjudicação pública ou por licitação, fundamentada em ata. Assim, de acordo com o disposto no art.º 23.º do referido diploma legal, a venda dos imóveis em execução de obra pública pode ser efetuada por adjudicação pública ou por licitação, fundamentada em ata.

Telefone: (+351) 255 542 082

Telemóvel : (+351) 916 780 501

Email: geral@face.com.pt

www.face.com.pt

Morada: Rua de Camões, nº 486

4640-147 Baião

Este relatório de avaliação dos IMSS aprovado pela Assembleia Geral, e deve, também, ser submetido à votação da Assembleia Geral, conforme já consta das respetivas ordens de trabalhos.

De acordo com o disposto na alínea d) do n.º 1 do art.º 58.º do Estatuto das IPSS, aprovado pelo DL 117/83, de 25-02, e na alínea d) do art.º 29.º do Estatuto do CSSCD, compete

à Assembleia Geral deliberar (no que ao caso concreto interessa) sobre a alienação, a qualquer título de seus imóveis.

Dispõe ainda o n.º 4 do art.º 23.º do referido Estatuto das IPSS que os preços aceites não podem ser inferiores aos que se verificarem no mercado normal de imóveis (no que ao caso concreto).

O n.º 3 do mesmo art.º 23.º do diploma legal referido estabelece que podem ser efetuadas vendas por adjudicação pública quando seja possível que daí decorram vantagens para a instituição ou por motivo de urgência, fundamentado em ata. Assim, de acordo com o disposto no art.º 23.º do referido diploma legal, a venda dos imóveis em execução de obra pública pode ser efetuada por adjudicação pública ou por licitação, fundamentada em ata.

2024/03/13 P. Rafael

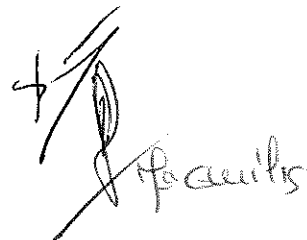
Rosana Monteiro



Centro Social de Santa Cruz do Douro

Rua Camilo Castelo Branco, 2652. 4640-435 Santa Cruz do Douro

www.csscd.pt; Tel. 254 880 120; Fax. 254 880 129; E-mail: geral@csscd.pt; Contribuinte n.º 502 415 690; I.P.S.S. inscrita na Direção Geral da Seg. Social sob o n.º 36/92, a fls. 48-v.º do Livro n.º 5, conforme declaração publicada no D.R., III Série, de 17/09/1992. **Atendimento telefónico: Geral** – 254 880 120 (com ligação para a central telefónica e transferência da chamada pelo/a telefonista para o serviço competente) – todos os dias, das 09h00m às 17h30m (nota: **Serviços Administrativos e Financeiros** - dias úteis, das 9h00m às 17h30m); **Pré-escolar** – 254 880 120/967 827 345 – dias úteis, das 8h00m às 19h00; **ERPI, SAD e Centro de Dia** – 254 880 120/913 225 703 – todos os dias, das 0h00m às 24h00m; **Custo da chamada**: a partir de uma rede móvel (começada por 9) ou fixa (começada por 2) tem o custo definido pelo respetivo operador e/ou tarifário contratado. Se ligar do estrangeiro: prefixo +351 seguido do n.º de contacto.

A handwritten signature in black ink, located in the top right corner of the page. The signature is stylized and appears to read 'J. Soares'.

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

LUGAR DE CABROELO
FREGUESIA DA CAPELA
CONCELHO DE PENAFIEL



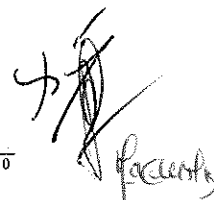
FACE, Lda.

Rua Camões
Apartado 39
4640 - 166 Baião

Telef. 255 542 082 / Fax 255 542 010
geral@face.com.pt

Índice

1. Introdução	3
2. Âmbito	3
3. Metodologia da avaliação	4
4. Descrição do Prédio	5
5. Premissas da avaliação	6
6. Diretrizes	7
7. Valor de mercado dos prédios	7
8. Pressupostos.....	8
9. Anexos	8



1. Introdução

Como solicitado pelo Cliente, procedeu-se à avaliação do prédio no **Lugar de Cabroelo, Freguesias da Capela**, concelho de **Penafiel**. A avaliação destinou-se a enquadrar uma eventual transação do imóvel no mercado imobiliário.

O Perito Avaliador é uma entidade independente e externa ao Cliente, com idoneidade profissional e conhecimentos de mercado que lhe permitem realizar com competência o presente trabalho de avaliação.

Não existem restrições à publicação do Relatório de Avaliação desde que divulgado na íntegra. Caso seja necessário uma referência parcial ao relatório, deverá o Perito Avaliador ter um estreito envolvimento na sua publicação de modo a garantir que todas as referências são precisas e que o leitor não é induzido em erro.

2. Âmbito

O âmbito da avaliação é determinar o valor do prédio, no seu estado atual, em Uso Continuado, em plena propriedade e livre de quaisquer ónus ou encargos. Assim pretende-se, com o presente relatório de avaliação, apresentar o Valor Atual de Mercado. Não faz parte do âmbito qualquer estudo em Uso Alternativo, isto é, não é analisada qualquer transformação do prédio atualmente existente.



FACE, Lda.

Rua Camões
Apartado 39
4640 - 166 Baião

Telef. 255 542 082 / Fax 255 542 010
geral@face.com.pt

3. Metodologia da avaliação

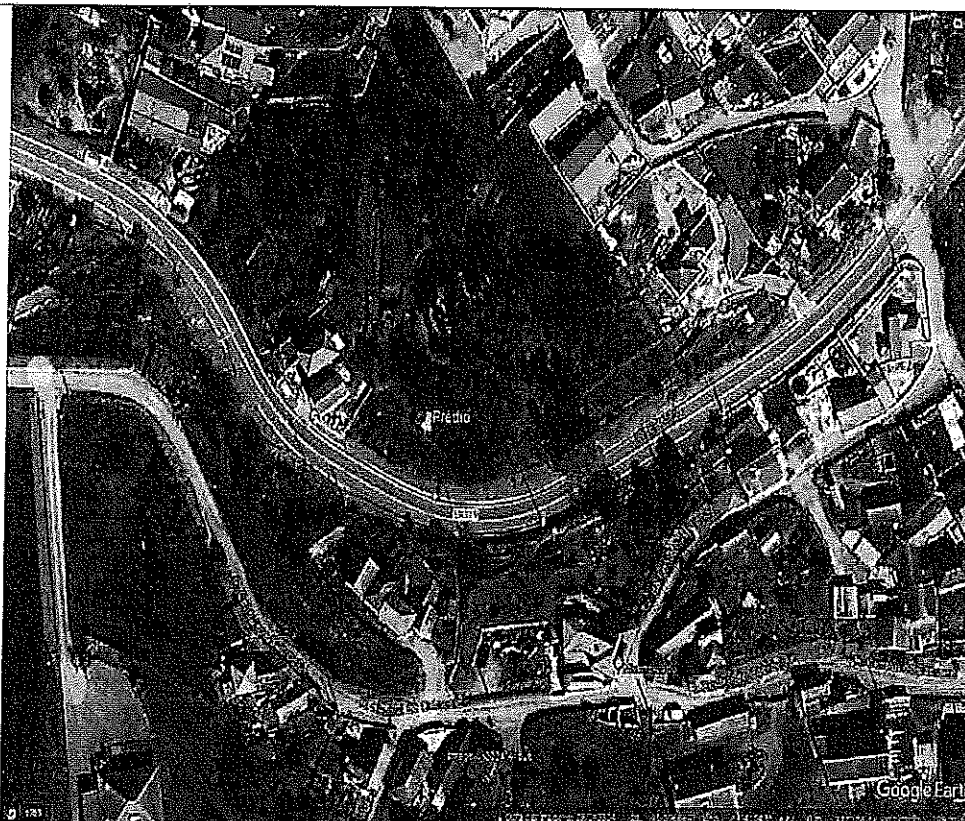
A avaliação do prédio, será determinada com base no Valor de Mercado, em Uso Continuo, no seu estado atual, no pressuposto que se encontra devidamente legalizado para o fim a que se destina e livre de ónus ou de encargos. Não faz parte do âmbito do trabalho qualquer estudo em Uso Alternativo.

Nesta situação, para o cálculo do Valor do Prédio, será utilizado o Método Comparativo de Mercado.

O *Método Comparativo de Mercado* consiste em determinar o valor de um imóvel, pela atribuição de um valor corrente de mercado, por metro quadrado de cada uma das diferentes áreas existentes, tendo em consideração, entre outras, as suas características de utilização, o estado de conservação e a localização do imóvel.

4. Descrição do Prédio

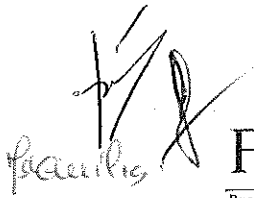
Localização (s/ escala)



4.1- LOCALIZAÇÃO

As suas coordenadas geográficas são:

Latitude: 41.096865°
Longitude -8.341281°



4.2- COMPOSIÇÃO

4.2.1 – Prédio urbano (habitação)

Prédio Urbano, com afetação: "HABITAÇÃO", constituída por um piso, pertencente ao artigo matricial nº 629 da caderneta predial urbana.

De acordo com a caderneta predial urbana e levantamento topográfico existente, dispõe de uma:

Área total do terreno = 395,00 m²;

Área de Implantação do edifício = 53,00 m²;

Área bruta de construção = 53,00 m²;

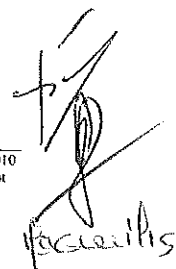
Área bruta dependente = 0,00 m²;

Área bruta privativa = 53,00 m²;

Área coberta = 53,00 m²;

5. Premissas da avaliação

- Foi efetuada visita ao local para verificação das suas características construtivas e tipológicas, e caracterização da realidade urbana envolvente.
- O enquadramento do imóvel no terreno, bem como a sua envolvente, características, acessos e exposição, são considerados na presente avaliação.
- 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.



6. Diretrizes

Dadas as premissas 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 e às características da propriedade.

7. Valor de mercado dos prédios

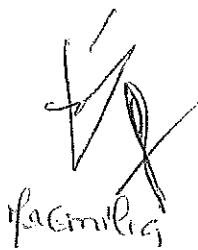
Após análise de todos os elementos anteriormente referidos, a Metodologia da Avaliação usada para cálculo do Valor de Mercado dos prédios, será o Método Comparativo de Mercado, na qual permite utilizar propriedades comparáveis como suporte de avaliação.

As áreas usadas para a avaliação, são as descritas na caderneta predial e no levantamento topográfico e geométrico fornecido.

Foi fundamentado sobretudo no conhecimento do mercado local e dos valores pelos quais se têm vindo a transacionar as propriedades análogas à que se pretende avaliar.

Com base na vistoria visual ao estado, componente física que a caracteriza e à situação do mercado onde se insere, sou da opinião que os seus valores de mercado (máximo estimado) no seu estado atual poderá ascender a:

Descrição	Valor
Prédio Urbano (Habitação)	30.500,00€



FACE, Lda.

Rua Camões
Apartado 39
4640 - 166 Baião

Telef. 255 342 082 · Fax 255 342 010
geral@face.com.pt

8. Pressupostos

Foram tidas em consideração toda a documentação e informação fornecida. A identificação no local do imóvel e a sua correspondência com a descrição da respetiva caderneta predial é da responsabilidade do Cliente.

Não faz parte do objeto do presente trabalho confirmar a existência, sobre o imóvel em avaliação, de quaisquer tipo de ónus ou encargos, nem da sua legalidade nem de quaisquer outros aspetos jurídicos ou burocráticos.

Para além do mencionado, não foram estabelecidas quaisquer suposições ou hipóteses especiais para a realização do trabalho de avaliação.

9. Anexos

Documentação:

- Cópia da Caderneta Predial Urbana.
- Levantamento topográfico.
- Levantamento geométrico.
- Extratos do PDM de Penafiel.
- Fotografias do imóvel

Baião, 13 de março de 2024

O perito,

Assinado por: CARLOS MIGUEL DE MADUREIRA
AZEREDO

Num. de Identificação: ~~00000016~~

Data: 2024.03.13 11:44:52+00'00'

Eng.º Carlos Miguel de Madureira Azeredo