

Exmo. Senhor

Presidente da Assembleia Municipal de Sintra,

Dr. Domingos Quintas

Sua referência

Sua Comunicação

Nossa referência

Data

SORM

2016.05.24

ASSUNTO: Proposta n.º 434-P/2016

«Autorizar a afetação ao domínio público municipal, das parcelas de terreno dos Herdeiros de Manuel Oliveira e de Passos Concretos – Promoções Imobiliárias, Unip., Lda., respetivamente:

Lote suprimido	Área	Artigo – Casal de Cambra	CRP – Casal de Cambra	Avaliação
217 e 217-A	1.000 m2	3216	1853	80.000,00 €
1853	217 m2	3233	1136	37.000,00 €
2728	500 m2	3238	1950	40.000,00 €

Nos termos e para os efeitos do disposto na alínea q) do n.º 1 do artigo 25.º do RJAL, aprovado pela Lei n.º 75/2013 de 12 de Setembro, solicito a V. Ex.ª que submeta a apreciação e votação da Assembleia Municipal a proposta acima identificada, aprovada na reunião da Câmara realizada em 24 de maio de 2016.

Com os melhores cumprimentos,

O PRESIDENTE DA CÂMARA


Basílio Horta.



PATRIMÓNIO MUNDIAL WORLD HERITAGE

Gabinete de Apoio aos Órgãos Municipais - Secção de Apoio aos Órgãos Municipais
Largo Dr. Virgílio Horta, 2714-501 Sintra / Telefones: +351 219238642/8606 Fax: +351 219238647/gaom@cm-sintra.pt

CÂMARA MUNICIPAL DE SINTRA

DELIBERAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL

(texto aprovado em minuta)

28

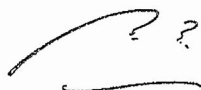
Nos termos do Art. 57º, nº.3 e 4 do RJAL aprovado pela Lei nº.75/2013 de 12 de setembro; artigo 34º, nºs 4 e 6 do Código do Procedimento Administrativo aprovado pelo Decreto-Lei nº 4/2015 de 7 de janeiro; e da deliberação da Câmara, tomada na Reunião Extraordinária de 25 de outubro de 2013 que aprovou por unanimidade a Proposta nº 3-P/2013, a Câmara aprovou em minuta o texto da deliberação tomada na **Reunião ordinária de 24.05.2016.**

Proposta nº 434-P/2016, subscrita pelo Sr. Presidente, que se anexa:

VOTAÇÃO: *Aprovada por unanimidade*

Sala das Reuniões da Câmara Municipal de Sintra, em 24 de maio de 2016.

O Presidente



Basílio Horta

A Coordenadora do GAOM



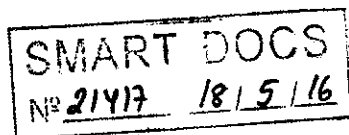
Helena Saraiva



PATRIMÓNIO MUNDIAL WORLD HERITAGE



Câmara Municipal de Sintra



Proposta n.º 434 -P/2016

Considerando que:

O Município é proprietário de quatro prédios urbanos compostos por terrenos para construção de habitação:

Lote	Área	Artigo - Casal Cambra	CRP - Casal Cambra	Avaliação
Lote 1	278 m ²	2972	1063	40.000,00 €
Lote 2	236,20 m ²	2973	1064	40.000,00 €
Lote 29 C	186 m ²	2983	1087	37.000,00 €
Lote 28 R	252 m ²	3008	1154	40.000,00 €

Quadro 1 – Identificação dos lotes de terrenos municipais a atribuir

Por sua vez, o Sr. José Azevedo Mendes, os Herdeiros de Manuel Oliveira e Passos Concretos - Promoções Imobiliárias, Unip., Lda., são proprietários de três terrenos, todos sitos em Casal de Cambra, que foram ocupados por arruamentos e/ou espaços verdes, em resultado das sucessivas empreitadas de execução de infraestruturas no âmbito do Plano Geral de Urbanização de Casal de Cambra (PGUCC):

	Lote suprimido	Área	Artigo - Casal Cambra	CRP - Casal Cambra	Avaliação
José Azevedo Mendes	217 e 217-A	1.000 m ²	3216	1853	80.000,00 €
Herdeiros de Manuel Oliveira	1853	217 m ²	3233	1136	37.000,00 €
Passos Concretos, Med. Imob., Unip., Lda	2728	500 m ²	3238	1950	40.000,00 €

Quadro 2 – Identificação dos terrenos suprimidos pela implementação do PGUCC e respetivos proprietários

Conforme ficou estabelecido no PGUCC, o Município tem vindo a permutar os terrenos afetados pela execução da rede viária, dotação de infraestruturas e instalação de equipamentos coletivos por lotes de terrenos municipais destinados à construção de habitação;

O custo das infraestruturas dos lotes a transmitir serão suportados na íntegra pelo Sr. José Azevedo Mendes, pelos Herdeiros de Manuel Oliveira e por Passos Concretos - Promoções Imobiliárias, Unip., Lda., no montante global de 11.933,00 € (onze mil novecentos e trinta e três euros) conforme valores discriminados no *Quadro 3* do corpo deliberativo da presente proposta, a serem satisfeitos no ato de celebração das escrituras;

Os terrenos discriminados supra (*Quadro 2*) já estão a ser usados como leito da via pública/ zona verde e a sua afetação ao domínio público carece de deliberação da Assembleia Municipal;

Reunião de

24 MAIO 2016



PATRIMOINE MONDIAL
WORLD HERITAGE
PATRIMONIO MUNDIAL



Docº Agendado com o
Nº 28

É da máxima importância para esta Autarquia ter concluídos todos os seus processos de regularização cadastral, em matéria de domínio público e/ou privado, cujos processos se iniciaram há vários anos;

A permuta está condicionada à existência de fundos disponíveis, conforme previsto na Lei n.º8/2012, de 21 de fevereiro, regulamentada pelo Decreto-Lei n.º127/2012, de 21 de junho, e demais legislação aplicável, não havendo lugar a qualquer indemnização decorrente da respetiva indisponibilidade;

Tenho a honra de propor, ao abrigo do disposto na alínea g) do número 1 do artigo 33º e na alínea q) do número 1 do artigo 25º ambas do regime jurídico das autarquias locais aprovado e publicado em anexo I à Lei n.º75/2013, de 12 de setembro, que a Câmara Municipal delibere:

1) Aprovar a celebração de três contratos de permuta com José Azevedo Mendes, Herdeiros de Manuel Oliveira e Passos Concretos - Promoções Imobiliárias, Unip., Lda., nos termos e condições seguintes:

1.1) O Município transmitirá a José Azevedo Mendes os lotes de terrenos designados por "Lote 1" e "Lote 2"; aos Herdeiros de Manuel Oliveira transmitirá o lote de terreno designado por "Lote 29C" e a Passos Concretos - Promoções Imobiliárias, Unip., Lda., transmitirá o lote de terreno designado por "Lote 28R", todos em Casal de Cambra:

Alvará de Loteamento n.º29/89						
Aceitantes	Lote	Área	Artigo - Casal Cambra	CRP - Casal Cambra	Avaliação	Valor participações
José Azevedo Mendes	Lote 1	278 m²	2972	1063	40.000,00 €	3.589,00 €
	Lote 2	236,20 m²	2973	1064	40.000,00 €	3.049,00 €
Herdeiros de Manuel Oliveira	Lote 29 C	186 m²	2983	1087	37.000,00 €	2.041,00 €
Passos Concretos, Med. Imob., Unip., Lda	Lote 28 R	252 m²	3008	1154	40.000,00 €	3.254,00 €

Quadro 3 - Identificação dos lotes de terrenos municipais a atribuir e valor das participações a pagar pelos respetivos aceitantes

1.2) Em troca, o Município receberá de José Azevedo Mendes, dos Herdeiros de Manuel Oliveira e de Passos Concretos - Promoções Imobiliárias, Unip., Lda., respetivamente:

Lote suprimido	Área	Artigo - Casal Cambra	CRP - Casal Cambra	Avaliação
217 e 217-A	1.000 m²	3216	1853	80.000,00 €
1853	217 m²	3233	1136	37.000,00 €
2728	500 m²	3238	1950	40.000,00 €

Quadro 4 – Identificação dos terrenos suprimidos pela implementação do PGUCC

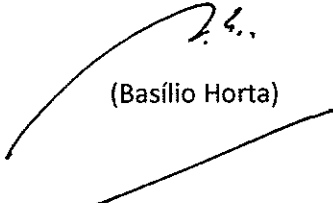
Reunião de

24 MAIO 2016

- 2) A avaliação dos lotes releva para efeitos de permuta entre as partes, pelo que entre estas nada há a receber ou a pagar;
- 3) Submeter à Assembleia Municipal a subsequente afetação ao domínio público dos prédios identificados em 1.2 (*Quadro 4*)

Paços do Concelho de Sintra, 18 de Maio de 2016

O Presidente


(Basílio Horta)

Reunião de

24 MAIO 2016

Docº Agendado com o

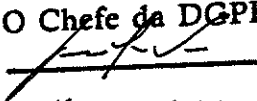
Nº 28



Assunto: Permuta de terrenos em Casal de Cambra

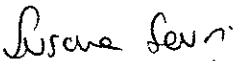
ANA RITA SILVA
GUERRA

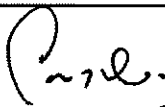
Digitally Signed by ANA RITA SILVA GUERRA
DN: CN=ANA RITA SILVA GUERRA,
SERIALNUMBER=B105581130, G=ANA RITA,
SN=SILVA GUERRA, OU=Assinatura Qualificada
do Cidadão, OU=Cidadão Português, O=Cartão de
Cidadão, C=PT
Reason: Parecer
Date: 2016-05-16T09:36:53

Concordo com a presente proposta. À consideração superior,
O Chefe da DGPI

16.05.16
Carlos Vieira

Concordo. À consideração do Excmo Senhor Presidente,
solicitando o agendamento p/ reunião do Executivo

A Diretora do Departamento de
Administração, Finanças e Património


(Susana Caetano de Sousa)
16/05/2016


18/5/16
77.
Basílio Horta
Presidente

Reunião de

24 MAIO 2016

Docº Agendado com o
Nº 28

Assunto: Permuta de terrenos em Casal de Cambra

De: Rita Guerra

Para: Exmo. Chefe da DGPI – Dr. Carlos Vieira

O Município é proprietário de quatro prédios urbanos compostos por terrenos para construção de habitação:

Lote	Área	Artigo - Casal Cambra	CRP - Casal Cambra	Avaliação
Lote 1	278 m ²	2972	1063	40.000,00 €
Lote 2	235,20 m ²	2973	1064	40.000,00 €
Lote 29 C	186 m ²	2983	1087	37.000,00 €
Lote 28 R	252 m ²	3008	1154	40.000,00 €

Quadro 1 – Identificação dos lotes de terrenos municipais a atribuir

Por sua vez, o Sr. José Azevedo Mendes, os Herdeiros de Manuel Oliveira e Passos Concretos - Promoções Imobiliárias, Unip., Lda., são proprietários de três terrenos, todos sitos em Casal de Cambra, que foram ocupados por arruamentos e/ou espaços verdes, em resultado das sucessivas empreitadas de execução de infraestruturas no âmbito do Plano Geral de Urbanização de Casal de Cambra (PGUCC):

	Lote suprimido	Área	Artigo - Casal Cambra	CRP - Casal Cambra	Avaliação
José Azevedo Mendes	217 e 217-A	1.000 m ²	3216	1853	80.000,00 €
Herdeiros de Manuel Oliveira	1853	217 m ²	3233	1136	37.000,00 €
Passos Concretos, Med. Imob., Unip., Lda	2728	500 m ²	3238	1950	40.000,00 €

Quadro 2 – Identificação dos terrenos suprimidos pela implementação do PGUCC e respetivos proprietários

Conforme ficou estabelecido no PGUCC, o Município tem vindo a permutar os terrenos afetados pela execução da rede viária, dotação de infraestruturas e instalação de equipamentos coletivos por lotes de terrenos municipais destinados à construção de habitação;

O custo das infraestruturas dos lotes a transmitir serão suportados na íntegra pelo Sr. José Azevedo Mendes, pelos Herdeiros de Manuel Oliveira e por Passos Concretos - Promoções Imobiliárias, Unip., Lda., no montante global de 11.933,00 € (onze mil novecentos e trinta e três euros) conforme valores discriminados no *Quadro 3* do corpo deliberativo da presente proposta, a serem satisfeitos no ato de celebração das escrituras;

Os terrenos discriminados supra (*Quadro 2*) já estão a ser usados como leito da via pública/ zona verde e a sua afetação ao domínio público carece de deliberação da Assembleia Municipal;

Reunião de

24 MAIO 2016

Docto Agendado com o
Nº 28

Face ao exposto, somos a **PROPOR**:

Aprovar a celebração de três contratos de permuta com José Azevedo Mendes, Herdeiros de Manuel Oliveira e Passos Concretos - Promoções Imobiliárias, Unip., Lda., nos termos e condições seguintes:

- 1) O Município transmitirá a José Azevedo Mendes os lotes de terrenos designados por "Lote 1" e "Lote 2"; aos Herdeiros de Manuel Oliveira transmitirá o lote de terreno designado por "Lote 29C" e a Passos Concretos - Promoções Imobiliárias, Unip., Lda., transmitirá o lote de terreno designado por "Lote 28R", todos em Casal de Cambra:

Alvará de Loteamento n.º29/89						
Aceitantes	Lote	Área	Artigo - Casal Cambra	CRP - Casal Cambra	Avaliação	Valor participações
José Azevedo Mendes	Lote 1	278 m ²	2972	1063	40.000,00 €	3.589,00 €
	Lote 2	236,20 m ²	2973	1064	40.000,00 €	3.049,00 €
Herdeiros de Manuel Oliveira	Lote 29 C	186 m ²	2983	1087	37.000,00 €	2.041,00 €
Passos Concretos, Med. Imob., Unip., Lda	Lote 28 R	252 m ²	3008	1154	40.000,00 €	3.254,00 €

Quadro 3 - Identificação dos lotes de terrenos municipais a atribuir e valor das participações a pagar pelos respetivos aceitantes

- 2) Em troca, o Município receberá de José Azevedo Mendes, dos Herdeiros de Manuel Oliveira e de Passos Concretos - Promoções Imobiliárias, Unip., Lda., respetivamente:

Lote suprimido	Área	Artigo - Casal Cambra	CRP - Casal Cambra	Avaliação
217 e 217-A	1.000 m ²	3216	1853	80.000,00 €
1853	217 m ²	3233	1136	37.000,00 €
2728	500 m ²	3238	1950	40.000,00 €

Quadro 4 – Identificação dos terrenos suprimidos pela implementação do PGUCC

À consideração superior,

A técnica superior
(Rita Guerra)

Reunião de

24 MAIO 2016

Doctº Agendado com o
nº 28

José de Azevedo Mendes

Reunião de

24 MAIO 2016

Doctº Agendado com o
Nº 28

CABIMENTO

Nº de CABIMENTO: 7416004174

Data: 18.04.2016

Data do último ajuste de valor: 18.04.2016

Descrição: AQUIS.2 LOTES DE TERRENO CASAL DE CAMBRA

Referência:

Serviço Requisitante: IP.SM. 5713-DGPI

CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTAL

Orgânica:

05.01 Dep. Administração Finanças e Património

05.01.03 Div. Gestão Património Imóvel

Económica:

D.07 Aquisição de bens de capital

D.07.01 Investimentos

D.07.01.01 Terrenos

PPI/AMR:

24 Habitação e Serviços Coletivos

24.22 Urbanização

2016.25 Terrenos

1 Aquisição ou expropriação

Nº Doc. financeiro: 400005459

Fundo: 16282

ORÇAMENTO DE 2016

Orçamento inicial:	258.200,00
Reforços / Anulações	0,00
Orçamento corrigido:	258.200,00
Despesas pagas:	45.000,00
Encargos assumidos:	84.200,00
Saldo disponível:	174.000,00
Despesa Emergente:	80.000,00
Saldo Residual:	94.000,00

Nº Processo: CT-2016/16001483

Reunião de

24 MAIO 2016

Doctº Agendado com o

Nº 28

DATA IMPRESSÃO

HORA IMPRESSÃO

UTILIZADOR

Visto: 

18.04.2016

10:29:43

ICONSCIENCIA

___/___/___

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE SINTRA

Homologo

10/5/16

O Presidente da CMS

12
(Basilio Horta)

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO SM-14321 /2016



LOTES ALTERNATIVOS AOS LOTES 2017 E 2017A

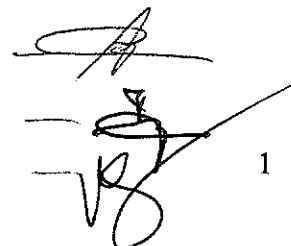
Lote-1- Inventário municipal nº4181 e **Lote-2-** Inventário municipal nº4182

Localização—Rua Póvoa de Varzim ,Casal de Cambra.

Reunião de

24 MAIO 2016

Doctº Agendado com o
Nº 28





Lotes -2017 e 2017/A,-----(suprimidos)-área da parcela total 1000,00m2
Localização-----Avenida de Macau e Rua de Veneza , Casal de Cambra

INTRODUÇÃO:-----

Aos vinte e três dias do mês de Março de 2016 reuniu no edifício sito na Rua Alfredo Costa, n.º 33, a **COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE SINTRA**, nomeada pelo Despacho nº 63-P/2015 de 03 de Dezembro.-----

Foi solicitado a esta **COMISSÃO DE AVALIAÇÃO**, através da I. P. n.º SM 5713 de 15/02/2016 da DGPI, presente no processo em anexo, a avaliação de dois lotes, propriedade do Município de Sintra com os Inventários nºs 4181 e 4182 respectivamente, para efeitos de permuta de dois lotes suprimidos com a área global de 1.000,00 m2, na recuperação do Bairro de Casal de Cambra.-----

IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE:-----

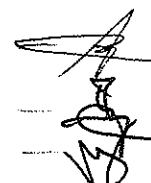
Os imóveis em avaliação são os seguintes :

Designação	Área do lote (m2)	Área de Implantação (m2)	Área bruta de Construção (m2)	Artº matricial	Inv
Lote -1	278,00	85,00	256,50	2972	4181
Lote -2	236,20	85,50	256,50	2973	4182

Reunião de

24 MAIO 2016

Docº Agendado com o
Nº 28



2 – Lotes de terreno suprimidos pela implantação da rede pedonal entre as ruas da Guiné e de Macau em Casal de Cambra, propriedade de José Azevedo Mendes.-----

Designação	Área do lote (m2)	Área de Implantação (m2)	Área bruta de Construção (m2)	Artº matricial	Descrição- C.R.P.
Lotes 2017 e 2017-A	1.000,00m2	-	-	3216	49487

ANÁLISE:-----

Esta Comissão incidiu a avaliação nos lotes a permutar, ou seja, lotes n.ºs **1 e 2** Alvará nº 1/2012 pois o lote **suprimido com 1.000,00m2** na prática já foi ocupado pela implantação/execução da rede pedonal existente, de Casal de Cambra. Considera-se ainda que os lotes **L1 e L2** têm o mesmo valor da parcela suprimida, partindo-se do pressuposto que quando foi feita a atribuição de lotes em alternativa, no início da Recuperação do Bairro de Casal de Cambra, o valor destes dois lotes era equivalente, ou seja, resultou da perequação global do estudo económico e financeiro de viabilidade urbanística do Bairro de Casal de Cambra.-----

CONCLUSÃO

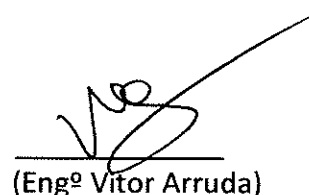
Após análise de toda a informação constante do processo em anexo, através da aplicação dos métodos do custo e comparativo directo de dados do mercado, devidamente identificados em anexo a **COMISSÃO DE AVALIAÇÃO** deliberou atribuir ao **Lote um** o valor de **40.000,00€(quarenta mil euros)** e ao **lote dois** o valor de **40.000,00€** perfazendo o valor global de **80.000,00€(oitenta mil euros)**

Paços do Concelho da Câmara Municipal de Sintra, 23 de Março de 2016-----

A COMISSÃO


(Engº Alberto Carôco)


(Engª Isabel Garcia)


(Engº Vítor Arruda)

Reunião de

24 MAIO 2016

Docto Agendado com o
Nº 28

Avaliação dos lotes L1 e L2 do alvará de loteamento camarário nº 1/2012. Estes lotes são alternativos aos antigos lotes nºs 2017 e 2017A com uma área total de 1.000,00m² na localização definida nas plantas juntas a este relatório.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Nº de Lote	Área do Lote	Área Bruta de Construção acima da cota de soleira (m ²)	Área Bruta de Construção abaixo da cota de soleira (m ²)	Custo/m ² de Área Bruta de Construção acima da cota de soleira (€)	Custo/m ² de Área Bruta de Construção abaixo da cota de soleira (€)	Enc. A d+Fin	Lucro	Valor de Construção	Rácio Terreno depois da construção feita	Valor do PV/T - Final	Rácio Para valor do terreno com Inf.	Valor do Terreno tal como esta
L1	278,00	171,00	85,50	600,00	250,00	1,15	1,20	171.085,50 €	0,32	225.832,86 €	0,24	41.060,52 €
L2	236,2	171,00	85,50	600,00	250,00	1,15	1,20	171.085,50 €	0,32	225.832,86 €	0,24	41.060,52 €

Valor ponderado para cada lote = 40.000,00€

Valor ponderado para os dois lotes = 80.000,00€

Reunião de
24 MAIO 2016
Docto Agendado com o
No 28


Eng. ALBERTO CARÔCO


Eng. ISABEL GARCIA


23-03-2016
Eng. VITOR ARRUDA

A COMISSÃO:

ANEXO

DEFINIÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO-----

Consiste na avaliação do imóvel por comparação, ou seja, em função de transacções e/ou propostas efectivas de aquisição relativamente a imóveis com idênticas características físicas e funcionais, cuja localização se insira numa mesma área do mercado imobiliário.-----

A utilização deste método requer a existência duma amostra representativa e credível em termos de transacções e/ou propostas efectivas de aquisição que não se apresentem desfasadas relativamente ao momento de avaliação.-----

MÉTODO DO CUSTO / VALOR RESIDUAL (OU MÉTODO INVOLUTIVO)-----

Neste Método, o valor do imóvel é estimado com base no estudo de viabilidade económica, realizado a partir da suposição de um hipotético investimento futuro, que com ele seja compatível e que represente o melhor aproveitamento possível, de acordo com as condições próprias do mercado, considerando-se para o efeito, cenários para a execução e comercialização do empreendimento.-----

Apresenta-se a seguir, a fórmula genérica que sintetiza este Método;-----

$$V = (Vt + Cc + Cp + Ca + Ctx) \times (1 + M)$$

V - valor de mercado do imóvel após conclusão;-----

Vt - valor do terreno;-----

Cc - custo de construção;-----

Cp - custos com projectos e fiscalização;-----

Ca - custos administrativos e comerciais;-----

Ctx - custos com taxas e licenças;-----

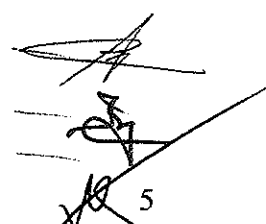
M - margem de promoção;-----

Reunião de

24 MAIO 2016

Doctº Agendado com o

Nº 28



5



AT
autoridade
tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

Serviço de Finanças: 3166 - SINTRA-4, QUELUZ

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 11 - SINTRA FREGUESIA: 15 - CASAL DE CAMBRA

ARTIGO MATRICIAL: 2972 NIP:

Descrito na C.R.P. de : QUELUZ sob o registo nº: 318

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 11 - SINTRA FREGUESIA: 15 - CASAL DE CAMBRA Tipo: URBANO
Artigo: 1563

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua da Póvoa de Varzim Lugar: Casal de Cambra Código Postal: 2605-848 CASAL DE CAMBRA

CONFRONTAÇÕES

Norte: Rui Quaresma Lopes Sul: Município de Sintra - Lote 2 Nascente: Bernardino Capelo e Joaquim José Silva Poente: Rua da Póvoa de Varzim

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Terreno para Construção

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 278,0000 m² Área de implantação do edifício: 85,5000 m² Área bruta de construção: 256,5000 m² Área bruta dependente: 85,5000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2012 Valor patrimonial actual (CIMI): €35.300,00 Determinado no ano: 2012

Percentagem para cálculo da área de implantação: 20,00 % Tipo de coeficiente de localização: Habitação

Coordenada X: 104.637,00 Coordenada Y: 204.821,00

$$Vt = \frac{Vc}{603,00} \times \left[\frac{A}{196,6500} \times \frac{\%}{20,00} + \left(\frac{Ac}{4,2750} + \frac{Ad}{0,1075} \right) \right] \times \frac{Cl}{1,30} \times \frac{Ca}{1,00} \times \frac{Cq}{1,030}$$

35.300,00 =

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 + 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.

Reunião de

24 MAIO 2016

Mod1 do IMI nº : 2945138 Entregue em : 2012/01/19 Ficha de avaliação nº: 3838123 Avaliada em :

2012/02/01

Doctº Agendado com o

Nº 28

TITULARES

Identificação fiscal: 500051062 Nome: MUNICIPIO SINTRA

Morada: LG DR VIRGILIO HORTA, SINTRA, 2710-630 SINTRA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: MODELO 1 DO IMI Entidade: MODELO 1 DO IMI
Nº 2945138



AT
autoridade
tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3166 - SINTRA-4. QUELUZ

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 500051062

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT Início: 2011 Valor isento:
€35.300,00

Obtido via internet em 2013-05-24

O Chefe de Finanças

(José Augusto Carreto)

Reunião de

24 MAIO 2016

Docto Agendado com o
Nº 28



AT
autoridade
tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3166 - SINTRA-4, QUELUZ

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 11 - SINTRA FREGUESIA: 15 - CASAL DE CAMBRA

ARTIGO MATRICIAL: 2973 NIP:

Descrito na C.R.P. de : QUELUZ sob o registo nº: 318

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 11 - SINTRA FREGUESIA: 15 - CASAL DE CAMBRA Tipo: URBANO

Artigo: 1563

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua da Póvoa de Varzim Lugar: Casal de Cambra Código Postal: 2605-848 CASAL DE CAMBRA

CONFRONTAÇÕES

Norte: Município de Sintra - Lote 1 Sul: Município de Sintra - Lote 3 Nascente: Bernardino Capelo e Joaquim José Silva Poente: Rua da Póvoa de Varzim

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Terreno para Construção

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 236,2000 m² Área de implantação do edifício: 85,5000 m² Área bruta de construção: 256,5000 m² Área bruta dependente: 85,5000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2012 Valor patrimonial actual (CIMI): €34.800,00 Determinado no ano: 2012

Percentagem para cálculo da área de implantação: 20,00 % Tipo de coeficiente de localização: Habitação

Coordenada X: 104.636,00 Coordenada Y: 204.810,00

$$Vt = \frac{Vc}{603,00} \times \left[\frac{A}{196,6500} \times \frac{\%}{20,00} + \left(\frac{Ac}{3,7675} + \frac{Ad}{0,0000} \right) \right] \times \frac{Cl}{1,30} \times \frac{Ca}{1,00} \times \frac{Cq}{1,030}$$

34.800,00 =

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 velustez, 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.

Reunião de

24 MAIO 2016

Docto Agendado com o

Nº 22

Mod1 do IMI nº : 2945138 Entregue em : 2012/01/19 Ficha de avaliação nº: 3838124 Avaliada em : 2012/02/01

TITULARES

Identificação fiscal: 500051062 Nome: MUNICIPIO SINTRA

Morada: LG DR VIRGILIO HORTA, SINTRA, 2710-630 SINTRA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: MODELO 1 DO IMI Entidade: MODELO 1 DO IMI Nº 2945138



AT
autoridade
tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3166 - SINTRA-4. QUELUZ

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 500051062

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT Início: 2012 Valor isento:

€34.800,00

Obtido via internet em 2013-05-24

O Chefe de Finanças

(José Augusto Carreto)

Reunião de

24 MAIO 2016

Doctº Agendado com o

Nº 28

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 11 - SINTRA **FREGUESIA:** 15 - CASAL DE CAMBRA

ARTIGO MATRICIAL: 3216 NIP:

Descrito na C.R.P. de : QUELUZ **sob o registo nº:** 49487

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 11 - SINTRA **FREGUESIA:** 15 - CASAL DE CAMBRA **Tipo:** RÚSTICO

Secção: A-A1-A2 **Artigo:** 24

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: AVENIDA DA GUINE E AVENIDA DE MACAU, LOTES 2017 E 2017 A **Lote:** 2017 **Lugar:**

CASAL DEC CAMBRA **Código Postal:** 2605-781 CASAL DE CAMBRA

CONFRONTAÇÕES

Norte: ANTONIO BATISTA MOTA **Sul:** ANTONIO BATISTA MOTA **Nascente:** RUA PROJECTADA **Poente:**

RUA PROJECTADA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Terrenos situados dentro de aglomerados urbanos onde não é permitido construir e sem afectação agrícola

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

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.000,0000 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: 2015 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €20.000,00

Determinado no ano: 2015 **Tipo de avaliação:** Aval. Artigo 46º n. 2 - Método custo c/terreno **Percentagem para**

cálculo da área de implantação: 20,00 % **Preço do Terreno por m²:** € 20,00 **Custo da construção por m²:** €

583,00 **Tipo de coeficiente de localização:** Habitação **Coordenada X:** 105.162,00 **Coordenada Y:** 204.305,00

V_t	=	$\frac{\text{Área Total Terreno}}{1.000,0000}$	x	$\frac{\text{Preço m}^2}{20,00}$	+	$\frac{\text{Área Bruta Construção}}{0,0000}$	x	$\frac{\text{Custo m}^2}{583,00}$
20.000,00	=		x		+		x	

V_t = valor patrimonial tributário, V_c = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, C_a = coeficiente de afectação, C_l = coeficiente de localização, C_q = coeficiente de qualidade e conforto, C_v = coeficiente de vetustez, sendo $A = A_a + A_b + A_c + A_d$, em que A_a representa a área bruta privativa, A_b representa as áreas brutas dependentes, A_c representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, A_d 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 A_b .

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

Mod 1 do IMI nº: 6674278 **Entregue em :** 2015/06/03 **Ficha de avaliação nº:** 10139590 **Avaliada em :**

2015/07/01

TITULARES

Identificação fiscal: 160185572 **Nome:** ANTONIO FRANCISCO LAMEIRAS

Morada: R PENHA DE FRANÇA N 19 2 DTO, LISBOA, 1170-299 LISBOA

Reunião de

24 MAIO 2016

Doctº Agendado com o

Nº 28



Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/2 **Documento:** MODELO 1 DO IMI **Entidade:** Modelo 1 do IMI N° 6674278

Identificação fiscal: 186370938 **Nome:** JOSE DE AZEVEDO MENDES

Morada: R DA FONTE N 41 ESQ, CONSOLAÇÃO, 2525-438 ATOUGUIA DA BALEIA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/2 **Documento:** MODELO 1 DO IMI **Entidade:** Modelo 1 do IMI N° 6674278

Obtido via internet em 2016-01-25

O Chefe de Finanças

(José Augusto Carreto)

Reunião de

24 MAIO 2016

Doctº Agendado com o
Nº 28

Herdeiros de Manuel Oliveira

Reunião de

24 MAIO 2016

Docto Agendado com o

Nº 28

CABIMENTO

Nº de CABIMENTO: 7416004491

Data: 09.05.2016

Data do último ajuste de valor: 09.05.2016

Descrição: PERMUTA DE LOTES EM ALTERNATIVA - CASAL DE CAMBRA

Referência:

Serviço Requisitante: DGPI

CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTAL

Orgânica:

05.01 Dep. Administração Finanças e Património

05.01.03 Div. Gestão Património Imóvel

Económica:

D.07 Aquisição de bens de capital

D.07.01 Investimentos

D.07.01.01 Terrenos

PPI/AMR:

33 Transportes e Comunicações

33.11 Rede Viária e Transportes

2016.50 Terrenos

1 Aquisição ou expropriação

Nº Doc. financeiro: 400005903

Fundo: 16490

ORÇAMENTO DE 2016

Orçamento inicial:	590.190,00
Reforços / Anulações	300.000,00
Orçamento corrigido:	890.190,00
Despesas pagas:	0,00
Encargos assumidos:	816.533,66
Saldo disponível:	73.656,34
Despesa Emergente:	37.000,00
Saldo Residual:	36.656,34

Nº Processo: CT-2016/16001703

Reunião de

24 MAIO 2016

Docº Agendado com o

Nº 28

DATA IMPRESSÃO
09.05.2016

HORA IMPRESSÃO
11:47:02

UTILIZADOR
STSOUSA

Visto: 

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE SINTRA

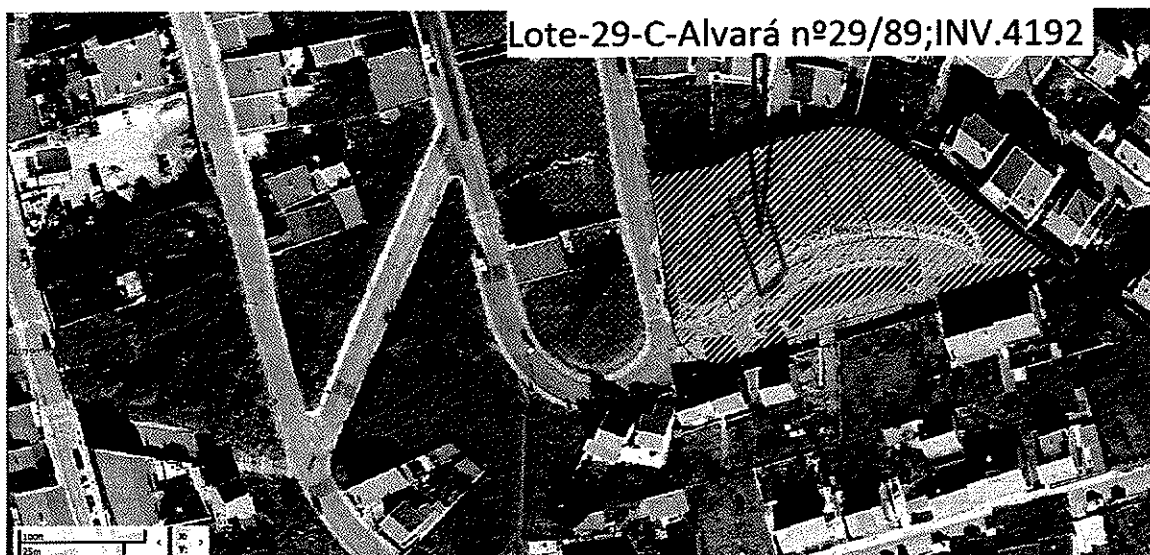
Homologo

18/5/16

O Presidente da CMS

/s/
(Basílio Horta)

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO SM- 20527 /2016



Lote-29-C-Alvará nº29/89;INV.4192

Lote-29-C- Inventário municipal nº4192

Localização—Avenida de Macau, Casal de Cambra.

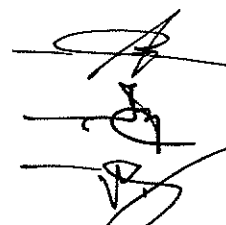


Antigo lote 1853,suprimido para espaço verde
Rua Antero de Quental

Reunião de

24 MAIO 2016

Docto Agendado com o
Nº 28



INTRODUÇÃO:-----

Aos quatro dias do mês de Maio de 2016 reuniu no edifício sito na Rua Alfredo Costa, n.º 33, a **COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE SINTRA**, nomeada pelo Despacho nº 63-P/2015 de 03 de Dezembro.-----

Foi solicitado a esta **COMISSÃO DE AVALIAÇÃO**, através da I. P. n.º SM 18604 de 19/04/2016 da DGPI, presente no processo em anexo, a avaliação do lote 29-R, propriedade do Município de Sintra com o Inventário nº 4192 para efeitos de permuta. Este lote é alternativo ao antigo lote 1853, suprimido pela execução de espaço verde no (PGUCC) Plano Geral de Urbanização de Casal de Cambra com a área global de 217,00 m2.-----

IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE:-----

O imóvel em avaliação é o seguinte :

Designação	Área do lote (m2)	Área de Implantação (m2)	Área bruta de Construção (m2)	Artº matricial	Inv
Lote -29-C	186,00	80,00	240,00	3233	4192

2 – Antigo lote 1853 suprimido pela implantação de espaço verde no (PGUCC) Plano Geral de Urbanização de Casal de Cambra situado na rua Antero de Quental em Casal de Cambra, propriedade de “ Maria Irene Oliveira e Fávio Neves Oliveira ”

Designação	Área do lote (m2)	Área de Implantação (m2)	Área bruta de Construção (m2)	Artº matricial	Descrição- C.R.P.
Antigo Lote suprimido 1853	217,00 m2	-	-	3233	1136

Reunião de

24 MAIO 2016

Doctº Agendado com o
Nº 28

ANÁLISE:-----


Esta Comissão incidiu a avaliação no lote a permutar, ou seja, lote n.º29 C -Alvará nº 29/89 pois o lote **suprimido com 217,00m2** na prática já foi ocupado pela implantação/execução do espaço verde existente, em Casal de Cambra. Considera-se ainda que o lote **29 C-** tem o mesmo valor da parcela suprimida, partindo-se do pressuposto que quando foi feita a atribuição de lotes em alternativa, no início da Recuperação do Bairro de Casal de Cambra, o valor destes dois lotes era equivalente, ou seja, resultou da perequação global do estudo económico e financeiro de viabilidade urbanística do Bairro de Casal de Cambra.-----

CONCLUSÃO

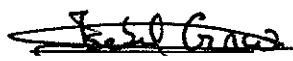
Após análise de toda a informação constante do processo em anexo, através da aplicação dos métodos do custo e comparativo directo de dados do mercado, devidamente identificados em anexo a **COMISSÃO DE AVALIAÇÃO** deliberou atribuir ao **Lote 29 C-** o valor de **37.000,00€ (trinta e sete mil euros)** .-----

Paços do Concelho da Câmara Municipal de Sintra, 4 de Maio de 2016-----

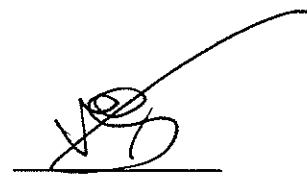
A COMISSÃO



(Engº Alberto Carôco)



(Engª Isabel Garcia)



(Engº Vitor Arruda)

Reunião de

24 MAIO 2016

Docº Agendado com o
Nº 28

Avaliação do lote LOTE "29 C" do alvará de loteamento camarário nº 29/89, com a área de 186,00m². Este lote é alternativo ao antigo lote 1853 com uma área total de 217,00m² na localização definida nas plantas juntas a este relatório. O antigo lote com o nº 1853 está inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3233-P - Casal de Cambra e descrito na CRP sob o nº 1136 sito na Rua Antero de Quental em Casal de Cambra.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
-	-	-	-	-	-	-	-	$((3) \times (5) + (4) \times (6)) \times (7) \times (8)$	-	$(9) \times (10) + (9)$	-	$(9) \times (12)$
Nº de Lote	Área do Lote	Área Bruta de Construção acima da cota de soleira (m ²)	Área Bruta de Construção abaixo da cota de soleira (m ²)	Custo/m ² de Área Bruta de Construção acima da cota de soleira (€)	Custo/m ² de Área Bruta de Construção abaixo da cota de soleira (€)	Enc. A d+Fin	Lucro	Valor de Construção	Rácio Terreno depois da construção feita	Valor do PVT - Final	Rácio Para Valor do terreno com Inf.	Valor do Terreno tal como está
L 29- C	186,00	160	80,00	603,00	250,00	1,15	1,20	160.742,40 €	0,32	212.179,97 €	0,23	36.970,75 €

Valor ponderado do lote = 37.000,00€


03-05-2016

Reunião de
24 MAIO 2016
Docto Agendado com o
Nº 28

A COMISSÃO:


Eng. ALBERTO CARÓCO


Eng. ISABEL GARCIA


Eng. VITOR ARRUDA

ANEXO

DEFINIÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO-----

Consiste na avaliação do imóvel por comparação, ou seja, em função de transacções e/ou propostas efectivas de aquisição relativamente a imóveis com idênticas características físicas e funcionais, cuja localização se insira numa mesma área do mercado imobiliário.-----

A utilização deste método requer a existência duma amostra representativa e credível em termos de transacções e/ou propostas efectivas de aquisição que não se apresentem desfasadas relativamente ao momento de avaliação.-----

MÉTODO DO CUSTO / VALOR RESIDUAL (OU MÉTODO INVOLUTIVO)-----

Neste Método, o valor do imóvel é estimado com base no estudo de viabilidade económica, realizado a partir da suposição de um hipotético investimento futuro, que com ele seja compatível e que represente o melhor aproveitamento possível, de acordo com as condições próprias do mercado, considerando-se para o efeito, cenários para a execução e comercialização do empreendimento.-----

Apresenta-se a seguir, a fórmula genérica que sintetiza este Método;-----

$$V = (Vt + Cc + Cp + Ca + Ctx) X (1 + M)$$

V - valor de mercado do imóvel após conclusão;-----

Vt - valor do terreno;-----

Cc - custo de construção;-----

Cp - custos com projectos e fiscalização;-----

Ca - custos administrativos e comerciais;-----

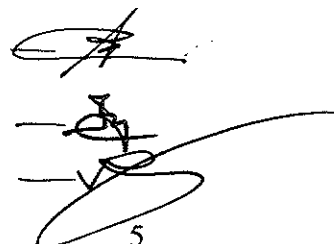
Ctx - custos com taxas e licenças;-----

M - margem de promoção;-----

Reunião de

24 MAIO 2016

Docº Agendado com o
Nº 28



5



IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 11 - SINTRA FREGUESIA: 15 - CASAL DE CAMBRA

ARTIGO MATRICIAL: 2983 NIP:

Descrito na C.R.P. de : QUELUZ sob o registo nº: 326

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 11 - SINTRA FREGUESIA: 15 - CASAL DE CAMBRA Tipo: URBANO

Artigo: 1272

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Av. de Macau Lugar: Casal de Cambra Código Postal: 2605-811 CASAL DE CAMBRA

CONFRONTAÇÕES

Norte: Domínio Público Municipal Sul: Av. de Macau Nascente: Município de Sintra (Lote 29 D) Poente: Município de Sintra (Lote 29 B)

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Terreno para Construção

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 186,0000 m² Área de implantação do edifício: 80,0000 m² Área bruta de construção: 240,0000 m² Área bruta dependente: 80,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2012 Valor patrimonial actual (CIMI): €31.860,00 Determinado no ano: 2012

Percentagem para cálculo da área de implantação: 20,00 % Tipo de coeficiente de localização: Habitação

Coordenada X: 105.299,00 Coordenada Y: 204.137,00

$$Vt = Vc \times \left(\frac{A}{184,0000} \times \frac{\%}{20,00} + \left(\frac{Ac}{2,6500} + \frac{Ad}{0,0000} \right) \right) \times \frac{Cl}{1,30} \times \frac{Ca}{1,00} \times \frac{Cq}{1,030}$$

31.860,00 = 603,00 x [184,0000 x 20,00 + (2,6500 + 0,0000)] x 1,30 x 1,00 x 1,030

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 + 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.

Mod1 do IMI nº : 3032748 Entregue em : 2012/02/27 Ficha de avaliação nº: 4208696 Avaliada em : 2012/03/07

Reunião de

24 MAIO 2016

Docto Agendado com o
Nº 28

TITULARES

Identificação fiscal: 500051062 Nome: MUNICIPIO SINTRA

Morada: LG DR VIRGILIO HORTA, SINTRA, 2710-630 SINTRA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: MODELO 1 DO IMI Entidade: MODELO 1 DO IMI
Nº 3032748

ISENÇÕES



Identificação fiscal: 500051062

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT Início: 2012 Valor isento:
€31.860,00

Obtido via internet em 2013-05-24

O Chefe de Finanças

(José Augusto Carreto)

Reunião de

24 MAIO 2016

Docto Agendado com o

Nº 28



IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 11 - SINTRA **FREGUESIA:** 15 - CASAL DE CAMBRA

ARTIGO MATRICIAL: 3233 NIP:

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 11 - SINTRA **FREGUESIA:** 15 - CASAL DE CAMBRA **Tipo:** RÚSTICO

Secção: A-A1-A2 **Artigo:** 24

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Antero de Quental , Lote 1853, Casal de cambra **Lugar:** Casal de Cambra **Código Postal:** 2605-712 CASAL DE CAMBRA

CONFRONTAÇÕES

Norte: . **Sul:** . **Nascente:** . **Poente:** .

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Terrenos situados dentro de aglomerados urbanos onde não é permitido construir e sem afectação agrícola

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

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 217,0000 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: 2016 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €860,00

Determinado no ano: 2015 **Tipo de avaliação:** Aval. Artigo 46º n. 3 - Terrenos **Percentagem para cálculo da área de implantação:** 20,00 % **Preço do Terreno por m²:** € 180,90 **Custo da construção por m²:** € 422,10

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 105.236,00 **Coordenada Y:** 204.646,00

$\frac{Vt^*}{860,00}$	=	$\frac{Vc}{603,00}$	x	$\frac{\text{Área Total Terreno}}{217,0000}$	x	$\frac{\text{Coef}}{0,0050}$	x	$\frac{\text{CI}}{1,30}$
-----------------------	---	---------------------	---	--	---	------------------------------	---	--------------------------

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 + 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.

Reunião de

24 MAIO 2016

Mod 1 do IMI nº: 6724575 **Entregue em :** 2015/10/01 **Ficha de avaliação nº:** 10219351 **Avaliada em :** 2015/11/09

Doctoº Agendado com o nº 28

TITULARES

Identificação fiscal: 703013130 **Nome:** MARIA DE JESUS DAS NEVES - CABEÇA DE CASAL DA HERANÇA DE

Morada: R PRINCIPAL N 13, RESOURO, 2435-690 URQUEIRA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** MODELO 1 DO IMI **Entidade:** MODELO 1 DO IMI
Nº 6724575



Obtido via internet em 2016-04-19

O Chefe de Finanças

(José Augusto Carreto)

Reunião de

24 MAIO 2016

Doctº Agendado com o
Nº 28

Passos Concretas – Promoções Imobiliárias, Unip., Lda.

Reunião de

24 MAIO 2016

Doctº Agendado com o

Nº 28

CABIMENTO

Nº de CABIMENTO: 7416004488

Data: 09.05.2016

Data do último ajuste de valor: 09.05.2016

Descrição: PERMUTA DE LOTES EM ALTERNATIVA - CASAL DE CAMBRA

Referência: PERMUTA DE LOTES EM ALTERNATIVA - CASAL DE CAMBRA

Serviço Requisitante: DGPI

CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTAL

Orgânica:

05.01 Dep. Administração Finanças e Património

05.01.03 Div. Gestão Património Imóvel

Económica:

D.07 Aquisição de bens de capital

D.07.01 Investimentos

D.07.01.01 Terrenos

PPI/AMR:

33 Transportes e Comunicações

33.11 Rede Viária e Transportes

2016.50 Terrenos

1 Aquisição ou expropriação

Nº Doc. financeiro: 400005899

Fundo: 16490

ORÇAMENTO DE 2016

Orçamento inicial:	590.190,00
Reforços / Anulações	300.000,00
Orçamento corrigido:	890.190,00
Despesas pagas:	0,00
Encargos assumidos:	770.603,66
Saldo disponível:	119.586,34
Despesa Emergente:	40.000,00
Saldo Residual:	79.586,34

Nº Processo: CT-2016/16001699

Reunião de

24 MAIO 2016

Docº Agendado com o

Nº 28

DATA IMPRESSÃO

09.05.2016

HORA IMPRESSÃO

11:45:22

UTILIZADOR

STSOUSA

Visto: 

___/___/___



IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 11 - SINTRA FREGUESIA: 15 - CASAL DE CAMBRA

ARTIGO MATRICIAL: 3008 NIP:

Descrito na C.R.P. de : SINTRA sob o registo nº: 328

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 11 - SINTRA FREGUESIA: 15 - CASAL DE CAMBRA Tipo: URBANO

Artigo: 1271

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Av.S.Tomé e Príncipe Lugar: Casal de Cambra Código Postal: 2605-696 CASAL DE CAMBRA

CONFRONTAÇÕES

Norte: Município de Sintra (Lote 28 Q) Sul: Município de Sintra (Lote 28 S) Nascente: Rua Pedro Alvares Cabral

Poente: Município de Sintra (Lote 28 U)

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Terreno para Construção

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 252,0000 m² Área de implantação do edifício: 88,0000 m² Área bruta de construção: 264,0000 m² Área bruta dependente: 88,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2012 Valor patrimonial actual (CIMI): €36.000,00 Determinado no ano: 2015

Percentagem para cálculo da área de implantação: 20,00 % Tipo de coeficiente de localização: Habitação

Coordenada X: 105.045,00 Coordenada Y: 203.939,00

$$Vt^* = \frac{Vc}{603,00} \times \left[\frac{A}{202,4000} \times \frac{\%}{20,00} + \left(\frac{Ac}{4,1000} + \frac{Ad}{0,0000} \right) \right] \times \frac{Cl}{1,30} \times \frac{Ca}{1,00} \times \frac{Cq}{1,030}$$

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 + 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

Reunião de
24 MAIO 2016
Doctº Agendado com o Nº 28

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.

Mod1 do IMI nº : 3358534 Entregue em : 2012/06/01 Ficha de avaliação nº: 5052386 Avaliada em :

2012/06/21

TITULARES

Identificação fiscal: 500051062 Nome: MUNICIPIO SINTRA

Morada: LG DR VIRGILIO HORTA, SINTRA, 2710-630 SINTRA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: MODELO 1 DO IMI Entidade: MODELO 1 DO IMI
Nº 3358534

ISENÇÕES



Identificação fiscal: 500051062

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT Início: 2012 Valor isento:

€36.000,00

Obtido via internet em 2016-04-11

O Chefe de Finanças

(José Augusto Carreto)

Reunião de

24 MAIO 2016

Docto Agendado com o
Nº 28



IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 11 - SINTRA FREGUESIA: 15 - CASAL DE CAMBRA
ARTIGO MATRICIAL: 3238 NIP:

Descrito na C.R.P. de : QUELUZ sob o registo nº: 1950

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 11 - SINTRA FREGUESIA: 15 - CASAL DE CAMBRA Tipo: URBANO
Artigo: 3173

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Avenida de Macau Lote: 2728 Lugar: Casal de Cambra Código Postal: 2605-811 CASAL DE CAMBRA

CONFRONTAÇÕES

Norte: Antonio Batista Mota Sul: Ernesto Alves Nascente: Avenida de Macau Poente: Lote 2730

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Terreno para Construção

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 500,0000 m² Área de implantação do edifício: 100,0000 m² Área bruta de construção: 200,0000 m² Área bruta dependente: 100,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2016 Valor patrimonial actual (CIMI): €25.360,00 Determinado no ano: 2015

Percentagem para cálculo da área de implantação: 20,00 % Tipo de coeficiente de localização: Habitação

Coordenada X: 105.174,00 Coordenada Y: 204.314,00

$$\frac{VI^*}{25.360,00} = \frac{Vc}{603,00} \times \frac{A}{31,4000} \times \frac{Cl}{1,30} \times \frac{Ca}{1,00} \times \frac{Cq}{1,030}$$

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 x % + 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 = 100 x 1,0 + 0,90 x (Aa + Ab - 100,0000). 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.

Mod1 do IMI nº : 6761489 Entregue em : 2015/11/26 Ficha de avaliação nº: 10239446 Avaliada em : 2015/12/01

TITULARES

Identificação fiscal: 510041370 Nome: PASSOS CONCRETOS PROMOÇÕES IMOBILIARIAS UNIPessoal LDA

Morada: RUA GIL VICENTE N 164, ALMEIRIM, 2080-142 ALMEIRIM

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: OUTRO Entidade: CN DE ODIVELAS

Reunião de

24 MAIO 2016

Doctº Agendado com o nº 28



Obtido via internet em 2016-03-04

O Chefe de Finanças

(José Augusto Carreto)

Reunião de

24 MAIO 2016

Doctº Agendado com o

Nº 28

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE SINTRA

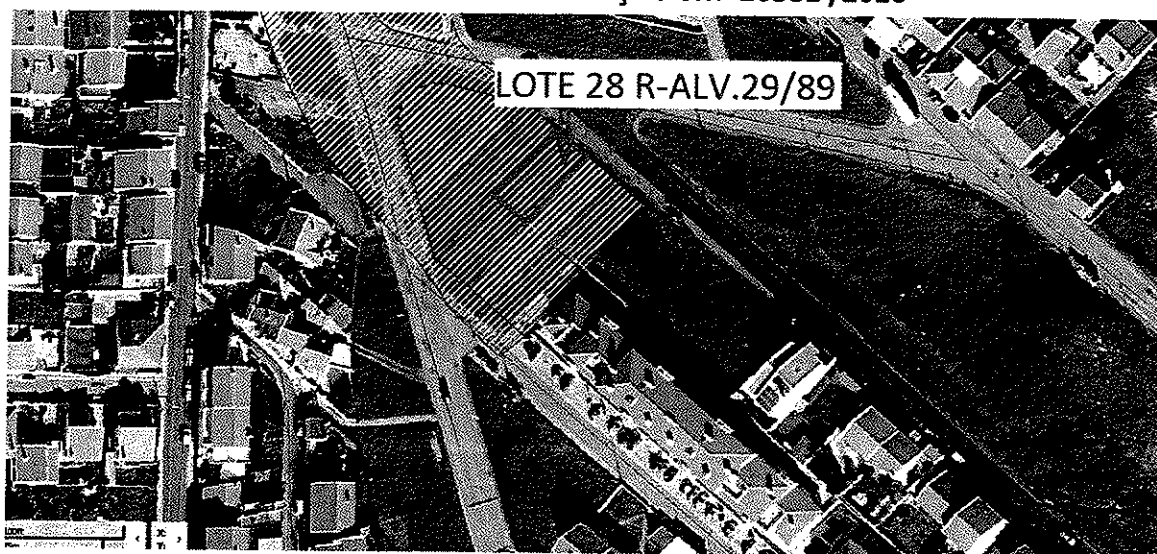
Homologo

18/5/16

O Presidente da CMS

/3/
(Basilio Horta)

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO SM- 20381 /2016



LOTE ALTERNATIVO AO ANTIGO LOTE 2728

Lote-28-R- Inventário municipal nº4218

Localização—Rua D. Pedro Alvares Cabral, Casal de Cambra.



Reunião de

24 MAIO 2016

Doctº Agendado com o
Nº 28

[Handwritten signatures]

INTRODUÇÃO:-----

Aos quatro dias do mês de Maio de 2016 reuniu no edifício sito na Rua Alfredo Costa, n.º 33, a **COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE SINTRA**, nomeada pelo Despacho nº 63-P/2015 de 03 de Dezembro.-----

Foi solicitado a esta **COMISSÃO DE AVALIAÇÃO**, através da I. P. n.º SM 15975 de 11/04/2016 da DGPI, presente no processo em anexo, a avaliação do lote 28 R, propriedade do Município de Sintra com o Inventário nº 4208 para efeitos de permuta. Este lote é alternativo ao antigo lote 2728 suprimido pela execução da rede viária do Bairro de Casal de Cambra com a área global de 500,00 m2.-----

IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE:-----

O imóvel em avaliação é o seguinte :

Designação	Área do lote (m2)	Área de Implantação (m2)	Área bruta de Construção (m2)	Artº matricial	Inv
Lote -28-R	252,00	88,00	264,00	3008	4218

2 – Lote de terreno suprimido pela implantação da rede viária entre a Avenida de Macau e a Avenida da Guiné em Casal de Cambra, propriedade de “ Passos Concretos Promoções Imobiliárias Unipessoal”

Designação	Área do lote (m2)	Área de Implantação (m2)	Área bruta de de Construção (m2)	Artº matricial	Descrição- C.R.P.
Antigo Lote suprimido 2728	500,00m2	-	-	3238	1950

ANÁLISE:-----

Esta Comissão incidiu a avaliação no lote a permutar, ou seja, lote n.º28-R-Alvará nº 29/89 pois o lote **suprimido com 500,00m2** na prática já foi ocupado pela implantação/execução da rede viária existente, de Casal de Cambra. Considera-se ainda que o lote **28-R-** tem o mesmo valor da parcela suprimida, partindo-se do pressuposto

Reunião de

24 MAIO 2016

Doctº Agendado com o
Nº 28

2



que quando foi feita a atribuição de lotes em alternativa, no início da Recuperação do Bairro de Casal de Cambra, o valor destes dois lotes era equivalente, ou seja, resultou da perequação global do estudo económico e financeiro de viabilidade urbanística do Bairro de Casal de Cambra.-----

CONCLUSÃO

Após análise de toda a informação constante do processo em anexo, através da aplicação dos métodos do custo e comparativo directo de dados do mercado, devidamente identificados em anexo a **COMISSÃO DE AVALIAÇÃO** deliberou atribuir ao **Lote 28-R-** o valor de **40.000,00€(quarenta mil euros)** .-----

Paços do Concelho da Câmara Municipal de Sintra, 4 de Maio de 2016-----

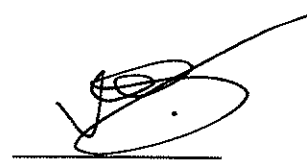
A COMISSÃO



(Engº Alberto Carôco)



(Engª Isabel Garcia)



(Engº Vitor Arruda)

Reunião de

24 MAIO 2016

Doctº Agendado com o
Nº 28

Avaliação do lote LOTE "28 R" do alvará de loteamento camarário nº 29/89, com a área de 252,00m². Este lote é alternativo ao antigo lote 2728 com uma área total de 500,00m² na localização definida nas plantas juntas a este relatório. O antigo lote com o nº2728 está inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 3238 -Casal de Cambra e descrito na CRP sob o nº1950, sito na Av. de Macau, em Casal de Cambra

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
-	-	-	-	-	-	-	-	$((3)*(5)+(4)*(6))*(7)*(8)$	-	$(9)*(10)+(9)$	-	$(9)*(12)$
Nº de Lote	Área do Lote	Área Bruta de Construção acima da cota de soleira (m ²)	Área Bruta de Construção abaixo da cota de soleira (m ²)	Custo/m ² de Área Bruta de Construção acima da cota de soleira (€)	Custo/m ² de Área Bruta de Construção abaixo da cota de soleira (€)	Enc. A d+fin	Lucro	Valor de Construção	Rácio Terreno depois da construção feita	Valor do PVT-Final	Rácio Para valor do terreno com inf.	Valor do Terreno tal como está
L 28- R-	252,00	176,00	88,00	603,00	250,00	1,15	1,20	176.816,64 €	0,32	233.397,96 €	0,23	40.667,83 €

Valor ponderado do lote = 40.000,00€

02-05-2016

Doctº Agendado com o Nº 28

Reunião de
24 MAIO 2016

A COMISSÃO:


Eng. ALBERTO CARÔCO


Eng. ISABEL GARCIA


Eng. VITOR ARRUDA

ANEXO

DEFINIÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO-----

Consiste na avaliação do imóvel por comparação, ou seja, em função de transacções e/ou propostas efectivas de aquisição relativamente a imóveis com idênticas características físicas e funcionais, cuja localização se insira numa mesma área do mercado imobiliário.-----

A utilização deste método requer a existência duma amostra representativa e credível em termos de transacções e/ou propostas efectivas de aquisição que não se apresentem desfasadas relativamente ao momento de avaliação.-----

MÉTODO DO CUSTO / VALOR RESIDUAL (OU MÉTODO INVOLUTIVO)-----

Neste Método, o valor do imóvel é estimado com base no estudo de viabilidade económica, realizado a partir da suposição de um hipotético investimento futuro, que com ele seja compatível e que represente o melhor aproveitamento possível, de acordo com as condições próprias do mercado, considerando-se para o efeito, cenários para a execução e comercialização do empreendimento.-----

Apresenta-se a seguir, a fórmula genérica que sintetiza este Método;-----

$$V = (Vt + Cc + Cp + Ca + Ctx) X (1 + M)$$

V - valor de mercado do imóvel após conclusão;-----

Vt - valor do terreno;-----

Cc - custo de construção;-----

Cp - custos com projectos e fiscalização;-----

Ca - custos administrativos e comerciais;-----

Ctx - custos com taxas e licenças;-----

M - margem de promoção;-----

Reunião de

24 MAIO 2016

Doctº Agendado com o

Nº 28

