

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO



Imóvel: Lote de Terreno para construção
Loteamento da Quinta do Mosteiro
Lote nº 13 – Alvará de Loteamento nº 11/94

20 de Março de 2019

1- INTRODUÇÃO

A presente avaliação tem por objectivo a determinação do justo valor, a preços de mercado, de um lote de terreno para construção, sito ao loteamento da Quinta do Mosteiro, freguesia de Moreira, concelho da Maia.

As áreas consideradas para efeitos deste relatório foram obtidas por leitura da documentação obtida junto dos serviços da Câmara Municipal da Maia, nomeadamente, a Planta Síntese e Perfis, referente à alteração ao loteamento, datada de Julho de 2009, que aqui se dá como integralmente reproduzida, para todos os efeitos. Foi ainda disponibilizada a Certidão da Conservatória de Registo Predial e a Caderneta Predial Urbana do lote de terreno.

Para os devidos efeitos, o perito avaliador declara que não teve, não tem e não se prespectiva que no futuro possa vir a ter, qualquer envolvimento material com o imóvel objecto de avaliação. Mais declara que não tem quaisquer outras relações comerciais com o cliente, para além do trabalho de avaliação, actuando assim com total isenção, integridade e objectividade. O perito avaliador declara possuir a qualificação adequado à realização deste trabalho, em conformidade com a legislação e normas aplicáveis.

2 – ÂMBITO

A avaliação é efectuada de acordo com as normas de avaliação aplicáveis, nomeadamente, as EVS-2016, do European Valuation Standards (EVS), entre outras, usando-se os métodos de avaliação mais adequados ao mercado, ao imóvel e sua afectação, em especial o método comparativo de mercado e o método do valor Residual (Discounted Cash Flow).

Assim, será determinado o valor do imóvel, no estado físico e jurídico actual, em plena propriedade, devoluto e livre de quaisquer ónus, encargos, reservas de propriedade, penhoras, etc.

Entende-se como valor (de mercado) de um imóvel, a estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um activo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transaccionado entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes actuam de forma esclarecida, prudente e sem coacções.

O Valor de Mercado é considerado à presente data de Março de 2019 e nos pressupostos anteriormente referidos.

3 – OBJECTO

3.1 – Identificação do Imóvel:

O objecto da avaliação é constituído por um lote de terreno para construção, sito ao loteamento da Quinta do Mosteiro, freguesia de Moreira, concelho da Maia, encontrando-se previstas áreas de estacionamento automóvel em cave, áreas para comércio ou serviços e áreas para habitação multifamiliar.

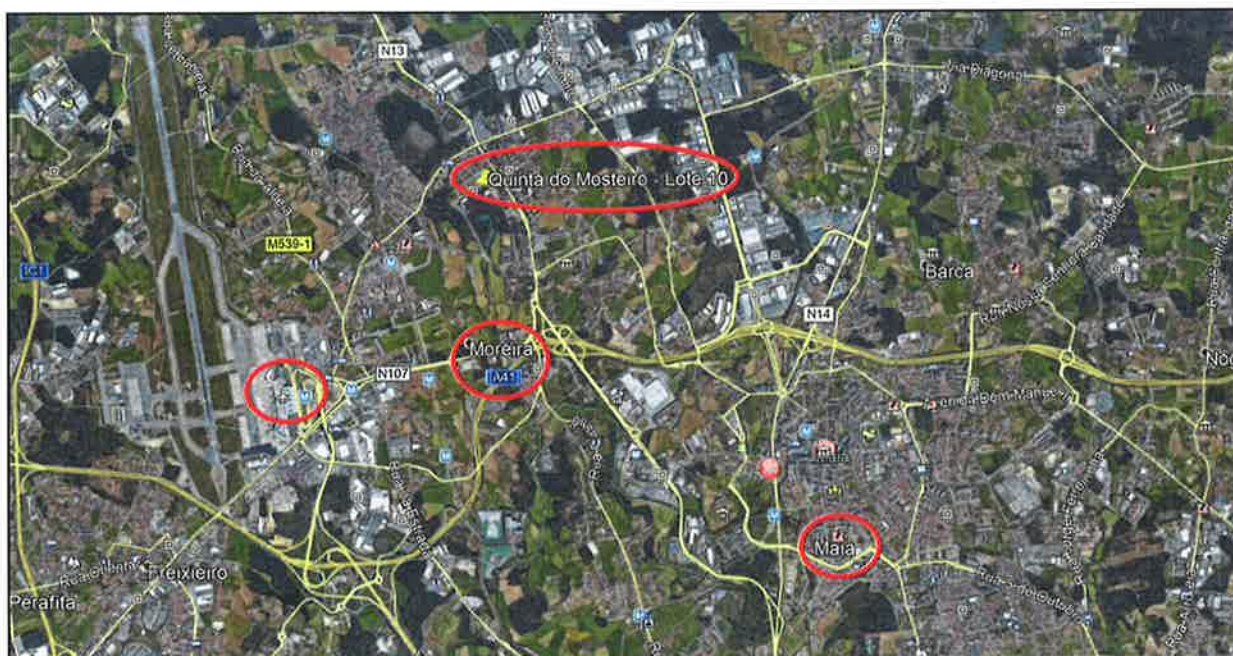


Fotografia aérea (Fonte Google Earth)

3.2 – Caracterização da Envolvente

Imóvel localiza-se na zona industrial da Maia, inserido no loteamento da Quinta do Mosteiro, na Rua do Divino Salvador de Moreira, freguesia de Moreira, a norte da cidade do Porto, a cerca de 4,0km para nascente do aeroporto Francisco Sá Carneiro, a cerca de 2,0km da zona industrial da Maia e a cerca de 2,0km do nó de ligação da A41.

O loteamento da Quinta do Mosteiro, prevê a existência de 15 lotes para construção de edifícios de afectação mista (parqueamento coberto, comércio ou serviços e habitação multifamiliar), dos quais, 7 já se encontram edificados.



Fotografia aérea de localização relativa (Aeroporto, Centro da Maia, Moreira/A41, Lote 10)

A zona onde se insere o imóvel, apresenta grande dinamismo empresarial, quer ao nível da indústria, quer ao nível dos serviços, dos quais se destacam o entreposto postal da SEUR, o centro de serviços TECMAI e o centro comercial VIVACI – Maia (actualmente designado Mira Maia).

3.3 – Acessibilidades, Equipamentos de Apoio e Infra-estruturas

A zona industrial da Maia possui excelentes acessibilidades, quer aos centros urbanos mais próximos, entre os quais Matosinhos, Porto, Vila Nova de Gaia, quer para Norte, Sul e interior do país, encontrando-se envolvida por várias autoestradas, com bastantes nós de acesso, nomeadamente a A41, a A28, a A4 e a A3, bem como, ao aeroporto da Sá Carneiro e ao porto de Leixões, nomeadamente através da EN13 e A41, interligando com várias outras autoestradas.

Zona onde o lote em avaliação se insere, é bem servida por transportes rodoviários, bem ainda como, 2 linhas do metro (Pedras Rubras e Mandim), a qual permite fácil ligação a cidades mais a norte (Vila do Conde) e ao

Existem bons equipamentos sociais disponíveis nas proximidades, como escolas, creches, Escolas de 1º e 2º ciclo, Clínicas, lares 3ª idade, esquadras da PSP, estações dos correios, etc.. As infraestruturas de lazer, espaços verdes e de desporto disponíveis em todas as freguesias do concelho, são boas, com vários equipamentos desportivos municipais, nomeadamente, piscinas, campos de ténis, campos de futebol, percursos pedonais, etc.

O comércio tradicional de proximidade existente na envolvente imediata, é diversificado, existindo nomeadamente, farmácias, agências bancárias, clínicas, supermercados, pequenas superfícies, entre outros. A cerca de 1,0 km encontra-se o centro comercial VIVACI, com o seu hipermercado Modelo/Continente (a poente) e o hipermercado “Jumbo” (a nascente).

No centro da cidade da Maia encontram-se todos os serviços administrativos públicos necessários, nomeadamente, Câmara Municipal, Junta de Freguesia, Tribunal da Maia, Repartição de Finanças, Conservatórias e Notários, Hospital, a curta distância do imóvel.

O concelho da Maia e a freguesia de Moreira dispõem de todas as infraestruturas básicas.

4 – ÁREAS DO LOTE

O lote nº 13, em avaliação, tem a área de 1.262,30m², situa-se no lugar de *Padrão ou Mosteiro* da freguesia de Moreira, concelho da Maia, inscrito na matriz predial Urbana sob o Artigo nº 4332 do Serviço de Finanças da Maia (1805), e descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial da Maia, sob o nº 3783/20140519.

As confrontações registadas do lote nº 10 são:

Norte	Domínio Público
Sul	Lote nº 14
Nascente	Novo Arruamento
Poente	Município da Maia

4 – AVALIAÇÃO

a) Determinação do valor de mercado:

O objetivo da presente avaliação, visa determinar o justo valor a preços correntes e de mercado do referido lote de terreno para construção.

Entende-se que o valor real de um bem é o montante que um eventual comprador estaria disposto a pagar por ele, sem que existissem quaisquer factores ou conveniências especiais para o adquirir.

Para determinar o valor de mercado de um lote de terreno, utilizou-se o método do valor residual, complementado, com o método comparativo de mercado.

Esta metodologia, baseia-se no pressuposto de que o valor de um lote de terreno para construção depende directamente, do que nele é possível concretizar. Assim, é necessário determinar:

- quais os valores potenciais de transacção das fracções resultantes do projecto imobiliário ficcionado;
- qual o cronograma temporal do projecto imobiliário ficcionado, incluindo cronograma da construção e cronograma da comercialização do produto imobiliário resultante;
- quais os custos (construção, projectos, licenças, etc.) necessários para concretizar o projecto imobiliário ficcionado;

Para determinar o potencial valor de venda das fracções resultantes do projecto imobiliário a levar a efeito no lote de terreno em avaliação, foi elaborada uma prospecção de fracções comparáveis, nos factores de afectação (habitação ou comércio), área bruta de construção, tipo de imóvel, tipologia da fracção habitacional, qualidade da construção e acabamentos e estado conservação. Assim e sempre que tal se justifique, os valores das amostras de prospecção foram expurgados de todos os valores referentes a características marginais, se as possuíam.

Constatou-se que a oferta de imóveis (fracções) em estado de novo, na envolvente próxima, é muito escassa, razão pela qual houve necessidade de ampliar o âmbito da prospecção, alargando-o a imóveis (fracções) usados.

Da prospecção de mercado de oferta para compra/venda, resultou a seguinte matriz:

Ficha de prospecção de Mercado											
Compra/Venda de Habitação E Comércio											
Matriz de Prospecção											
Imóvel a avaliar: Rua do Divino Salvador de Moreira - Moreira da Maia											
Valor de		ABC	Venda Preço/m²	Estado actual	Conservação	Localização	Local	Contacto	Imobiliária	Gar	
Tipologia	Venda										
HABITACIONAL	T1	€ 87.500,00	50,00 m²	1.750,00 /m²	Novo	Similar	Similar	Moreira da Maia	910 229 100	Isami	1
	T1	€ 142.500,00	70,00 m²	2.035,71 /m²	Usado	Similar	Similar	Moreira da Maia	224 900 643	Chave Nova - Porto e S.J. Madeira	1
	T1	€ 125.000,00	96,00 m²	1.302,08 /m²	Usado	Inferior	Similar	Moreira da Maia	221 134 341	Bizfine - Consultorio Financeiro, Lda	1
	T1	€ 135.000,00	85,00 m²	1.588,24 /m²	Usado	Inferior	Similar	Moreira da Maia	225 400 167	Portofino Sociedade Imobiliária, Lda	1
	T2	€ 120.000,00	100,00 m²	1.200,00 /m²	Usado	Inferior	Similar	Moreira da Maia	916 927 862	Joana Teixeira	1
	T2	€ 120.000,00	96,00 m²	1.250,00 /m²	Usado	Inferior	Similar	Moreira da Maia	225 550 713	Real Objectiva	0
	T2	€ 155.000,00	111,00 m²	1.396,40 /m²	Usado	Inferior	Similar	Moreira da Maia	252 314 211	Casa Intemporal - Med. Imobiliária, Lda	1
	T2	€ 154.900,00	120,00 m²	1.290,83 /m²	Usado	Inferior	Similar	Moreira da Maia	252 314 211	Casa Intemporal - Med. Imobiliário, Lda	1
	T2	€ 183.000,00	110,00 m²	1.663,64 /m²	Usado	Inferior	Similar	Moreira da Maia	936 301 859	Flavio Monteiro	1
	T2	€ 138.000,00	97,00 m²	1.422,68 /m²	Usado	Inferior	Similar	Moreira da Maia	224 103 900	Imoleça Imobiliária	1
	T2	€ 140.000,00	100,00 m²	1.400,00 /m²	Usado	Inferior	Similar	Moreira da Maia	910 973 583	Medinamica	-
	T3	€ 265.000,00	145,50 m²	1.821,31 /m²	Usado	Inferior	Superior	Moreira da Maia	225 560 248	Dignus Domus-Medição Imobiliária, Lda	1
	T3	€ 255.000,00	150,00 m²	1.700,00 /m²	Usado	Inferior	Similar	Moreira da Maia	225 560 457	HABILAR Imobiliária	2
	T3	€ 210.000,00	150,00 m²	1.400,00 /m²	Usado	Inferior	Similar	Moreira da Maia	917 519 883	Ana Duarte	2
	T3	€ 180.000,00	147,50 m²	1.220,34 /m²	Usado	Inferior	Similar	Moreira da Maia	916 051 408	Celestino Ramalho	2
COMERCIO	T3	€ 190.000,00	150,00 m²	1.266,67 /m²	Usado	Inferior	Similar	Moreira da Maia	225 560 683	Pmpropriedades	2
	T3	€ 255.000,00	170,00 m²	1.500,00 /m²	Usado	Inferior	Similar	Moreira da Maia	916 349 385	Edmundo Ferreira	2
	T3	€ 140.000,00	115,00 m²	1.217,39 /m²	Usado	Inferior	Similar	Moreira da Maia	225 560 131	Soluções Ideais Maia	1
	Com	€ 65.000,00	53,00 m²	1.226,42 /m²	Usado	Inferior	Similar	Moreira da Maia	228 348 800	Frontal Imobiliária	-
	Com	€ 171.000,00	142,00 m²	1.204,23 /m²	Usado	Inferior	Similar	Moreira da Maia	281 511 734	Casas do Sotavento	-
Com	€ 200.000,00	200,00 m²	1.000,00 /m²	Usado	Inferior	Similar	Moreira da Maia	223 773 310	EMPRIL - SOC. MED. IMOBILIARIA, LDA.	-	
Com	€ 30.000,00	33,00 m²	909,09 /m²	Usado	Inferior	Similar	Moreira da Maia	224 047 311	Concelto Real	-	
Com	€ 205.000,00	228,00 m²	899,12 /m²	Usado	Inferior	Similar	Moreira da Maia	281 511 734	Casas do Sotavento	-	
Com	€ 65.000,00	81,00 m²	802,47 /m²	Usado	Inferior	Similar	Moreira da Maia	224 854 770	Dialprogresso	-	

Assim após o tratamento estatístico adequado das amostras, incluindo homogeneização de factores, nomeadamente, a homogeneização das áreas brutas de construção, a homogeneização do estado de conservação, a homogeneização da localização e a homogeneização dos logradouros, obtiveram-se os seguintes valores e intervalos de confiança, para o imóvel em avaliação:

• 4.1.1 – Estudo de mercado de fracções de habitação:

○ Venda:

Valor médio homogeneizado/m2	€ 1.787,88/m2
Desvio Padrão	€ 212,69/m2
Intervalo de Confiança (Máximo)	€ 1.856,49/m2
Intervalo de Confiança (Mínimo)	€ 1.719,27/m2
Valor mínimo adoptado p/ Abp	€ 1.750,00/m2
Valor adoptado p/ Abd (lugares de garagem)	€ 240,00/m2

• 4.1.2 – Estudo de mercado de fracções de comércio ou serviços:

○ Venda:

Valor médio homogeneizado/m2	€ 1.035,48/m2
Desvio Padrão	€ 189,21/m2
Intervalo de Confiança (Máximo)	€ 1.157,33/m2
Intervalo de Confiança (Mínimo)	€ 913,64/m2
Valor mínimo adoptado p/ Abp	€ 950,00/m2
Valor adoptado p/ Abd (lugares de garagem)	€ 240,00/m2

Dos valores acima referidos, resulta a seguinte matriz de potenciais valores de venda do produto imobiliário resultante:

Lote nº 13 - Edifício de Habitação e Comércio - Quinta do Mosteiro - Moreira							
Anexo I - Valores Potenciais de Venda							
(Valores em Euros)							
Natureza de Ocupação * Designação	nº de fracções	Área Bruta Privativa ABP m²	Área Bruta Dependente (Garagem) m²	Valor Potencial de Venda			
				Valor Habitação €/m²	Abd Comércio €/m²	Valor (Garagem) €/m²	Valor Total Euros
-1 Comércio Cave	1	147.60 m²	105.00 m²		900 €	240 €	158 000 €
0 Comércio R/Chão	1	147.60 m²	105.00 m²		950 €	240 €	165 400 €
0 Habitação R/Chão	4	383.30 m²	60.00 m²	1 750 €		240 €	685 200 €
1 Habitação Piso 1	8	932.40 m²	195.00 m²	1 800 €		240 €	1 725 100 €
2 Habitação Piso 2	8	932.40 m²	195.00 m²	1 850 €		240 €	1 771 700 €
3 Habitação Piso 3	8	932.40 m²	195.00 m²	1 850 €		240 €	1 771 700 €
4 Habitação Piso 4	8	932.40 m²	195.00 m²	1 850 €		240 €	1 771 700 €
TOTAL	38	4 408.10	1 050.00				8 048 800.00

• 4.2 – Custos de construção estimados:

Os custos estimados para a concretização do projecto imobiliário ficcionado, resultaram dos valores de referência, validados por experiências recentes com projectos imobiliários similares e considerando as exigências técnicas actuais, bem como, as previsíveis exigências dos potenciais compradores do produto, comparativamente com os produtos concorrentes no mercado da envolvente.

Assim, resultou a seguinte matriz de custos de construção estimados:

Lote nº 13 - Edifício de Habitação e Comércio - Quinta do Mosteiro - Moreira					
Anexo II - Custos de Construção					
(Valores em Euros)					
Natureza de Ocupação * Designação	Área bruta Total Ab (m²)		Custos de Construção		
			unit/ m² Abp	unit/ Abd Z. Comuns	Cc €
CONSTRUÇÃO					
Comércio Cave	147.60		500 €		73 800 €
Comércio R/Chão	147.60		500 €		73 800 €
Habitação R/Chão	383.30		1 000 €		383 300 €
Habitação Piso 1	932.40		1 000 €		932 400 €
Habitação Piso 2	932.40		1 000 €		932 400 €
Habitação Piso 3	932.40		1 000 €		932 400 €
Habitação Piso 4	932.40		1 000 €		932 400 €
Áreas Comuns, Zonas Técnicas, Sala Condomínio		538.30		700 €	376 810 €
Jardim e logradouro		503.00		75 €	37 725 €
Garagem (Parqueamento e Arrumos)		2 125.30		400 €	850 120 €
TOTAL DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO	4 408	3 167			5 525 155 €

Valores incluem IVA

• 4.3 – Cronograma temporal:

O cronograma temporal da operação imobiliária previsto, foi elaborado tendo por base experiências com projectos imobiliários similares, considerando as diferentes características e especificidades dos diferentes produtos imobiliários resultantes.

A recuperação no mercado imobiliário, embora mais visível nos grandes centros urbanos, particularmente de Lisboa e Porto, é já igualmente visível em cidades como a Maia. Esta é, no entanto mais evidente no segmento da habitação, no que se refere a compra / venda, bem como, no segmento do arrendamento.

A oferta de frações autónomas destinadas a comércio e serviços, na Maia, é elevada, superando a mesma a procura. No centro do concelho, na principal avenida da cidade da Maia - Av. D. Manuel II – existem alguns edifícios exclusivamente destinados a comércio e serviços, para além de várias frações no r/chão de outros. Na urbanização onde se insere o imóvel em avaliação e a envolvente próxima, a oferta de frações destinadas a comércio/serviços é essencialmente em edifícios multifamiliares de comércio e habitação, sendo a relação oferta / procura, desfavorável. Índice de ocupação das frações destinadas a comércio / serviços na envolvente mais próxima, é moderado.

Zona envolvente ao lote de terreno para construção está mais vocacionada para habitação.

Para o efeito, considera-se que a procura de fracções habitacionais será substancialmente mais intensa do que a procura de espaços comerciais ou de serviços, atendendo à localização do lote de terreno e à sua pouca atractividade comercial para comércio e serviços. No entanto e à medida que os diferentes lotes forem sendo edificados, sentir-se-á uma pressão crescente, dos habitantes/utilizadores dos diferentes edifícios, para instalação de estabelecimentos de comércio de proximidade.

Este cenário, no entanto, não viabiliza no imediato, os espaços (áreas) comerciais previstas na Planta de Síntese e Perfis. Assim, o cronograma temporal previsto foi o seguinte:

Lote nº 13 - Edifício de Habitação e Comércio - Quinta do Mosteiro - Moreira											
Anexo III - Método do "Discounted Cash Flow"											
FLUXOS DE PROJECTO	SEMESTRES										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Faseamento - Construção											
Licenças e Taxas	30.0%			10.0%							
Construção	15.0%	40.0%	40.0%	5.0%							
Projecto e Fiscalização	45.0%	20.0%	20.0%	15.0%							
Faseamento - Receitas											
Habitações	0.0%	15.0%	15.0%	50.0%	15.0%	5.0%					
Comércio	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.0%	10.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	5.0%

• 4.4 – Fluxos de Caixa Descontados (DCF):

A análise dos fluxos de caixa descontados (DCF), permite analisar temporalmente, os fluxos gerados por um projecto imobiliário a implementar no lote de terreno e actualizá-los para um mesmo momento temporal (ano 0), através de uma taxa de desconto apropriada.

Assim, o valor do imóvel baseia-se na capacidade de gerar rendimento através de um eventual projecto imobiliário legalmente exequível.

Para o efeito, consideraram-se os custos de construção, bem como, as receitas, acima estimadas, acrescidos dos custos operacionais relativos a projectos, fiscalização de obra, taxas e licenças, gestão do empreendimento, comercialização e marketing, etc, estimados por comparação com projectos imobiliários comparáveis.

A taxa de desconto anual adoptada, foi de 12%, foi determinada com base em empreendimentos imobiliários similares e considerando o prémio de risco específico aplicado à taxa de remuneração de activos sem risco, entre outros factores.

Lote nº 13 - Edifício de Habitação e Comércio - Quinta do Mosteiro - Morelra												
Anexo III - Método do " Discounted Cash Flow "												
SEMESTRES												TOTAL

Mapa de Fluxos de Caixa Descontados (DCF)

5 – CONCLUSÃO

Assim, propõe-se para valor de mercado do lote de terreno supra identificado, com a potencialidade prevista no alvará de loteamento aprovado, à data deste relatório (Março de 2019), considerando os pressupostos referidos, as condições actuais de mercado, a localização, que se encontra livre de ónus ou encargos e no estado físico e jurídico em que se encontra, € 682.000,00 (Seiscentos e oitenta e dois mil euros).

6 – DOCUMENTAÇÃO

Dá-se aqui por reproduzida para os devidos efeitos, a documentação constante do processo.

Anexam-se cópias de:

- Caderneta Predial Urbana do prédio;
- Certidão da Conservatória do Registo Predial;
- “Manchas” de implantação das construções dos diferentes pisos;

Maia, 20 de Março de 2019

MANUEL HENRIQUE GONÇALVES MOREIRA
Digitally signed by MANUEL HENRIQUE GONÇALVES MOREIRA
Date: 2019.03.26 11:30:42 Z

M. Henrique G. Moreira (Engº Civil)

Anexo: Caderneta Predial (2 páginas)

Certidão da Conservatória de Registo Predial (4 páginas)

“Manchas” de implantação das construções dos diferentes pisos (1 página)

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL URBANA
	SERVIÇO DE FINANÇAS: 1805 - MAIA

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 13 - PORTO CONCELHO: 06 - MAIA FREGUESIA: 09 - MOREIRA
 ARTIGO MATRICIAL: 4332 NIP:

Descrito na C.R.P. de : MAIA sob o registo nº: OMISSO

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 13 - PORTO CONCELHO: 06 - MAIA FREGUESIA: 09 - MOREIRA Tipo: URBANO
 Artigo: 3464

DISTRITO: 13 - PORTO CONCELHO: 06 - MAIA FREGUESIA: 09 - MOREIRA Tipo: URBANO
 Artigo: 4171

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: URBANIZAÇÃO QUINTA DO MOSTEIRO Lote: 13 Lugar: QUINTA DO MOSTEIRO Código
 Postal: 4470-105 MAIA

CONFRONTAÇÕES

Norte: DOMÍNIO PÚBLICO Sul: LOTE 14 E POSTO DE TRANSFORMAÇÃO Nascente: NOVO ARRUAMENTO
 Poente: CÂMARA MUNICIPAL DA MAIA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Terreno para Construção

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.262,3000 m² Área de implantação do edifício: 1.179,7000 m² Área bruta de
 construção: 7.071,7000 m² Área bruta dependente: 2.125,3000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de Inscrição na matriz: 2013 Valor patrimonial actual (CIMI): €814.860,00 Determinado no ano: 2016

Percentagem para cálculo da área de implantação: 25,00 % Tipo de coeficiente de localização: Habitação

Coordenada X: 156.467,00 Coordenada Y: 475.895,00

$$\frac{V^*}{814.860,00} = \frac{V_0}{603,00} \times \frac{A}{1.120,1130} \times \frac{C_l}{1,20} \times \frac{C_a}{1,50} \times \frac{C_q}{1,000}$$

V^{*} = valor patrimonial tributário, V₀ = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excidente à área de implantação, C_l = coeficiente de localização, C_q = coeficiente de qualidade e conforto, C_v = coeficiente de vetustez, sendo A = (A_o + A_h) x C_{aj} x % + A_o + A_d, em que A_o representa a área bruta privativa, A_h representa as áreas brutas dependentes, A_d 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, (A_o + A_h) x C_{aj} = 100 x 1,0 + 0,90 x (360 - 100) = 0,85 x (220 - 100) = 0,80 x (A_o + A_h - 220,0000).

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integral da Ab.
 * Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI

Mod1 do IMI nº : 6359829 Entregue em : 2013/09/18 Ficha de avaliação nº: 9693353 Avaliada em :
 2013/09/20

TITULARES

Identificação fiscal: 505387131 Nome: MUNICIPIO DA MAIA
 Morada: PC DO DOUTOR JOSE VIERA DE CARVALHO, MAIA, 4470-202 MAIA



AT
autoridade
tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 1805 - MAIA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** MODELO 1 DO IMI **Entidade:** MODELO 1 DO IMI
Nº 6359829

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 505387131

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT **Início:** 2013 **Valor Isento:**
€814.860,00

Obtido via Internet em 2018-12-08

O Chefe de Finanças

(António dos Santos Moreira Alves)

**1ª Conservatória do Registo Predial
de Maia**

Freguesia Moreira

3783/20140519

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

DENOMINAÇÃO: lote 13

SITUADO EM: Padrão ou Mosteiro

ÁREA TOTAL: 1262,3 M2

MATRIZ nº: 4332

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Parcela de terreno para construção - norte, domínio público; sul, lote 14 e posto de transformação; nascente, novo arruamento; poente, Município da Maia.

Desanexado do prédio nº 1499/19940404.

Anexado o prédio descrito sob o n.º 3628/20100308 e uma parcela de terreno com a área de 80 m2 desanexada do n.º 3785/20140519.

O(A) Conservador(a)
José Magalhães Moreira

1ª Conservatória do Registo Predial de Maia.

OFICIOSO

AP. 549 de 2014/05/19 - AVERBAMENTO (INFORMAÇÃO ANTERIOR)

Averbamento de Alteração

ÁREA TOTAL: 1025

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Parcela de terreno para construção - norte, domínio público; sul, lote 14 e posto de transformação; nascente, novo arruamento; poente, Município da Maia.

Desanexado do prédio nº 1499/19940404.

O(A) Conservador(a)
José Magalhães Moreira

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 2 de 1994/04/04 - Aquisição

ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Doação

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** MUNICÍPIO DA MAIA

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

** MARIA DA CONCEIÇÃO DE LEMOS MAGALHÃES DA MOTA SOTTOMAYOR

Reprodução da Inscrição do prédio nº 1499/19940404.

O(A) Conservador(a)
José Magalhães Moreira

1ª Conservatória do Registo Predial de Maia.

AP. 3518 de 2010/03/08 16:42:25 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2014/05/21 16:42:25 UTC

ABRANGE 2 PRÉDIOS

2ª C.R.P. Maia

www.predialonline.mj.pt

Informação Total

2019/02/27 15:20:08 UTC

Página - 1 -

www.casapronta.mj.pt

1.ª Conservatória do Registo Predial
de Maia

Freguesia Moreira

3783/20140519

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

CAUSA : Desafetação do Domínio Público

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** MUNICÍPIO DA MAIA

NIPC 505387131

Sede: Praça Dr. José Vieira de Carvalho

Localidade: Maia

Reprodução da inscrição do prédio n.º3628/20100308.

O(A) Conservador(a)
José Magalhães Moreira

1.ª Conservatória do Registo Predial de Maia.

AP. 548 de 2014/05/19 17:11:59 UTC - Operação de Transformação Fundiária -
Loteamento

Registado no Sistema em: 2014/05/20 17:11:59 UTC

DOCUMENTO: Ata

DATA: 1998/03/19

EMITIDO POR: CÂMARA MUNICIPAL

OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DE INICIATIVA MUNICIPAL.

ESPECIFICAÇÕES: a) autorizada a constituição de 15 lotes de terreno, numerados de 1 a 15, bem como de uma parcela de terreno, designada pela letra A, tendo sido já desanexados os lotes n.ºs 1, 2, 3, 4 5, 6, 7 8, 9, 11, 1 2 e 14, descritos, respetivamente, sob os n.ºs 2599/20030806, 2228/19990323, 2229/19990323, 2230/19990323, 2291/19991202, 2292/19991203, 2600/20030806, 2431/20012506, 2432/20010625, 2498/20020612, 2471/20020125 e 2538/20020822, com as seguintes áreas:

LOTE 1: 491 m2, destinado à construção de edifício de habitação coletiva com a área de implantação ao nível da sub-cave com 432 m2, composto por sub-cave, cave, rés do chão e 4 andares, com a área total de construção de 2848 m2;

LOTE 2: 564 m2, destinado à construção de edifício de habitação coletiva com a área de implantação ao nível da sub-cave com 558 m2, composto por sub-cave, cave, rés do chão e 4 andares, com a área total de construção de 3784 m2;

LOTE 3: 620 m2, destinado à construção de edifício de habitação coletiva com a área de implantação ao nível da cave com 619 m2, composto por cave, rés do chão e 4 andares, com a área total de construção de 2479 m2;

LOTE 4: 509 m2, destinado à construção de edifício de habitação coletiva com a área de implantação ao nível do rés do chão com 238 m2, composto por cave, rés do chão e 3 andares, com a área total de construção de 1753 m2;

LOTE 5: 600 m2, destinado à construção de edifício de habitação coletiva com a área de implantação ao nível da cave com 569 m2, composto por cave, rés do chão e 3 andares, com a área total de construção de 2027 m2;

LOTE 6: 663 m2, destinado à construção de edifício de habitação coletiva com a área de implantação ao nível da cave com 597m2, composto por cave, rés do chão e 3 andares, com a área total de construção de 2071 m2;

LOTE 7: 507, destinado à construção de edifício de habitação coletiva com a área de implantação ao nível da sub-cave com 414 m2, composto por sub-cave, cave, rés do chão e 2 andares, com a área total de construção de 1868 m2;

LOTE 8: 561 m2, destinado à construção de edifício de habitação coletiva com a área de implantação ao nível da cave com 429 m2, composto por cave, rés do chão e 2 andares, com a área total de construção de 1794 m2;

2.ª C.R.P. Maia

Informação Total

Página - 2 -

www.predialonline.mj.pt

2019/02/27 15:20:08 UTC

www.casapronta.mj.pt

1.ª Conservatória do Registo Predial
de Maia

Freguesia Moreira

3783/20140519

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

LOTE 9: 591 m2, destinado à construção de edifício de habitação coletiva com a área de implantação ao nível da cave com 441 m2, composto por cave, rés do chão e 2 andares, com a área total de construção de 1865 m2;
LOTE 10: 1410 m2, destinado à construção de edifício de habitação coletiva e comércio, com a área de implantação ao nível da cave com 1164 m2, composto por cave, rés do chão e 3 andares, com a área total de construção de 4577 m2 m2;
LOTE 11: 1494 m2, destinado à construção de edifício de habitação coletiva com a área de implantação ao nível da cave com 888 m2, composto por cave, rés do chão e 3 andares, com a área total de construção de 4740 m2;
LOTE 12: 970 m2, destinado à construção de edifício de habitação coletiva e comércio, com a área de implantação ao nível da cave com 718 m2, composto por cave, rés do chão e 4 andares, com a área total de construção de 4687 m2;
LOTE 13: 1025 M2, destinado à construção de edifício de habitação coletiva e comércio, com a área de implantação ao nível da cave com 740 m2, composto por cave, rés do chão e 4 andares, com a área total de construção de 5242 m2;
LOTE 14: 1464 M2, destinado à construção de edifício de habitação coletiva com a área de implantação ao nível da sub-cave com 961m2, composto por sub-cave, cave, rés do chão e 4 andares, com a área total de construção de 5994 m2;
LOTE 15: 1085 m2, destinado à construção de edifício para equipamento, com a área de implantação ao nível da cave com 930 m2, composto por cave, rés do chão e 1.º andar, com a área total de construção de 1860 m2 m2;
PARCELA "A": 19324 m2 destinada a integrar o domínio privado do Município para parque urbano.
b) cedida ao domínio público uma parcela de terreno, com a área de 11.516 m2,
Reprodução da Inscrição do prédio nº 1499/19940404.

O(A) Conservador(a)
José Magalhães Moreira

1.ª Conservatória do Registo Predial de Maia.

AVERB. - AP. 549 de 2014/05/19 11:14:53 UTC - Alteração da Operação de Transformação Fundiária - Loteamento

Registado no Sistema em: 2014/05/19 11:14:53 UTC

DA APRESENT. 548 de 2014/05/19 - Operação de Transformação Fundiária - Loteamento

DOCUMENTO: Ata

DATA: 2009/09/17

EMITIDO POR: CÂMARA MUNICIPAL

NOVAS ESPECIFICAÇÕES: a) Anexação do LOTE 10 com o prédio descrito sob o n.º 3627/20100308 e com uma parcela de terreno com a área de 320 m2, desanexada do prédio descrito sob o n.º 3785/20140519, pelo que o lote passa a ter a área de 2410,60 m2, destinado a construção de edifício de habitação coletiva e comércio, composto por sub-cave, cave, rés do chão e 3 andares, com a área de implantação ao nível da sub-cave de 2004,50 m2 e com a área total de construção de 8130,10 m2;
b) LOTE 11 - a área de implantação a nível da cave passa a ser de 1173 m2 e a área total de construção de 4983 m2;
c) Anexação do LOTE 13 com o prédio descrito sob o n.º 3628/20100308 e com uma parcela de terreno com a área de 80 m2, desanexada do prédio descrito sob o n.º 3785/20140519, pelo que o lote passa a ter a área de 1262,30 m2, destinado a construção de edifício de habitação coletiva e comércio, composto por sub-cave, cave, rés do chão e 4 andares, com a área de implantação ao nível da sub-cave de 1179,70 m2 e com a área total de construção de 7071,70 m2;
d) LOTE 14 - destina-se à construção de edifício de habitação coletiva, comércio/restauração/serviços.
e) A área cedida ao domínio público passa a ser de 10678,10 m2, por terem sido desafetados do

2.ª C.R.P. Maia

Informação Total

Página - 3 -

www.predialonline.mj.pt

2019/02/27 15:20:08 UTC

www.casapronta.mj.pt

**1.ª Conservatória do Registo Predial
de Maia**

Freguesia Moreira

3783/20140519

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

domínio público duas parcelas de terreno uma com a área de 680,60 m² e outra com a área de 157,30 m², já descritas sob os n.ºs 3627/20100308 e 3628/20100308, as quais são integradas, respetivamente, nos lote 10 e 13.

Reprodução do Averbamento à inscrição do prédio n.º1499/19940404.

O(A) Conservador(a)
José Magalhães Moreira

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

2.ª C.R.P. Maia

www.predialonline.mj.pt

Informação Total

2019/02/27 15:20:08 UTC

Página - 4 -

www.casapronta.mj.pt

