



SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DA GOLEGÃ
Gabinete do Provedor

PROPOSTA

Sessão ordinária da Assembleia Geral, de 29/11/2019

PONTO 3

A Santa Casa da Misericórdia da Golegã é proprietária do imóvel “Moradia Unifamiliar”, sito na Rua João Veiga, N.º 19, Mato de Miranda, 2150-063 Azinhaga, com o Artigo Matricial n.º 543, inscrito na Matriz em 1968 e implementada num lote com área de 1.333,00m², com Área Bruta de Construção de 56,00 m² e Área do Logradouro de 1.277,00m².

É intenção da Mesa Administrativa proceder à alienação do referido, intenção essa que, até à data, não foi submetida à deliberação da Assembleia Geral.

De acordo com a alínea g) do N.º 1 do Artigo 21º do Compromisso da Irmandade, é competência da Assembleia Geral “*Apreciar e deliberar sobre a (...) alienação, a qualquer título, de bens imóveis (...)*”.

Ainda segundo o disposto na alínea a) do Artigo 22º, “*A alienação ou oneração dos bens imóveis (...) será feita nos termos do Compromisso e da lei, por valor que, em princípio, não poderá ser inferior ao da avaliação por perito oficial, efetuada para o efeito, informando-se o Bispo diocesano sobre os elementos essenciais do negócio;*”

Junta-se em anexo documento de avaliação do imóvel em apreço.

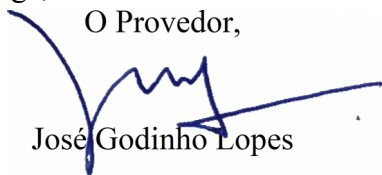
A Misericórdia da Golegã não retira do imóvel qualquer rendimento há vários anos, devendo ser ainda consideradas as necessidades recorrentes de investimento nos nossos equipamentos sociais, nomeadamente os relativos a manutenção de edificado, bem como os equipamentos funcionais de cada um deles.

Assim e face ao exposto, **propomos:**

Solicitar que a Assembleia Geral delibere alienar o imóvel supra identificado, por valor que, em princípio, não seja inferior a 44.860,00 EUROS (quarenta e quatro mil, oitocentos e sessenta euros), conforme documento de avaliação anexo.

À consideração da Assembleia Geral.

Golegã, 15 de novembro de 2019
O Provedor,


José Godinho Lopes

KAZA 2008 – arquitectos & engenheiros, lda.

Largo da Imaculada Conceição,
Centro Comercial “O Mercado” – Loja 8
2150-125 GOLEGÃ
e-mail: kaza8@sapo.pt
NIPC: 508 407 982

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Requerente: SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DA GOLEGÃ

Local: RUA JOÃO VEIGA, 19 – 2150-063 AZINHAGA

1 – IDENTIFICAÇÃO DO AVALIADOR

Nome do Avaliador: **José Augusto Dinis Nunes**

Empresa: **KAZA 2008 Arquitectos e Engenheiros, Lda**

Processo: **AVAL06-2019**

Data da Avaliação: **11-11-2019**

Membro OET: **24207**

Apólice de Seguro de Responsabilidade Civil: **N.º 10894911, na Vitoria Seguros, válida até 31-12-2019**

2 – IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE

Nome do Requerente: **Santa casa da Misericórdia da Golegã**

Contribuinte: **500 746 966**

Morada: **Rua João de Deus, 112 – 2150-196 Azinhaga**

3 – DADOS DO IMÓVEL

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO:

Distrito: **Santarém (14)**

Concelho: **Golegã (12)**

Freguesia: **Azinhaga (01)**

Morada: **Rua João Veiga, 19 – 2150-063 Azinhaga**

Artigo Matricial: **543**

TIPO DE PRÉDIO:

Prédio em Propriedade Total sem Andares nem Divisões Susceptíveis de Utilização Independente

DESCRIÇÃO:

Casa de habitação que se compõe de rés-de-chão com 5 divisões

AFECTAÇÃO:

Habitação

CONFRONTAÇÕES:

Norte:

Sul:

Nascente:

Poente:

TIPOLOGIA/DIVISÕES

5

4 – INTRODUÇÃO

O presente relatório tem por objetivo dar cumprimento à solicitação efetuada pelo Sr. Provedor da Santa Casa da Misericórdia da Golegã, no sentido de realizar a avaliação do prédio urbano sito na Rua João Veiga, n.º 19, no lugar de Mato de Miranda, freguesia de Azinhaga, concelho da Golegã.

Para a avaliação foram tomados em consideração os seguintes critérios:

- Localização;
- O terreno;
- A tipologia e disposição do imóvel;
- A qualidade da construção;
- A data da construção;
- Os acabamentos;
- O mercado (procura e oferta);
- O estado de conservação.

5 – PRESSUPOSTOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Os dados para determinação do valor de mercado do referido imóvel foram obtidos através da caderneta predial urbana e sua posterior atualização, fornecida pelo requerente e também pelo conhecimento do imóvel por visualização "in situ" e ainda pela combinação de fatores resultantes de cálculos efetuados com base nos seguintes pressupostos:

Preço de Construção por metro quadrado *

Ano	2019
492,00 €	

***Atualização pela aplicação da Portaria 330-A/2018, de 20 de Dezembro**

- Tabela da Associação de Peritos Avaliadores de Engenharia (APAE), que fixa o valor de construção por metro quadrado, para efeitos de determinação e fixação do capital a garantir no âmbito de contratos de seguros multirriscos-habitação, contando que o capital seguro do imóvel deverá corresponder ao custo da respetiva reconstrução, com exceção do valor do terreno;
- Ano de construção (década de 60 do séc. XX);
- Coeficiente de depreciação;
- Critério da Comparação de Mercado tendo por referência os valores de transação de imóveis semelhantes comparáveis ao imóvel objeto do estudo, obtidos através da pesquisa de informação em imobiliárias;
- Pesquisa local de preços de imóveis à venda com características idênticas às do imóvel em análise;
- Experiência profissional em avaliação de imóveis com características semelhantes;
- Melhoramentos posteriormente introduzidos no imóvel.

Preço para a habitação tendo em conta a depreciação face ao ano de construção: **325,00 €/m2**

Preço médio = 325,00 €/m2

6 – LOCALIZAÇÃO



Figura 1: Localização do imóvel

7 – AVALIAÇÃO DO PRÉDIO

DADOS PARA AVALIAÇÃO:

Ano de Inscrição na Matriz:	1968
Área do Lote:	1333,00 m2
Área Bruta de Construção:	56,00 m2
Área Bruta Privativa:	56,00 m2
Área Bruta Dependente:	00,00 m2
Área do Logradouro	1277,00 m2

AVALIAÇÃO:

	Áreas		Valor/m2	Parciais
Terreno :	1333,00 m2	x	20,00 €	26.660,00 €
Habitação	56,00 m2	x	325,00 €	18.200,00 €
			TOTAL	44. 860,00 €

(Quarenta e quatro mil oitocentos e sessenta euros)


Azinhaga, 12 de Novembro de 2019

Avaliou

José Augusto Dinis Nunes

(Eng.º Técnico Civil, OET 24207)

Anexo 1: Caderneta Predial Urbana

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL URBANA SERVIÇO DE FINANÇAS: 2046 - GOLEGA
---	---

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 14 - SANTAREM CONCELHO: 12 - GOLEGÃ FREGUESIA: 01 - AZINHAGA
 ARTIGO MATRICIAL: 543 NIP:

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: João Pedro Veiga Nº: 19 Lugar: Azinhaga Código Postal: 2150-063 AZINHAGA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

Descrição: Casa para habitação que se compõe de rés-do-chão com 5 divisões.

Afectação: Habitação Nº de pisos: 1 Tipologia/Divisões: 5

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.333,0000 m² Área de implantação do edifício: 56,0000 m² Área bruta de construção: 56,0000 m² Área bruta dependente: 0,0000 m² Área bruta privativa: 56,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1968 Valor patrimonial actual (CIMI): €18.006,10 Determinado no ano: 2018

Tipo de coeficiente de localização: Habitação Coordenada X: 163.756,00 Coordenada Y: 266.630,00

Vt^*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
17.740,00	=	603,00	x	64,6250	x	1,00	x	0,70	x	1,000	x	0,65

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 $A = (Aa + Ab) \times Caj + Ac + Ad$, 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, $(Aa + Ab) \times Caj = 1,00 \times (Aa + Ab - 0,0000)$.

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.

Mod 1 do IMI nº: 3111532 Entregue em : 2012/03/28 Ficha de avaliação nº: 4399622 Avaliada em : 2012/06/06

TITULARES

Identificação fiscal: 500746966 Nome: SANTA CASA DA MISERICORDIA DA GOLEGÃ

Morada: R JOÃO DE DEUS 112, GOLEGA, 2150-196 GOLEGA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: OUTRO Entidade: DOAÇÃO NUA PROPRIED.
 CRP GOLEGÃ

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 500746966

Motivo: MISERICORDIAS Início: 2017 Valor isento: €18.006,10 Processo: SF2046