

Av.ª Eng.º Duarte Pacheco,  
Torre 2, 17º Piso, Letra H  
1070-102 Lisboa

+351 213 841 666

www.morevalue.pt  
geral@morevalue.pt

**More Value**  
avaliações

## ***Relatório de Avaliação***

**24MV1254**

**Proponente: SANTA CASA DA MISERICORDIA DE  
MANGUALDE**

**Largo das Escolas**

**Mangualde, Mangualde**

1 de março de 2024



Data do Relatório: 01/03/2024

Processo n.º: 24MV1254

ENTIDADE: CCAM do Vale do Dão e Alto Vouga, C. R. L.

PROPONENTE: SANTA CASA DA MISERICORDIA DE MANGUALDE

## QUADRO RESUMO - VALORES DE AVALIAÇÃO

<b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL</b> (Urbano Art.1968 e Rústico Art.7767)	<b>194 500</b>	€	cento e noventa e quatro mil e quinhentos euros
--	----------------	---	---

## Urbano ART. 1968

<b>VALOR DE MERCADO ATUAL -</b> Urbano ART. 1968	<b>80 000</b>	€	oitenta mil euros
---	---------------	---	-------------------

<b>VALOR DO SEGURO</b>	<b>164 900</b>	€	cento e sessenta e quatro mil e novecentos euros
------------------------	----------------	---	--

<b>VALOR DE VENDA IMEDIATO</b>	<b>64 900</b>	€	sessenta e quatro mil e novecentos euros
--------------------------------	---------------	---	--

## Rústico ART. 7767

<b>VALOR DE MERCADO ATUAL -</b> Rústico ART. 7767	<b>114 500</b>	€	cento e quatorze mil e quinhentos euros
--	----------------	---	---

<b>VALOR DE VENDA IMEDIATO</b>	<b>92 800</b>	€	noventa e dois mil e oitocentos euros
--------------------------------	---------------	---	---------------------------------------

Considerações  
Reservas e  
Condicionalismos

Não se apresenta qualquer reserva ou condicionalismo à presente avaliação. Conforme solicitado procedeu-se à avaliação do imóvel tendo como finalidade aferir o PVT (Presumível Valor de Transação). Trata-se de avaliação de moradia e terreno. Avaliação efetuada considerando o imóvel livre de ónus ou encargos.

## Âmbito da Avaliação

Avaliação para efeitos de crédito hipotecário.

## Tipo de Serviço

Avaliação

## Inspeção ao Imóvel

Interior

Data do contrato de prestação de serviços celebrado para elaboração do relatório de avaliação:	14 de dezembro de 2021
--	------------------------

Data da solicitação pela entidade para avaliação do imóvel:	21 de fevereiro de 2024
---	-------------------------

Data da visita ao imóvel em avaliação:	23 de fevereiro de 2024
--	-------------------------

Data do término do trabalho de avaliação do imóvel:	1 de março de 2024
---	--------------------

Data da conclusão da avaliação do imóvel e do relatório de avaliação:	1 de março de 2024
---	--------------------

Data da anterior avaliação efetuada ao imóvel, se aplicável:	nap
--	-----



PAI/2014/0116

Cons. Reg. Com. Lisboa

Matricula Nº 510918840



Realizado por:

Validado por:




João Almeida Ferreira

Albano Antunes

PAI/2013/0075

PAI/2016/0219

Controller da MoreValue

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

TIPO DE PRÉDIO:	Urbano e Rústico	TIPO DE IMÓVEL:	Morada e terreno
MORADA:	Largo das Escolas		
CÓDIGO POSTAL:	3530-132	FREGUESIA:	Mangualde, Mesquitela e Cunha Alta
CONCELHO:	Mangualde	DISTRITO:	Viseu
Nº CERTIDÃO DA CRP:	869/19870819	ARTº MATRICIAL:	1968 (U)
Nº CERTIDÃO DA GRP:	865/19870819	ARTº MATRICIAL:	7767 (R)
Nº CERTIF. ENERGÉTICO:	Nav	CLASSIFICAÇÃO:	-
Nº LICENÇA DE UTILIZAÇÃO:	Nav	EMITIDA EM:	-
LOCALIZAÇÃO: LATITUDE:	40.603509°	LONGITUDE:	-7.757953°
PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:	Francisco Costa de Almeida Angelo, Herdeiros		

NAV - Não disponível ; NAP - Não aplicável

## 2. CARACTERIZAÇÃO DA ENVOLVENTE DE MERCADO:

i) O imóvel encontra-se situado na zona	Zona Residencial de Primeira Habitação.
ii) Tendência do desenvolvimento urbanístico	Zona Estabilizada.
iii) Enquadramento urbano e paisagístico	Razoável.
iv) Facilidade de acesso	Razoável.
v) Transportes públicos	Razoáveis.
vi) Existência de comércio e serviços	Razoável.
vii) Valor comercial da localização	Razoável.
viii) Comercialização do imóvel	Demorada.
ix) Descrição:	

Localizado numa zona muito central de Mangualde, junto das instalações da Misericórdia, junto a um largo que permite estacionamento, perto da Junta de Freguesia, a 115 do Jardim do Rossio, perto da Câmara Municipal, Continente e das Escolas.

## 3. EDIFÍCIO

i) Nº pisos acima do solo	2	ii) Nº pisos abaixo do solo	
iii) Nº de frações		iv) Nº de elevadores	
v) Casa de porteira		vi) Nº pisos habitação	1
vii) Nº pisos comércio/serviços		viii) Nº pisos estacionamento	

## 4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

i) Utilização	Habitação	ii) Ocupação	Devoluto.
iii) Ano do imóvel / Obras	1950	iv) Estado de conservação	Mau.
v) Estrutura	Alvenaria Resistente.	vi) Tipologia	T4
vii) Qualidade construtiva	Razoável.	viii) Principal exposição solar	Todas

## 5. DISPOSIÇÃO INTERNA DO IMÓVEL

## i) COMPARTIMENTOS

Sala	1	I. Sanitária	-	Varandas	-
Quartos	4	Despensa	-	Marquises	-
Cozinha	1	Hall	-	Terraços	-
Estacionamento	-	Garagem	-	Arrecadação	-
				Sótão	-

## ii) TIPO DE ACABAMENTO

Maus

	PARAMENTOS	PAVIMENTOS
Zonas Secas	Rebocados e pintados	Soalho
Zonas Húmidas	Material cerâmico	Mosaico cerâmico

## iii) EQUIPAMENTOS

Ar condicionado	-	Porta Blindada	-	Video-Porteiro	-
Aquecimento Central	-	Aspiração Central	-	TV por Cabo	-
Lareira	-	Cozinha Equipada	-	Detetores de intrusão	-

## iv) DESCRIÇÃO

Artigo urbano n.º 1968, CRP 869: Moradia unifamiliar, com 2 pisos, devoluto, com alvenaria de pedra à vista com bom aspeto e em estado de ruína interior, com R/C para arrecadações e arrumos e o andar para habitação, com acabamentos a apresentarem deterioração e destruição, com ruína de partes do pavimento, das paredes e do teto. Sem condições de habitabilidade.

Artigo rústico n.º 7767, CRP 865: Terreno de cultura, limpo, com presença de oliveiras e laranjeiras.

## 6. IMÓVEL SUJEITO A OBRAS DE CONSERVAÇÃO / CONSTRUÇÃO

Obras de Beneficiação Imóvel em Construção 

i) Valor do Orçamento apresentado	0,00 €	s/IVA	0,00 €	c/IVA
ii) Valor do Orçamento estimado	0,00 €	s/IVA	0,00 €	c/IVA

Comentários às Obras e Orçamento Apresentado

Não foi apresentado orçamento de obras.

Data do Relatório: 01/03/2024

Processo n.º: 24MV1254

**7. ÁREAS**

Área bruta privativa		<u>160</u>	m <sup>2</sup>
Área de arrecadação		<u>160</u>	m <sup>2</sup>
Área do Lote	ART. 1968	<u>164,00</u>	m <sup>2</sup>
Área do Lote	ART. 7767	<u>1 800</u>	m <sup>2</sup>

Observações: Áreas medidas no local, de forma expedita e de acordo com a CPU.

**8. DOCUMENTAÇÃO VERIFICADA**

Caderneta Predial	<input checked="" type="checkbox"/>	CRP	<input checked="" type="checkbox"/>	Certificado Energético	<input type="checkbox"/>	Licença de Utilização	<input type="checkbox"/>
Planta	<input type="checkbox"/>	Licença de Obras	<input type="checkbox"/>	Orçamento de Obras	<input type="checkbox"/>	Contrato de Arrendamento	<input type="checkbox"/>
		Ficha Técnica	<input type="checkbox"/>	Outros:	_____		
					_____		
					_____		

**9. AVALIAÇÃO****Método do Rendimento**

Imóvel arrendado

Sim

Não

Observações:

Sem condições de habitabilidade.

## 9. AVALIAÇÃO

**Método do Custo de Reposição Amortizado**

	Área (m <sup>2</sup> )		Valor (€/m <sup>2</sup> )	=	Valor (€)		
i) - Custo do Terreno	Urbano	164,0	X	63,6	=	10 430	€
	Rústico	1800,0	X	63,6	=	114 480	€
						<b>Total</b>	<b>124 910</b> €
ii) - Custo de construção a novo							
	Área bruta privativa	160,0	X	700	=	112 000	€
	Área de arrecadação	160,0	X	250	=	40 000	€
						<b>Total</b>	<b>152 000</b> €
iii) - Custo de projeto / administrativo	(% ii)			8,5%		12 920	€
iv) - Custos comerciais (% valor de mercado)				4,0%		7 779	€
v) - Margem do promotor (% x (i+ii+iii))				7,9%		23 030	€
<b>(A) Valor a novo (i + ii + iii + iv + v)</b>						<b>320 640</b>	<b>€</b>
vi) Depreciação Física				83%		126 160	€
vii) Depreciação Funcional				0,0%		0	€
viii) Depreciação Económica				0,0%		0	€
<b>(B) - Valor total de depreciação (vi + vii + viii)</b>						<b>126 160</b>	<b>€</b>

**Valor do Imóvel (A-B) pelo Método do Custo = 194 500 €**

*Valor arredondado às centenas de euro*

**Valor do seguro (ii + iii) = 164 900 €**

*Valor arredondado às centenas de euro*

## Observações:

O valor do terreno é aferido pela média da prospeção de comparáveis no mercado local. Os custos de construção foram ponderados mediante o critério utilizado pela maioria das seguradoras para aferir o valor da reconstrução do imóvel e baseia-se na portaria nº 353/2013, de 4 de dezembro atualizada desde 2014 pelos coeficientes de atualização de rendas ao longo dos anos (sendo que para o ano de 2024 o coeficiente de atualização das rendas é o indicado no Aviso n.º 20980-A/2023). Esse valor de construção não sendo regulado e estando em mercado aberto de livre concorrência é ajustado pelo perito, para o imóvel em avaliação, mediante a afetação, a qualidade construtiva esperada e os valores praticados no mercado local. A margem do promotor está sujeita ao residual do valor de venda do imóvel descontado o valor do terreno e custos diretos e indiretos. Quanto à margem de comercialização o mercado pede entre 3,5% a 5% da venda do imóvel. A depreciação física considera o nível de uso e as obras a realizar para o imóvel ficar em condição de muito bom estado de conservação e com as atualizações adequadas para o uso a que foi destinado.

## 9. AVALIAÇÃO

**Método do Mercado**

	Área (m <sup>2</sup> )			Valor (€/m <sup>2</sup> )		Valor (€)
Área bruta privativa	160	m <sup>2</sup>	X	375	€	60 000
Área de arrecadação	160	m <sup>2</sup>	X	125	€	20 000
Terreno Rústico	1 800	m <sup>2</sup>	X	64	€	114 480
				<b>Total =</b>		<b>194 480</b>

**Valor do Imóvel pelo Método do Mercado = 194 500 €**

*Valor arredondado às centenas de euro*

**VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL**

Método 1	Método 2	Método 3	Valor Adotado	
			Valor	Método
Método do Custo de Reposição	Método do Rendimento	Método de Mercado		
194 500 €	-	194 500 €	<b>194 500 €</b>	Método de Mercado

Com base nos cálculos efetuados, obtém-se para o imóvel o valor atual de:

**Valor do imóvel 194 500 € cento e noventa e quatro mil e quinhentos euros**

**Justificação do Método de avaliação escolhido para atribuição do valor do imóvel:**

Foi considerado para o valor do imóvel o valor obtido através do Método de Mercado, sendo este, na nossa opinião, o que melhor reflete o valor do imóvel em avaliação, dada a existência de um mercado de compra e venda de imóveis com expressão que sustenta uma comparação de valores. O método do custo tem em consideração dados para efeito de valor do seguro.

**Valor de Venda Imediato**

Valor de Venda Imediato - Foi considerado para o cálculo do Valor de Venda Imediato, um tempo médio esperado para venda de 2 ano, com um desconto de 5% , uma taxa de capitalização de 5,5% e uma taxa de comercialização de 5%:

Tempo esperado de venda  $t = \frac{2,0}{\text{anos}}$  Taxa de Capitalização  $i = \frac{5,5\%}{}$   
 Taxa de desconto  $d = \frac{5\%}{}$  Taxa de comercialização  $c = \frac{5\%}{}$

Coeficiente de valor de venda imediato  $[(1-c)*(1-d))/(1+i)^t]$  81,1%

**Valor de Venda Imediato = 157 700 €**

*Valor arredondado às centenas de euro*

## 10. FUNDAMENTAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO ADOTADOS

Na determinação do valor de mercado à data do presente relatório, foram utilizados os seguintes critérios que são os mais adequados para a determinação do valor de avaliação:

Método Comparativo

;

Método do Custo de Reposição

;

O método de mercado é em geral o método que melhor reflete o valor do bem, com aplicação mais adequada na avaliação de propriedades em que são transacionadas em maior número, com características similares e que sustenta uma comparação direta de valores unitários de venda/m<sup>2</sup>.

Utilizou-se também o Método dos Custos de Substituição em que foi determinado o valor do imóvel através da soma do valor de mercado do terreno e de todos os custos necessários à construção de um edifício de características físicas e funcionais semelhantes considerando a depreciação física e funcional do imóvel à data da avaliação assim como as margens de lucro expectáveis.

## 11. TAXAS UTILIZADAS

Não aplicável nos métodos utilizados.

## 12. DESPESAS E/OU ESTIMATIVAS DE CUSTOS COM O IMÓVEL

### IMI

213,0 €

duzentos e treze euros e cinco centimos

### Seguro

136,0 €

cento e trinta e seis euros

*Nota: Valores das despesas foram estimados. Valores anuais.*

### 13. CONSIDERAÇÕES GERAIS E PRESSUPOSTOS DE AVALIAÇÃO

A avaliação teve por base os elementos fornecidos pelo cliente, elementos esses que consideramos como corretos e verdadeiros. Na obtenção do Valor de Mercado do Imóvel, teve-se em atenção os principais fatores determinantes como sejam a localização, estado de conservação, exposição, acessos e dimensões. Considerou-se que não existem quaisquer ónus ou encargos sobre o imóvel. Foi efetuado um levantamento de mercado na zona para imóveis com idênticas características, conforme Quadro de Prospecção de Mercado. Não foram verificadas transações ou propostas efetivas de aquisição, relativas a imóveis com idênticas características.

### 14. DEFINIÇÕES

Entende-se por **Valor de Mercado**, "a estimativa do montante mais provável em termos monetários pelo qual, à data da avaliação, o imóvel poderá ser transacionado, em condições normais de mercado, após a sua adequada exposição e publicitação, entre um vendedor e um comprador que atuem de livre vontade, com prudência, com informação e assumindo que o valor não é afetado por estímulos específicos ou indevidos".

O conceito de Valor de Mercado, frequentemente referido como "Presumível Valor de Transação em Mercado Aberto" (Open Market Value) atende às condições específicas de mercado e da conjuntura do momento em que ocorre a avaliação e ao conhecimento dos comportamentos dos compradores e vendedores que atuam no mercado nesse momento.

#### **Avaliação tendo por base o método comparativo:**

O Critério da Comparação de Mercado tem por referência os valores de transação de imóveis semelhantes e comparáveis ao imóvel objeto de estudo obtidos através de prospeção de mercado realizada na zona.

De acordo com a visita feita ao local e com as características da zona do imóvel são então feitos os devidos ajustamentos, tendo em consideração diferenças como a localização e acessos, índices urbanísticos, dimensões, estado de conservação, etc. de modo a obter o montante que melhor traduz o valor real do imóvel.

#### **Avaliação tendo por base o método do custo:**

De acordo com o Critério dos Custos a estimativa de valor é traduzida pelo custo de substituição do imobilizado por outro semelhante com iguais características utilizando materiais e tecnologias atuais a preços correntes de mercado, associados aos encargos inerentes (projeto, financeiros, administrativos, taxas, etc.) e à margem de lucro da operação construtiva. A esse montante é deduzido o valor correspondente à depreciação física verificada. A taxa de depreciação é determinada tendo em conta a idade, o estado de conservação dos sistemas e tecnologias construtivas, bem como das infraestruturas de apoio à utilização (elétricas e mecânicas).

#### **Avaliação tendo por base o método do rendimento:**

Este método tem por finalidade estimar um rendimento potencial de um imóvel com as mesmas características. É um método de actualização das rendas futuras dos imóveis. Neste método, a propriedade é encarada como um bem produtivo, capaz de produzir uma renda, com determinado nível de proveito e, portanto, de rendimento, podendo tratar-se de um prédio urbano ou de um prédio rústico. O valor de mercado baseado na renda presente é interpretado como a soma máxima que um investidor conhecedor das actuais condições do imóvel, especialmente relacionadas com a sua ocupação presente e rendimento gerado com a renda praticada, estaria disposto a desembolsar com a sua aquisição.

## 15. CERTIFICADO DA EMPRESA

Certificamos que:

1. Em 23 de fevereiro de 2024 visitámos o imóvel avaliado.
2. O texto constante deste relatório e as afirmações nele contidas são correctas e traduzem a verdade de acordo com o nosso conhecimento e conforme consta nas considerações atrás expostas.
3. De acordo com o nosso conhecimento não foi omitida ou deturpada qualquer informação que possa ser relevante para determinação do valor da avaliação.
4. Não temos qualquer interesse presente ou futuro em nenhum dos itens avaliados.
5. Não recebemos nenhuma compensação resultado da análise, opiniões, conclusões ou utilização deste relatório.
6. As opiniões, conclusões e análise constantes deste relatório foram desenvolvidas de acordo com as exigências do Banco de Portugal, assim como exigências da CMVM e de acordo com as exigências legais em vigor .
7. O perito avaliador que assina este relatório declara que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artigo 19º da Lei nº153/2015.
8. Ninguém prestou auxílio profissional relevante à pessoa que assina este relatório.
9. Não estamos ligados a nenhuma empresa ou de outra forma ao proprietário do imóvel.
10. MoreValue. Nº de Registo CMVM: PAI/2014/0116; A Responsabilidade Civil da atividade de PAI - Pessoa Coletiva e dos PAI – Pessoas Singulares (Colaboradores), encontra-se garantida ao abrigo das seguintes Apólices:  
 Nº RC64115146, FIDELIDADE, de mandato anual, com vencimento a 05/04/2024;  
 Nº 0006860507, TRANQUILIDADE\_GENERALI, de mandato anual, com vencimento a 21/07/2024;  
 Nº 015310005067, TRANQUILIDADE\_GENERALI, de mandatos anuais com vencimento a: 10/10/2024; 16/11/2024; 09/12/2024; 06/04/2024; 15/05/2024; 06/07/2024 e a 01/09/2024.



## 16. PROSPEÇÃO DE MERCADO

## QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS | VENDAS

USO	LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO	FONTE E CONTATO	ÁREA BRUTA PRIVATIVA (M <sup>2</sup> )	ÁREA TERRENO (M <sup>2</sup> )	VALOR DE OFERTA (€)	VALOR DA ABDependente (€)			Vunit. da ABPrivativa (€/M <sup>2</sup> )	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZAÇÃO					Factor de Homog.	Valor Unitário Homog. (€/m <sup>2</sup> )	
						Parq./Gar.	Arrumos	Outros		Localização	Área Privativa	Área de Terreno	Estado de Conservação	Outros			
Imóvel em avaliação			160	164													
Moradia	Moradia independente, com arrumos, à venda em São João da Fresta. Para reconstrução Total. Terreno Plano com 19.000m <sup>2</sup> .	Comprar Casa Viseu Rossio - 232 132 010	300		99 000		22 500		255	1,25	1,17	1,00	-	1,15	1,00	1,68	429
Moradia	Moradia para Reconstruir, com arrumos, para venda apenas 5 Minutos do Centro de Mangualde.	HABIFAC TUS - Loja Sede - 232 432 601	74		22 500		5 550		231	1,40	0,82	1,00	-	1,20	1,00	1,38	319
Moradia	Vende-se moradia independente, com arrumos, em Santo Amaro de Azurara no Largo do Feital a 2 km do centro de Mangualde (aproximadamente 4 minutos de carro).	Imobiliária O Quintas - 232 132 077	62		21 700		4 650		275	1,50	0,79	1,00	-	1,10	1,00	1,30	358
Moradia	Venda de casa de herança, com arrumos, para remodelação em Santo André	Imobiliária O Quintas - 232 132 077	52		35 000		5 200		573	1,15	0,76	1,00	-	0,85	1,00	0,74	423
Moradia	Moradia T3, com arrumos, para restaurar, composta por dois pisos, situada em Mesquitela, concelho de Mangualde.	RE/MAX Magistral 5 - 232 132 04	111		67 500		16 650		458	1,15	0,91	1,00	-	0,75	1,00	0,79	361
Valor Mínimo									231	Valor Mínimo Homogeneizado					319		
Valor Máximo									573	Valor Máximo Homogeneizado					429		
Média do Valor									358	Média do Valor Homogeneizado					378		
Mediana do Valor									275	Mediana do Valor Homogeneizado					361		
Desvio Padrão									150	Desvio Padrão					47		

Tipo de Imóvel	IMÓVEIS COMPARÁVEIS PARA VENDA - LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO	Fonte e Contacto	Área Construção em m <sup>2</sup>	Valor ou venda / renda	
				total ( € )	em (€/m <sup>2</sup> )
Lote de Terreno	Lote de Terreno para venda, com ótima localização, pois está perto do centro da cidade e do nó da A25. Possui 520m <sup>2</sup> e possibilidade de área bruta de construção de 300m <sup>2</sup>	RE/MAX Grupo Casas do Interior - 232 480 800	312	40 000	128
Lote de Terreno	Lotes para construção de edifícios multifamiliares no loteamento da Quinta da Igreja. Área 1015m <sup>2</sup> . Construção 609m <sup>2</sup> .	PJA Ferreira Sede - 232132008	609	73 000	120
Lote de Terreno	Terreno p/ Loteamento Urbano 22 Moradias em Mangualde   Viseu. Superfície edificável 6699m <sup>2</sup> . Lote 9546m <sup>2</sup> .	HabInicta Imobiliária - 223289853	6 699	490 000	73
Lote de Terreno	Lote de Terreno para venda, com ótima localização, pois está perto do centro da cidade e do nó da A25. Área 520m <sup>2</sup> e construção 300m <sup>2</sup> .	RE/MAX Grupo Casas do Interior - 232 480 800	300	40 000	133
Lote de Terreno	Localizado junto ao Rossio de Mangualde. é plano e permite a construção total de 2248 m <sup>2</sup> . Área 3569m <sup>2</sup> .	Centrilar - 232132071	2 248	175 000	78

Terrenos Urbanos	
MÉDIA DOS PREÇOS UNITÁRIOS	106 €
ÁREA MÉDIA	2 034

## PDM, ASPECTOS JURÍDICOS E LEGISLAÇÃO VIGENTE

**Plano Diretor Municipal de Nelas (PDM)**

Publicado em Diário da República, 2.ª série – N.º 150 – 6 de agosto de 2013, Aviso n.º 10007/2013

**Fotografia aérea****PDM****Ordenamento do Território****Extrato da planta**

SOLO URBANO

SOLO URBANIZADO


 ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE

SECÇÃO VII.  
ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE  
ARTIGO 89.º

## Identificação, caracterização e usos

1. Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade correspondem a áreas de ocupação extensiva do território, com parâmetros e índices baixos e são predominantes no território concelhio.
2. Nos espaços urbanos de baixa densidade os usos são mistos, devendo ser promovida a multifuncionalidade, sendo os usos dominantes os de habitação, comércio e serviços e complementares os de equipamentos de utilização coletiva, empreendimentos turísticos e de restauração e bebidas
3. Admitem-se, ainda, como compatíveis outros usos, nomeadamente, estabelecimentos industriais dos tipos 2 e 3

## ARTIGO 90.º

## Regime de edificabilidade

O regime de edificabilidade é o seguinte:

- a. O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 3;
- b. O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 1;
- c. O Índice de ocupação do solo é de 35%;
- d. A altura da edificação é de 11 m.
- e. O índice de utilização do solo é de 0,6.
- f. O índice de impermeabilização não deverá ser superior a 50%.

## VALORIZAÇÃO TERRENO RÚSTICO ART. 7767

Área do Terreno	1 800 m <sup>2</sup>
Índice de Utilização do Solo	0,6
Área de Construção Considerada	1 080 m <sup>2</sup>
Valorização do Terreno Art. 7767 =	Área de construção considerada x valor por área de construção 1080 x 106 €/m <sup>2</sup> = <u>114 480</u> €

REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

