TERMO DE AVALIAÇÃO

(em sede da Avaliação Geral de Prédios Urbanos)

Eu , instituída na **qualidade de perita independente da avaliação geral** nos termos do disposto no artigo 15.º - J do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro (aditado a este pela Lei n.º 60-A/2011, de 30 de novembro) e na sequência da reclamação deduzida, ao abrigo do disposto no artigo 15.º - F do mesmo Decreto, pelo sujeito passivo

e

NIPC , contra o valor patrimonial tributário apurado em sede de primeira avaliação para o prédio urbano inscrito na matriz predial da freguesia da Qtª do Conde, concelho de Sesimbra, sob o artigo , a que corresponde a ficha de avaliação n.º 9796271, declaro que tendo procedido à análise dos fundamentos aduzidos na mesma, **realizei a segunda avaliação** com inteira observância das formalidades legalmente instituídas para esse efeito, mormente, e em particular, as previstas no Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis (CIMI) e nos artigos 15.º - A a 15.º - P do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro.

A fundamentação tida em consideração no apuramento do valor patrimonial tributário é a seguinte:

A reclamação do contribuinte vem pedir rectificação da área de construção, para o qual apresenta certidão viabilidade de construção passada pela camara municipal de Sesimbra (datado de 2013-05-28).

Confirma-se a veracidade da contestação apresentada pelo contribuinte, procedendo-se assim à rectificação das áreas prevista no CIMI para determinação do valor patrimonial tributário.

1. O prédio em avaliação é um lote de terreno urbano com capacidade construtiva definida na viabilidade emitida pela camara municipal, reunindo assim as condições previstas no nº 3 do artigo 6º do CIMI.
2. O referido lote insere-se na UOPG-7, designada de Alfarim e contempla Espaço Urbano/urbanizável H1.
3. O índice de construção é 0,30, resultando uma área e construção de 322,80m^2
4. Nº máximo de fogos é de 2.
5. Nº máximo de pisos é de 2.
6. O lote de terreno será avaliado em conformidade com o artigo 45º do CIMI.

Face ao exposto foram determinadas as seguintes áreas:

A área de habitação = 322,80m^2

A área dependente = 0,00m^2

A área de construção = 322,80m^2

A área implantação = 322,80m^2 / 2 (nº pisos previstos) = 161,40m^2

A presente avaliação não será afectada do coeficiente de moradia unifamiliar uma vez que se prevê a possibilidade da construção de dois fogos habitacionais.

O valor base dos prédios edificados (Vc), o coeficiente de localização (Cl) são os previstos nos artigos 39.º e 42.º do CIMI, são os vigentes e determináveis em 30 de Novembro de 2011 (conforme definido no nº 2 do artigo 15-D).

Vt(*) = Vc x { [(Abc – Ab) + (Ab x 0,3)] x Caj x %ai + (Ac x 0,025) + (Ad x 0,005) } x Ca x Cl x Cq

Vt (*) = Valor Patrimonial Tributário arredondado, nos termos do nº 2 do artigo 38º do CIMI.

Vc = 603,00€/m2 - valor base dos prédios edificado, conforme previsto no nº 1 do artigo 39º do CIMI e definido na portaria 1330/2010 de 31 de Dezembro, a qual fixa o valor por metro quadrado de construção a vigorar para o ano de 2011.

%ai = 35% - nº 2 do artigo 45, percentagem correspondente à área de implantação, que pode ser consultado no sítio www.portaldasfinancas.gov.pt

Cl = 1,85 - coeficiente de localização, de acordo com a portaria 1119/2009 de 30 de Setembro, e que pode ser também consultado no sítio www.portaldasfinancas.gov.pt

Ca = 1,00 – Coeficiente de afectação para habitação, artigo 41º.

Cq =1,00 – Coeficiente de qualidade e conforto, artigo 43º.

A demonstração do calculo do valor patrimonial (Vt*) encontra-se descrita na ficha de avaliação que faz parte integrante da presente avaliação, donde resulta o valor patrimonial de:

Vt(*)=124.460,00€ - (CENTO E VINTE E QUATRO MIL QUATROCENTOS E SESSENTA EUROS)

Para constar se lavrou este termo de avaliação, vai ser por mim assinado.

Sesimbra, 25 de Fevereiro de 2014

A Perita Independente