



Margarida Carragoso
Revisora Oficial de Contas n.º 1822

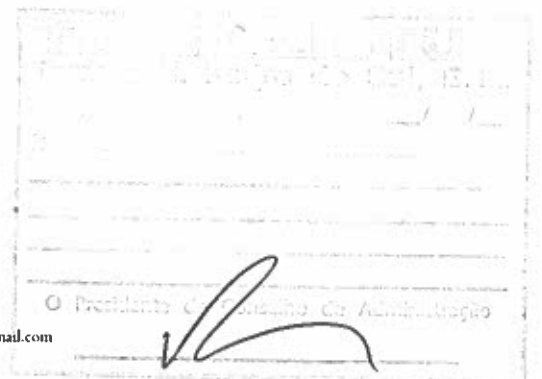
PARECER DO FISCAL ÚNICO RELATIVO À ATUALIZAÇÃO DA RENDA A PAGAR PELA EMPRESA MUNICIPAL AO MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO SUL, REFERENTE AO IMÓVEL DENOMINADO BALNEÁRIO RAINHA DONA AMÉLIA

INTRODUÇÃO

- 1- Foi-nos solicitado pela Administração da Termalitur – Termas de S. Pedro do Sul, E.M., S.A. (a Entidade) através do ofício refª TM-S00941-202309-SC de 18 de setembro de 2023 a emissão de Parecer sobre a atualização da renda do Balneário Rainha Dona Amélia após desanexação de parte do prédio por compra pela Entidade. Para efeitos da alínea i) do n.º 6 do Art.º 25º da Lei n.º 25/2012 de 31 de agosto, apresentamos o nosso Parecer.

RESPONSABILIDADES

- 2- É da responsabilidade do Conselho de Administração e do Município de São Pedro do Sul a atualização e negociação da renda a praticar no âmbito do arrendamento do Balneário Rainha Dona Amélia pelo Município à Entidade.
- 3- A nossa responsabilidade consiste em avaliar a razoabilidade da proposta referida pela Entidade, nomeadamente:
 - 3.1 – Analisar os pressupostos do cálculo efetuado;
 - 3.2 – Verificar a razoabilidade do valor proposto;
 - 3.4 – Emitir Parecer, com segurança moderada, relativamente a este assunto de interesse para a Entidade;



11-10-2023 10:07:18



Margarida Carragoso
Revisora Oficial de Contas n.º 1822

PARECER

- 4- Em 28/04/2022 o Município emitiu a Guia de Recebimento n.º 04/8/2022 pelo montante de 252.603,00€ relativa à alienação da loja anexa ao Balneário Rainha Dona Amélia descrito na matriz urbana sob o n.º 3669. Tanto quanto é do nosso conhecimento a Entidade entrou em posse do imóvel nesta data (deu-se a tradição);
- 5- Foi analisada a escritura do respetivo imóvel efetuada a 16/12/2022;
- 6- Foram analisadas as cadernetas prediais com identificação das áreas e valores patrimoniais tributários dos artigos matriciais n.º 1631 (Balneário Rainha Dona Amélia) e n.º 3669 (Loja anexa ao Balneário Rainha Dona Amélia);
- 7- O cálculo proposto para a atualização da renda foi efetuado pelo critério da desanexação da área da loja, ou seja, o artigo matricial adquirido pela entidade tem uma área total do terreno de 295,65 m² que representam 11,51% da área total do terreno antes da alienação (artigo matricial 1631). Desta forma a Administração propõe uma redução no valor da renda correspondente a 11,51%, ou seja, a renda em 2022 era de 8.283,46€ e passaria a ser de 7.330,17€.
- 8- Baseados na nossa avaliação, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que os fundamentos apresentados pela Administração não proporcionam uma base razoável e equilibrada para a atualização da referida renda com efeitos retroativos a 28/04/2022.
- 9- Devemos, contudo, advertir que, podem existir outras variáveis a considerar na negociação do arrendamento.

Viseu, 19 de setembro de 2023

Assinado por: **MARGARIDA CECÍLIA PAIS DE OLIVEIRA CARRAGOSO**
Num. de Identificação: 11920712
Data: 2023.09.19 11:38:54+01'00'



Margarida Carragoso
ROC n.º 1822, CMVM n.º 20170010

Exma. Senhora:

DRA. MARGARIDA CARRAGOSO

Rua do Regão Travesso, nº 6 Mundão

3505-626 Viseu

N. Ref.:TM-S00941-202309-SC

Assunto.: Pedido de parecer

Em 2022, o valor da renda paga pela Termalístur, relativamente ao Balneário Rainha D. Amélia era de 8.283,46€.

A 28 de abril de 2022, a Termalístur adquiriu ao Município de S. Pedro do Sul o prédio urbano anexo ao Balneário Rainha D. Amélia, artigo matricial nº3669 pelo montante de 252.603€ (caderneta predial em anexo).

Considerando que este prédio foi desanexado do prédio urbano, denominado "Balneário Rainha D. Amélia", artigo matricial nº1631 (caderneta predial em anexo), é razoável considerar que deveria ter existido uma redução da renda praticada na proporção da área total do terreno, após a compra deste imóvel, devendo a renda a partir desta data ter sido de 7.330,17€ (redução de 953,29€)?

Pelo presente, vimos solicitar a V/ Exa. parecer sobre o exposto, enquanto Fiscal Único da Termalístur, tendo em consideração que pretendemos solicitar à Câmara Municipal de S. Pedro do Sul uma redução da renda proporcional à área desanexada.

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente do Conselho de Administração

Assinado de forma digital por VICTOR JORGE PAIVA LEAL
em 18-09-2023 17:22

Dr. Victor Jorge Paiva Leal



IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 18 - VISEU CONCELHO: 16 - S. PEDRO DO SUL FREGUESIA: 18 - VARZEA
ARTIGO MATRICIAL: 1631 NIP:

Descrito na C.R.P. de : SÃO PEDRO DO SUL sob o registo nº: 22661

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 18 - VISEU CONCELHO: 16 - S. PEDRO DO SUL FREGUESIA: 18 - VARZEA Tipo: URBANO
Artigo: 40

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: LARGO ANTÓNIO JOSÉ DE ALMEIDA Lugar: TERMAS DE S. PEDRO DO SUL Código
Postal: 3660-692 VÁRZEA SPS

CONFRONTAÇÕES

Norte: LARGO ANTONIO JOSE DE ALMEIDA Sul: SILO AUTOMÓVEL MUNICIPAL Nascente: LARGO DO
MERCADO Poente: JARDIM MUNICIPAL

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente
Afectação: Serviços Nº de pisos: 2 Tipologia/Divisões: 64

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 2.569,0000 m² Área de implantação do edifício: 2.097,0000 m² Área bruta de
construção: 2.774,0800 m² Área bruta dependente: 587,0800 m² Área bruta privativa: 2.187,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2007 Valor patrimonial actual (CIMI): €2.088.630,00 Determinado no ano: 2006

Tipo de coeficiente de localização: Serviços Coordenada X: 203.411,00 Coordenada Y: 418.903,00

$$\frac{VI^*}{2.088.630,00} = \frac{Vc}{615,00} \times \frac{A}{2.374.9240} \times \frac{Ca}{1,10} \times \frac{Cl}{1,30} \times \frac{Cq}{1,00} \times \frac{Cv}{1,00}$$

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
affectação, 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.

Mod 1 do IMI nº: 1189664 Entregue em : 2006/11/02 Ficha de avaliação nº: 1430090 Avaliada em :
2006/12/18

TITULARES

Identificação fiscal: 506785815 Nome: MUNICIPIO DE S PEDRO SUL
Morada: LG DE CAMÕES, S PEDRO DO SUL, 3660-000 SÃO PEDRO DO SUL

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: MODELO 1 DO IMI Entidade: MODELO 1 DO IMI
Nº 1189664

ISENÇÕES



MINISTÉRIO DAS FINANÇAS
DIRECÇÃO-GERAL DOS IMPOSTOS

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2640 - S. PEDRO DO SUL

Identificação fiscal: 506785815

Motivo: ART.9 CCA - ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT Início: 2006

Valor Isento: €2.088.630,00

Obtido via internet em 2008-02-21

O Chefe de Finanças

(Henrique Pinto Poças)

DESCRIÇÃO EM LIVRO:
N.º 22661, Livro N.º: 58

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

DENOMINAÇÃO: BALNEÁRIO RAINHA D. AMÉLIA
SITUADO EM: Largo António José de Almeida, Termas
ÁREA TOTAL: 2569 M2
ÁREA COBERTA: 2097 M2
ÁREA DESCOBERTA: 472 M2
VALOR TRIBUTÁVEL: 2.088.630,00 Euros
MATRIZ N.º: 1631

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Edifício de rés-do-chão e 1º andar e logradouro - Norte, Largo António José de Almeida;
Nascente, Largo do Mercado; Sul, silo automóvel municipal; Poente, Jardim Municipal

O(A) Conservador(a)
Maria Noémia dos Santos Gonçalves

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

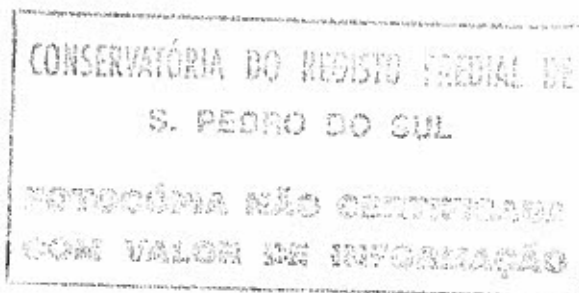
G - AP. 2 de 2007/05/09 - Aquisição

CAUSA : Usucapião

SUJEITO(S) ACTIVO(S):

** MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO SUL
Localidade: São Pedro do Sul

O(A) Conservador(a)
Maria Noémia dos Santos Gonçalves





IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 18 - VISEU **CONCELHO:** 16 - S. PEDRO DO SUL **FREGUESIA:** 23 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SÃO PEDRO DO SUL, VÁRZEA E BAIÕES

ARTIGO MATRICIAL: 3669 NIP:

Descrito na C.R.P. de : SÃO PEDRO DO SUL **sob o registo nº:** 1431

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 18 - VISEU **CONCELHO:** 16 - S. PEDRO DO SUL **FREGUESIA:** 23 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SÃO PEDRO DO SUL, VÁRZEA E BAIÕES **Tipo:** URBANO

Artigo: 3446 **Fracção:** LOJA

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Largo do Mercado **Lugar:** Termas de São Pedro do Sul **Código Postal:** 3660-692 **VARZEA SPS**

CONFRONTAÇÕES

Norte: Município de São Pedro do Sul **Sul:** António Nunes Pinto **Nascente:** Largo do Mercado **Poente:** Município de São Pedro do Sul

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

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

Afectação: Comércio **Nº de pisos:** 2 **Tipologia/Divisões:** 11

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 295,6500 m² **Área de Implantação do edifício:** 202,4000 m² **Área bruta de construção:** 341,6500 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 341,6500 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2022 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €196.500,00 **Determinado no ano:** 2022

Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 203.454,00 **Coordenada Y:** 418.922,00

VI*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
196.500,00	=	640,00	x	319,8163	x	1,20	x	1,00	x	1,000	x	0,80

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 + 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.

Mod 1 do IMI nº: 7756592 **Entregue em :** 2022/04/05 **Ficha de avaliação nº:** 11541160 **Avaliada em :** 2022/05/19

TITULARES

Identificação fiscal: 506785815 **Nome:** MUNICIPIO DE S PEDRO SUL

Morada: LG DE CAMÕES, S PEDRO DO SUL, 3660-436 SÃO PEDRO DO SUL

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** MODELO 1 DO IMI **Entidade:** MODELO 1 DO IMI **Nº** 7756592

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 506785815

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT Início: 2022 Valor isento:
€196.500,00

Emitido via Internet em 2022-08-31

O Chefe de Finanças

Eduardo Paiva Boloto

(Eduardo Paiva Boloto)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 506785815

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

JKTTLXRAD4XZ



Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e Introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.