



## PROPOSTA DE PEDIDO DE AUTORIZAÇÃO PARA ALIENAÇÃO

**Identificação: Artigo urbano nº 10, sito na localidade e Freguesia de Benfeita, Concelho de Arganil, registado sob a descrição n.º 215 da Conservatória de Arganil, composto por 3 Pisos, com 13 divisões, com uma área total de terreno 60 m2, área bruta dependente de 60 m2 e uma área bruta privativa 120 m2.**

A Mesa Administrativa pretende alienar o imóvel em cima melhor identificado por três ordens de razão:

- a) Necessidade de acautelar recursos económicos em resultado do atraso do comprimento dos pagamentos das rendas referentes ao espaço ocupado no antigo Hospital Condessa das Canas, por parte dos serviços de saúde sob a responsabilidade do Município, em virtude da transferência de competências por parte do Estado, sendo essencial dotar a Instituição de um reforço de tesouraria para fazer face aos seus compromissos e responsabilidades;
- b) Urgência no acautelar de recursos financeiros, decorrentes dos compromissos que esta instituição assumiu referentes ao aumento salarial após a revisão do ACT - Acordo Coletivo de Trabalho, que se perspetiva com a publicação no Boletim de Trabalho de acordo celebrado entre Sindicatos e UMP, ou Portaria de Extensão;
- c) Sendo ainda um Património, que carece de obras de remodelação, em face do seu estado de degradação, é aconselhável que seja alienado, para evitar custos, cujo retorno não ocorrerá no imediato, além de ter sido publicitada a eventual venda na edição do jornal *A Comarca de Arganil* de 24 de Outubro e apenas foi apresentada uma proposta de valor inferior às avaliações abaixo indicadas.

Mais se dá nota, de que o valor patrimonial da avaliação da Autoridade Tributária e Aduaneira, é no montante de 19 325.60 € (Dezanove dois mil trezentos e vinte cinco euros e sessenta cêntimos), bem como a avaliação da empresa CIVIBEIRA – Projetos e Avaliações Lda, cujo valor é de 26.000,00€ (vinte e seis mil euros).

Assim, a alienação do artigo em causa, cumpridos os requisitos inscritos na alínea g) do nº 1 do artigo 21º do Compromisso desta Misericórdia, apresenta-se como a melhor solução para rentabilização deste património específico, solicitando-se, desde já, a respetiva autorização para a sua venda, bem como os mais amplos poderes para o Provedor, ou outros elementos que a Mesa Administrativa designar, concretizar negócio com potenciais interessados, sejam eles particulares ou entidades coletivas, bem como a negociação direta, ou o recurso a agência imobiliária para esse efeito, podendo, face ao estado do artigo e ao histórico de divulgação referido na alínea c), o valor da transação/alienação ser inferior às avaliações descritas.

Arganil, 12 de Novembro de 2024

P'la Mesa Administrativa,

O Provedor

(Prof. António Carvalhais da Costa)







MA  
F. Affonso

## PARECER DO CONSELHO FISCAL | DEFINITÓRIO

### PROPOSTA DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

1

O Conselho Fiscal /Definitório, no uso das suas competências, nomeadamente a prevista na aliena c) do artigo 31º do Compromisso da Misericórdia, e a solicitação da Mesa Administrativa, apreciou a proposta desta última, relativa ao pedido de autorização para alienação/venda dos seguintes imóveis:

1. **Artigo Urbano nº 10, sito na localidade e Freguesia de Benfeita, Concelho de Arganil, registado sob a descrição n.º 215 da Conservatória de Arganil, com uma área total de terreno 60 m<sup>2</sup>, área bruta dependente de 60 m<sup>2</sup> e uma área bruta privativa 120 m<sup>2</sup>;**
2. **Artigo urbano nº 2614, sito na Alagoa nº 800, Freguesia de Arganil, Concelho de Arganil, registado sob a descrição n.º 5193 da Conservatória de Arganil com uma área total do terreno com 935 m<sup>2</sup>, área de implantação de 122.70 m<sup>2</sup>, área bruta dependente de 65.50 m<sup>2</sup> e uma área bruta privativa de 60.20 m<sup>2</sup>;**
3. **Artigo urbano nº 1370, sito na Rua Dr. Ernesto Sena de Oliveira nº 193, da União de Freguesias de Coja e Barril do Alva, Concelho de Arganil, correspondente ao primeiro andar direito, destinado a habitação (T3) com 176.00 m<sup>2</sup> de área bruta privativa e 42.14 m<sup>2</sup> de área bruta dependente, registado sob a descrição nº 1639, Fração D, da Conservatória de Arganil.**

Após a devida análise, e considerando os seguintes aspetos:

- a) Necessidade de acautelar recursos económicos em resultado dos compromissos assumidos pela Instituição, sendo essencial um reforço de tesouraria para fazer face aos mesmos;
- b) Importância de dotar a Mesa Administrativa da capacidade de decisão, em tempo útil, para evitar perda de valor junto deste edificado, tanto mais que os artigos sinalizados

foram já anunciados no mercado, não tendo sido obtida qualquer proposta correspondente ao valor base indicado nas respetivas publicidades;




- c) Evitar, face ao número de anos do edificado em causa, a realização de investimento no mesmo para a respetiva preservação;
- d) Perspetiva de alterações ao mercado imobiliário no território, fruto do aumento da oferta, nomeadamente de habitação a custos acessíveis.

Deliberou o Conselho Fiscal / Definitório, por unanimidade, dar parecer favorável à proposta de pedido de autorização de alienação/venda dos imóveis atrás melhor identificados e nos termos solicitados pela Mesa Administrativa.

Mais considerou, ser de **propor um voto de louvor à Mesa Administrativa, pela capacidade de antecipação das necessidades da Instituição, bem como da política de gestão do património**, especialmente num momento em que se vislumbram alterações no campo da oferta em face do aumento dos apoios à construção no território de habitação pública.

Arganil, aos 12 de Novembro de 2024

O Conselho Fiscal / Definitório

Fernando Neves Alves



## ANÚNCIO

A Santa Casa da Misericórdia de Arganil, com o NIPC 501157654 e sede na Rua Comendador Cruz Pereira, Freguesia e Concelho de Arganil, aqui devidamente representada pelo seu Provedor, Prof. António Carvalhais da Costa, torna público que pretende vender imóvel sito na localidade de Benfeita, Freguesia da Benfeita, Concelho de Arganil, registado sob a descrição n.º 215 da Conservatória de Arganil com artigo urbano nº 10U, composto por 3 Pisos, com 13 divisões, com uma área total de terreno 60 m<sup>2</sup>, área bruta dependente de 60 m<sup>2</sup> e uma área bruta privativa 120 m<sup>2</sup>.

Mais informa que:

1. O valor base é de trinta mil euros (30.000,00€);
2. A celebração de escritura pública de compra e venda terá apenas lugar após autorização da Assembleia Geral da Misericórdia;
3. As propostas deverão ser remetidas por carta registada para a morada do promitente vendedor (Misericórdia de Arganil), no prazo máximo de 10 dias a contar da data da publicação do presente anúncio;
4. A Instituição (promitente vendedor), reserva-se no direito de não vender o imóvel, caso as propostas recebidas sejam inferiores ao valor base;
5. Com a celebração de contrato promessa de compra e venda será entregue, pelo promitente-comprador, a título de sinal, 15% do valor da compra;
6. As demais normas que regulam a eventual venda serão inscritas no Contrato Promessa de Compra e Venda que precede a celebração da escritura;
7. A venda é realizada nas condições em que se encontra o imóvel.

Arganil, 24 de Outubro de 2024

(prof. António Carvalhais da Costa)





## TÁBUA

## Sistema de Incentivos de Base Territorial apresentado aos empresários

O Auditório do Espaço Cultiva recebeu uma sessão de esclarecimento promovida pela CIM-Região de Coimbra com o objectivo de apresentar o Sistema de Incentivos de Base Territorial, disponível para apoiar o tecido empresarial, nomeadamente a criação e modernização de empresas nas áreas da indústria transformadora, do turismo e da restauração.

A iniciativa reuniu empresários, representantes de empresas e empreendedores, que tomaram contacto com as informações relativas a este Aviso de Concurso, que dispõe de 3 milhões de euros de fundos comunitários destinados às empresas da Região de Coimbra, e cujas candidaturas poderão ser submetidas até ao próximo dia 29 de Novembro.

O foco principal da sessão foi a apresentação das oportunidades de apoio à criação de micro e pequenas

empresas, bem como à expansão e modernização de negócios já em actividade, visando fortalecer o tecido empresarial da região e promover o crescimento económico sustentável e a inovação empresarial.

Ao longo da sessão foram explicitados os critérios de elegibilidade, os procedimentos necessários para formalizar candidaturas e os benefícios concretos associados ao Aviso, cujos apoios, não reembolsáveis, poderão alcançar uma taxa de 50% das despe-

sas elegíveis, as quais terão de estar associadas a investimentos com um montante superior a 40 mil euros e inferior a 300 mil euros.

## As candidaturas poderão ser submetidas até ao próximo dia 29 de Novembro

Para o presidente da Câmara Municipal (...) «esta é uma importante oportunidade para os pequenos empresários locais poderem beneficiar de ajudas para modernizar os seus negócios», que possibilita o aumento da competitividade das suas empresas, ao mesmo tempo que as (...) «prepara para os desafios que têm



Técnicas da CIM-Região de Coimbra apresentaram o Sistema de Incentivos de Base Territorial, disponível para apoiar o tecido empresarial

de enfrentar».

Ricardo Cruz incentivou os presentes a apresentar as suas candidaturas e os seus investimentos a este Sistema de Incentivos, para o que o Município de Tábua (...) «prestará a colaboração necessária para a preparação e submissão de projectos que sejam viáveis e sustentáveis».

A sessão foi considerada muito positiva pelos participantes, destacando-se a importância da proximidade entre os agentes económicos e as entidades gestoras do programa, o que permite criar as condições para que se verifique o melhor aproveitamento destes apoios que estão disponíveis na Região de Coimbra.



## ANÚNCIO

A Santa Casa da Misericórdia de Arganil, com o NIPC 501157654 e sede na Rua Comendador Cruz Pereira, Freguesia e Concelho de Arganil, aqui devidamente representada pelo seu Provedor, Prof. António Carvalhais da Costa, torna público que pretende vender imóvel sito no lugar da Alagoa nº 800, Freguesia de Arganil, Concelho de Arganil, registado sob a descrição n.º 5193 de artigo urbano 2614, composto por um piso com 4 divisões, com uma área total do terreno com 935 m<sup>2</sup>, área de implantação de 122.70 m<sup>2</sup>, área bruta dependente de 65.50 m<sup>2</sup> e uma área bruta privativa de 60.20 m<sup>2</sup>.

Mais informa que:

1. O valor base é de oitenta mil euros (80.000,00€);
2. A celebração de escritura pública de compra e venda terá apenas lugar após autorização da Assembleia Geral da Misericórdia;
3. As propostas deverão ser remetidas por carta registada para a morada do promitente vendedor (Misericórdia de Arganil), no prazo máximo de 10 dias a contar da data da publicação do presente anúncio;
4. A Instituição (promitente vendedor), reserva-se no direito de não vender o imóvel, caso as propostas recebidas sejam inferiores ao valor base;
5. Com a celebração de contrato promessa de compra e venda será entregue, pelo promitente-comprador, a título de sinal, 15% do valor da compra;
6. As demais normas que regulam a eventual venda serão inscritas no Contrato Promessa de Compra e Venda que precede a celebração da escritura;
7. A venda é realizada nas condições em que se encontra o imóvel.

Arganil, 24 de Outubro de 2024

  
(prof. António Carvalhais da Costa)

Rua Comendador Cruz Pereira - 3300-034 Arganil Telef.: 235200490 Fax: 235200499 E-mail: gczal@bcmarganil.pt



## ANÚNCIO

A Santa Casa da Misericórdia de Arganil, com o NIPC 501157654 e sede na Rua Comendador Cruz Pereira, Freguesia e Concelho de Arganil, aqui devidamente representada pelo seu Provedor, Prof. António Carvalhais da Costa, torna público que pretende vender imóvel sito na localidade de Benfeita, Freguesia da Benfeita, Concelho de Arganil, registado sob a descrição n.º 215 de Conservatória de Arganil com artigo urbano nº 10U, composto por 3 pisos, com 13 divisões, com uma área total de terreno 60 m<sup>2</sup>, área bruta dependente de 60 m<sup>2</sup> e uma área bruta privativa 120 m<sup>2</sup>.

Mais informa que:

1. O valor base é de trinta mil euros (30.000,00€);
2. A celebração de escritura pública de compra e venda terá apenas lugar após autorização da Assembleia Geral da Misericórdia;
3. As propostas deverão ser remetidas por carta registada para a morada do promitente vendedor (Misericórdia de Arganil), no prazo máximo de 10 dias a contar da data da publicação do presente anúncio;
4. A Instituição (promitente vendedor), reserva-se no direito de não vender o imóvel, caso as propostas recebidas sejam inferiores ao valor base;
5. Com a celebração de contrato promessa de compra e venda será entregue, pelo promitente-comprador, a título de sinal, 15% do valor da compra;
6. As demais normas que regulam a eventual venda serão inscritas no Contrato Promessa de Compra e Venda que precede a celebração da escritura;
7. A venda é realizada nas condições em que se encontra o imóvel.

Arganil, 24 de Outubro de 2024

  
(prof. António Carvalhais da Costa)

Rua Comendador Cruz Pereira - 3300-034 Arganil Telef.: 235200490 Fax: 235200499 E-mail: geral@bcmarganil.pt









**RELATÓRIO DE  
AVALIAÇÃO**  
Bens Imóveis



Proprietário:	<b>SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DE ARGANIL</b>
Localização:	<b>Benfeita – 3305-031 Benfeita</b>
Descrição Predial / Matriz:	<b>Artigo 10ºU da Freguesia de Benfeita e Concelho de Arganil</b>



# RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis



**CIVIBEIRA**  
Projetos e Avaliações, Lda

## 1. DADOS DO PERITO/TÉCNICO AVALIADOR

Nome: **JOÃO ANTÓNIO ALVOEIRO DUARTE** Telefone: **+351 96 3031506**

e-mail: **joaoalvoeiro.eng@gmail.com** CC **6559830** Data Validade: **22/03/2029**

Certificados/ Habilitações Profissionais:	Engenharia Civil [FCTUC - Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra], inscrito na Ordem dos Engenheiros sob o n.º 24643, como membro sénior.	 UNIVERSIDADE DE COIMBRA
	Curso de Avaliação Imobiliária – ISEC – Instituto Superior de Engenharia Civil – setembro de 2009.	 Instituto Superior de Engenharia de Coimbra
	Curso de Gestão Imobiliária e Certificação de Peritos de Imóveis – outubro de 2011 a fevereiro de 2012	 INSTITUTO DAS ARTES E CIÊNCIAS
Perito avaliador inscrito na CMVM com o nº PAI/2013/0035 Apólice de Seguro nº 0153.10002599 da GENERALI válida até 27/03/2024		

Ao serviço de: **CIVIBEIRA – Projetos e Avaliações, Lda.** NIF: **502 689 641**

Informações Perito: **A empresa está implantada na região das beiras há 32 anos, encontrando-se vocacionada para prestar serviços na área de engenharia e fiscalização de obras, peritagens técnicas para os tribunais e avaliação de bens imóveis.**

## 2. DADOS DA AVALIAÇÃO

Ref: **10R – P1195** Entidade: **Santa Casa da Misericórdia de Arganil** Morada: **Arganil**  
Data Pedido: **30-10-2024** Data Visita: **31-10-2024** Data Entrega: **04-11-2024**

Elementos fornecidos para a realização do Relatório	<ul style="list-style-type: none"><li>- Caderneta Predial desatualizada</li><li>- Certidão da Conservatória desatualizada</li></ul>		
Elementos consultados para a realização do Relatório* <small>*(para além dos elementos fornecidos)</small>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Visita ao local</li><li>- Bibliografia da Especialidade</li><li>- Cartografia Aérea</li><li>- Informação proveniente de prospeção</li></ul>		
Identificação do(s) Prédio (s)	<b>215/19880330</b>	Freguesia	<b>Benfeita</b>
		Concelho	<b>Arganil</b>



# RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis



## 3. DADOS DO PROPONENTE DA AVALIAÇÃO

Nome do Proponente:	Santa Casa da Misericórdia de Arganil		
Morada:	Rua Comendador Cruz Pereira	Código Postal:	3300 - 034
Localidade:	Arganil	Freguesia:	Arganil
		Concelho:	Arganil
Telefone	235 200 490	Fax:	
		e-mail:	-
Telemóvel		NIF:	501 157 654
		Reg. Com.	-
Outras Informações:			

## 4. ANÁLISE QUALITATIVA DO PRÉDIO

### 4.1. PRÉDIO

#### 4.1.1. Localização do Prédio

Morada:	Benfeita	Código Postal:	3305 - 031
Localidade:	Benfeita	Freguesia:	Benfeita
		Concelho:	Arganil

#### 4.1.2. Caderneta Predial Urbana e Certidão da Conservatória



CADERNETA PREDIAL URBANA  
SERVIÇO DE FISCALIAÇÃO: CIVI - ARGANIL

#### IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 06 - COIMBRA CONCELHO: 01 - ARGANIL FREGUESIA: 04 - BENFEITA  
ARTIGO MATRICIAL: 10 NIP:

#### LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Prça: Benfeita Lugar: Benfeita Código Postal: 3305-031 BENFEITA

#### CONFRONTAÇÕES

Norte: António Costa Paiva Sul: António Francisco Nunes Nascimento Rua Poente: António Dias

#### DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Anexos nem Div. Supc. de Utiliz. Independente  
Descrição: CASA DE HABITAÇÃO COM 3 ANDARES. 1º DUAS DIVISÕES, 2º CINCO E 3º SEIS.  
Afectação: Habitação Nº de pisos: 3 Tipologia/Divisões: 13

#### ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 60,0000 m² Área de implantação do edifício: 60,0000 m² Área bruta de construção:  
180,0000 m² Área bruta dependente: 60,0000 m² Área bruta privativa: 120,0000 m²

#### DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1837 Valor patrimonial actual (CIMI): €19.325,60 Determinado no ano: 2021

Tipo de coeficiente de localização: Habitação Coordenada X: 216.049,00 Coordenada Y: 362.310,00

$$V^* = V_c \times A \times C_a \times C_l \times C_p \times C_v$$

19.040,00 = 609,00 x 194,2200 x 1,00 x 0,50 x 0,000 x 0,40

V<sup>\*</sup> = Valor patrimonial tributário, V<sub>c</sub> = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excidente à área de implantação, C<sub>a</sub> = coeficiente de afectação, C<sub>l</sub> = coeficiente de localização, C<sub>p</sub> = coeficiente de qualidade e conforto, C<sub>v</sub> = coeficiente de valorização, sendo A = (A<sub>u</sub> + A<sub>b</sub>) x C<sub>aj</sub> + A<sub>c</sub> + A<sub>d</sub>, em que A<sub>u</sub> representa a área do terreno privativa, A<sub>b</sub> representa as áreas brutas dependentes, A<sub>c</sub> representa a área do terreno bruta até ao limite de duas vezes a área de implantação, A<sub>d</sub> representa a área do terreno bruta que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (A<sub>u</sub> + A<sub>b</sub>) x C<sub>aj</sub> = 100 x 1,0 x 0,30 x (A<sub>u</sub> + A<sub>b</sub> - 100,0000).  
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integral de A<sub>b</sub>.  
\* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 3ºº do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 6273407 Entregue em : 2013/03/05 Ficha de avaliação nº: 8412477 Avaliada em :  
2013/03/07

#### TITULARES

Identificação fiscal: 501157654 Nome: SANTA CASA MISERICORDIA ARGANIL

Morada: R COMENDADOR CRUZ PEREIRA, ARGANIL, 3300-034 ARGANIL

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: OUTRO Entidade: ÓBITO USUFRUATUÁRIA



RELATÓRIO DE  
AVALIAÇÃO  
Bens Imóveis



CIVIBEIRA  
Projetos e Avaliações, Lda

Conservatória do Registo Predial de  
Arganil

Freguesia Benfeita

215/19880330

registo predial  
online

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-2813-98577-060104-000215

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Benfeita

ÁREA TOTAL: 60 M2

ÁREA COBERTA: 60 M2

MATRIZ n.º: 10 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Casa de habitação com 3 andares - Norte, António da Costa Paiva; Sul, António Francisco Nunes; Nascente, rua; e Poente, António Dias  
(Reprodução da descrição)

O(A) Ajudante

Ana Isabel Carvalho Rodrigues dos Santos

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Arganil.

AP. 2577 de 2011/09/05 16:46:35 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2011/09/05 16:46:35 UTC

CAUSA : Doação

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* "IRMANDADE DA SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DE ARGANIL"

NIPC 501157654

Sede: Arganil

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* MANUEL FERNANDES DIAS

NIF 173820581

\*\* VITÓRIA FERNANDA DA COSTA

NIF 171434471

O(A) Conservador(a)

Maria do Carmo Dias Ribeiro de Oliveira Marques

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 09-11-2023 e válida até 09-02-2024





RELATÓRIO DE  
AVALIAÇÃO  
Bens Imóveis



4.1.3. Análise Qualitativa do Prédio

Artigo 10º Urbano

Ano de Construção	±1937
Tipologia	T3
Nº de casas de banho	2

Ano de Reabilitação/Reconstrução	
Utilização	Habitação

Composição: R/Chão: Três lojas. 1º Andar: Quarto, dois arrumos e casa de banho. 2º Andar: Dois quartos, cozinha, sala de jantar e casa de banho.

CONSTITUIÇÃO E REVESTIMENTOS

Composição	Pavimentos	Paredes	Tetos
Sala de jantar	Soalho de madeira	Reboco de cal	Forro de madeira
Quartos	Soalho de madeira	Reboco de cal	Forro de madeira
Casas de banho	Mosaico cerâmico	Azulejo cerâmico/Reboco pintado	Reboco pintado
Cozinha	Mosaico cerâmico	Azulejo cerâmico/Reboco pintado	Forro de madeira
Arrumos	Betonilha	Reboco de cal	Estrutura de madeira

ESTRUTURA DO EDIFICADO

Classificação	SEGURANÇA		
	1	2	3
BETÃO ARMADO COM LAJES MACIÇAS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PAREDES RESISTENTES EM PEDRA COM LAJE EM VIGOTAS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PORTICADA COM LINTEL DE TRAVAMENTO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ESTRUTURA EM BETÃO ARMADO COM COBERTURA METÁLICA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PAREDES RESISTENTES EM PEDRA COM LAJE EM SOALHO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

COBERTURA

Classificação	SEGURANÇA		
	1	2	3
LAJE DE BETÃO ARMADO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
LAJE DE VIGOTA PRÉ-ESFORÇADA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MADEIRA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
COBERTURA METÁLICA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VIGOTA E RIPA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



**RELATÓRIO DE  
AVALIAÇÃO**  
Bens Imóveis



CLASSIFICAÇÃO DE PARÂMETROS DO EDIFICADO					
Classificação	1	2	3	4	5
	Mau	Medíocre	Suficiente	Bom	Muito Bom
CONFORTO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
QUALIDADE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ACABAMENTOS	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
BENEFICIAÇÕES	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VENTILAÇÃO E CLIMATIZAÇÃO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SEGURANÇA CONTRA INTRUSÃO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISOLAMENTO TÉRMICO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ACESSIBILIDADES E LOCALIZAÇÃO					
Classificação	1	2	3	4	5
	Mau	Medíocre	Suficiente	Bom	Muito Bom
ACESSIBILIDADES	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
LOCALIZAÇÃO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

QUALIDADE DAS VISTAS						
Classificação	1	2	3	4	5	0
	Mau	Medíocre	Suficiente	Bom	Muito Bom	Encosto
EXPOSIÇÃO FACHADA - N	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
EXPOSIÇÃO FACHADA - S	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
EXPOSIÇÃO FACHADA - E	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
EXPOSIÇÃO FACHADA - O	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Construção:

Situa-se no centro da localidade de Benfeita, numa zona algo consolidada, tem acessos algo estreitos e razoável rede de transportes.



## 5. LOCALIZAÇÃO



Planta de localização do Google – Sem Escala

**COORDENADAS: NORTE – 40°13'49.96"**

**OESTE – 07°56'38.63"**

**ALTITUDE – 336.00 m**

**COEFICIENTE DE LOCALIZAÇÃO (IMI) – 0.60 para habitação**



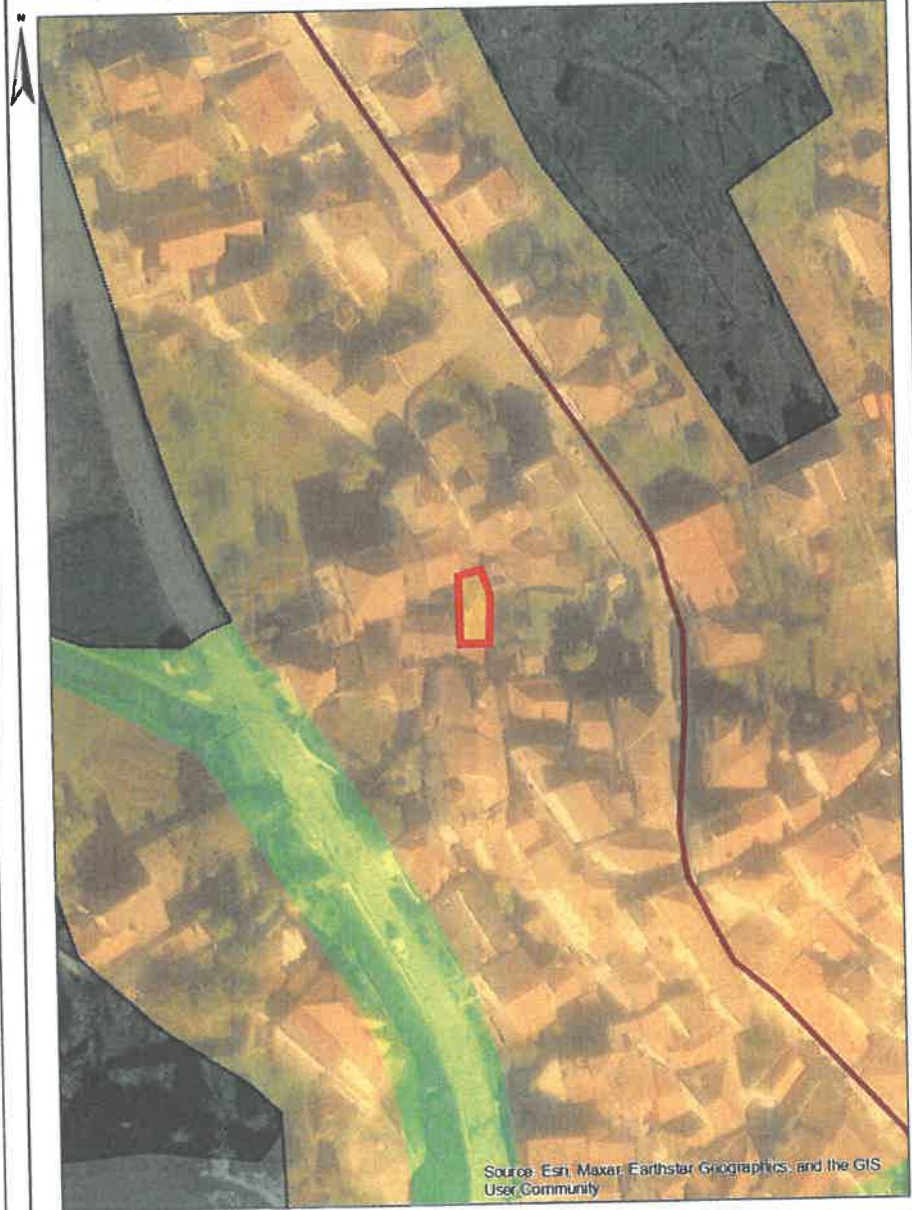


# RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis



## 6. ENQUADRAMENTO DO PDM



Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

Requerente:  
ARTIGO 10

Designação  
Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo

<b>D</b> <small>DIGITAL</small>	<b>G</b> <small>GRATIS</small>	<b>U</b> <small>UTILIZÁVEL</small>	
Data 20/02/2024			Escala 1:1 000

Este desenho é propriedade dos autores e não pode ser reproduzido, divulgado ou copiado, no todo ou em parte, sem autorização e prévia. Reservados todos os direitos pela legislação em vigor. DEC-LEI 66/83 (14 março)





# RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO Bens Imóveis

**CIVIBEIRA**  
Projetos e Avaliações, Lda

## LEGENDA:

Limite do Perímetro Urbano

### SOLO URBANO

#### Solo Urbanizado

- Espaço Central
- Espaço Residencial
- Espaço Urbano de Baixa Densidade
- Espaço de Atividade Económica
- Espaço de Uso Especial - Áreas destinadas a Equipamentos
- Espaço de Uso Especial - Áreas destinadas a Turismo
- Espaço Verde Urbano

#### Solo Urbanizável

- Espaço Residencial
- Espaço de Atividade Económica
- Espaço de Uso Especial - Áreas destinadas a Equipamentos

### SOLO RURAL

- Espaço Natural
- Espaço Agrícola
- Espaço Florestal
- Aglomerada Rural
- Espaço de Exploração de Recursos Geológicos
- Área Policial
- Espaço de Ocupação Turística
- Plano de Formador da Quinta da Estrela  
(Aviso nº 11016 publicado no DR nº 50 de 04-09-2012)

## ESPAÇOS CANAIS

### Rede Nacional

- Rede Nacional Complementar - IC6
- Rede Nacional Complementar - EN17, EN342, EN342-4
- Estrada Regional - ER 342
- Estradas Desclassificadas sob jurisdição de EP - EN17, EN337, EN344

### Rede Municipal

- Rede Municipal - Estradas e Caminhos Municipais
- Vias Urbanas e ou Rurais

## ÁREAS DE INTERVENÇÃO DE INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

- Zona de Proteção do Albufeira de Frontas
- Parque Protegido de Serra do Apor

## LIMITES E OUTRAS INDICAÇÕES

- Plano de Formador da Zona Industrial de Rabicho  
(Aviso nº 12119-A2010, publicado no DR 142 II-S de 28-07-2010)
- Reserva Biogenética de Mata da Mangarça
- Faixa de Gestão de Construtível - Rede Primária
- Unhas das UOPG:
  - UOPG 1 - Expansão Ponente da Vila de Argente
  - UOPG 2 - Expansão Norte da Vila de Argente
  - UOPG 3 - Polo de Atividade Económica de Cajo
  - UOPG 4 - Polo de Atividade Económica de Rabicho
  - UOPG 5 - Polo de Atividade Económica de Vale do Fejo
  - UOPG 6 - Área de Apoiado Turístico de Roca
- Zonas Incondutíveis
- Rede Hidrográfica
- Albufeiras

No que se refere ao Plano Diretor Municipal, o terreno localiza-se em Espaço Urbano de Baixa Densidade, pelo que, de acordo com o definido no artigo nº 48 do Regulamento do PDM:

### **"Regime de Edificabilidade**

Sem prejuízo do disposto no artigo 39.º, consideram -se para o Espaço Urbano de Baixa Densidade, os seguintes parâmetros e orientações urbanísticas:

- a) A altura máxima da fachada: 2 pisos acima da cota de soleira ou 7 metros;
- b) Número máximo de pisos admitido abaixo da cota de soleira é de 1 e, excecionalmente e em função das características topográficas do local o número de pisos abaixo da cota de soleira pode ser superior a 1.
- c) Admite -se o 3.º piso acima da cota de soleira, desde que enquadrado por soluções urbanísticas associadas à criação de praças ou arranjos de espaço público, ou quando este seja recuado relativamente ao alçado principal.
- d) Índice máximo de ocupação do solo: 0,4;
- e) Índice máximo de utilização do solo: 0,7;
- f) Tipologias habitacionais, moradias unifamiliares, isoladas, geminadas ou em banda;
- g) Nas operações de loteamento não poderão ser constituídos lotes com área inferior a 500 m<sup>2</sup>;



**7. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA**



**VISTA DO PISO DO SÓTÃO**



**VISTA DA SALA DE JANTAR**



**VISTA DA COZINHA**



**VISTA DE UMA DAS CASAS DE BANHO**



**VISTA DE UMA ÁREA DE ARRUMOS**



**VISTA DE UM DOS QUARTOS**



**RELATÓRIO DE  
AVALIAÇÃO**  
Bens Imóveis

**CIVIBEIRA**  
Projetos e Avaliações, Lda



**VISTA DE OUTRA ÁREA DE ARRUMOS**



**VISTA DA OUTRA DAS CASAS DE BANHO**



**VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO 1º ANDAR**



**VISTA DE UMA DAS LOJAS DO R/CHÃO**



**VISTA DE OUTRA DAS LOJAS DO R/CHÃO**



**VISTA DE OUTRA DAS LOJAS DO R/CHÃO**





**VISTA DO ALÇADO PRINCIPAL**



**VISTA DA VARANDA DO 2º ANDAR**



**VISTA DO ALÇADO PRINCIPAL**



**8. IDENTIFICAÇÃO DO MÉTODO APLICADO NO CÁLCULO DO P.V.T. – PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSAÇÃO**

O **Método Comparativo de Mercado** consiste na comparação com outros imóveis semelhantes, dos quais são conhecidos os preços no Mercado Imobiliário. A aplicabilidade deste método exige que se verifiquem requisitos, como a existência de um mercado imobiliário ativo, a obtenção de informação correta, a existência de transações de imóveis semelhantes. No entanto, facilmente se depreende que os imóveis não sendo todos iguais, devem ser efetuados ajustamentos relativos às suas características, relativos ao seu tipo de utilização, potencial, dimensões, localização, acesso, infraestruturas existentes, vetustez, valores sócio - culturais, qualidade ambiental e data de transação. Assim, procurou-se obter a informação mais correta, tendo sido analisadas várias ofertas no mercado local, tendo sido comparados 5 imóveis. Face aos valores encontrados, dado que são ofertas de venda e não valores efetivos de venda, optou-se por reduzi-los em cerca de 10%.

**Nota: Ver tabelas com prospeção e respetivos cálculos.**

**9. CÁLCULO DO P.V.T. (Presumível Valor de Transação)**

**MÉTODO COMPARATIVO**

Prédio nº 215/19880330 - Freguesia de Benfeita

Art.	Designação	Qt.	Un.	Preço Unitário [€]	Valor Total [€]
<b>1 TERRENO</b>					
1.1.	Terreno	60,00	m2		
<b>2 CONSTRUÇÃO</b>					
					<b>26 040,00 €</b>
2.1.	Habitação	120,00	m2	167,00 €	20 040,00 €
2.2.	Arrumos	60,00	m2	100,00 €	6 000,00 €
<b>TOTAL .....P.V.T. - Presumível Valor de Transação</b>					<b>26 040,00 €</b>
<b>VALOR ARREDONDADO</b>					<b>26 000,00 €</b>
Extenso:	Vinte e seis mil euros				



# RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

## Bens Imóveis



### ANEXOS

A ANEXOS- PROSPEÇÃO DE MERCADO						
	Comparável 1	Comparável 2	Comparável 3	Comparável 4	Comparável 5	Comparável 6
<b>Identificação e fontes</b>	Casa	Casa	Casa	Casa		
Nome	T2	T3	T4	T4		
Tipo:	1937/Medíocre	1937/Medíocre	1951/Razoável	1937/Medíocre		
Tipologia:						
Ano/Estado:						
Rua:	Monte Frio	Pomares	Enxudro	Escadinhas Porfêco Francisco Duarte		
Freguesia:	Benfeita	Pomares	Benfeita	Benfeita		
Concelho:	Arganil	Arganil	Arganil	Arganil		
Empreendimento:						
Imobiliária:	Smart Houses	IAD	Century 21	Particular		
Contacto:						
Área Bruta Priv.	296	131	270	60		
Área de Impl.						
Área de Terreno						
Valor Pedido	39 000	23 500	45 000	22 499		
% Negociação	10%	10%	10%	10%		
Valor Pedido Exp.	35 100	21 150	40 500	20 249		
Valor Unitário	119	161	150	337		
Valor Unl. Ajust.	130	161	140	236		
Localização	10%	5%	10%			
Idade			-5%			
Qualidade/Acab.	-10%		-20%	-15%		
Área	10%	-5%	8%	-15%		
Elevador						
Estacionamento						
Serviços cond.						
Abp Arrumos					0	0
Valor Unitário						
Valor Total					0	0
Abp Est. Aberto						
Valor Unitário						
Valor Total					0	0
Abp Est. Fechado						
Valor Unitário						
Valor Total					0	0
Abp Var./Terr.						
Valor Unitário						
Valor Total					0	0
Área logradouro						
Valor Unitário						
Valor Total						
Média Ajustada	166,91	Desvio Padrão		Volatilidade		

B ANEXOS - MÉTODO DO RENDIMENTO							Colocar em "Anos"; ST - Contrato sem termo		DEV - Devoluto	
<b>B1 RENDA EFETIVA</b>										
Designação	Uso	Pisos	Área (m2)	Anos	Renda Mensal (Eur)	Renda Mensal (Eur/m2)	Custos (%)	Taxa Act. (%)	Valor Financ. Act. (Eur)	
Cave										
Cave		1		DEV				4%		
R/c								4%		
Andares		1		DEV						
Logradouro										
<b>B2 RENDA POTENCIAL</b>										
Designação	Uso	Pisos	Área (m2)	Anos	Renda Mensal (Eur)	Renda Mensal (Eur/m2)	Custos (%)	Taxa Act. (%)	Valor Potenc. Act. (Eur)	
Cave										
Cave		1		DEV			5,0%	4%		
R/c		1		DEV			5,0%	4%		
Andares										
Logradouro										
<b>B3 VALOR DE MERCADO PELO MÉTODO DO RENDIMENTO</b>										
Designação	Uso	Pisos	R. Efectiva (%)	R. Potencial (%)	Valor Financ. Act. (Eur)					
Cave										
Cave		1		100,00%						
R/c		1		100,00%						
Andares										
Logradouro										
VALOR DE MERCADO (Eur)			VALOR UNITÁRIO (Eur/m2)							



**RELATÓRIO DE  
AVALIAÇÃO**  
Bens Imóveis



<b>MÉTODO DE CUSTO</b>					
Prédio nº 215/19880330 - Freguesia de Benfeita					
Art.	Designação	Qt.	Un.	Preço Unitário [€]	Valor Total [€]
<b>1</b>	<b>TERRENO</b>				<b>6 000,00 €</b>
1.1.	Terreno	60,00	m2	100,00 €	6 000,00 €
<b>2</b>	<b>CONSTRUÇÃO</b>				<b>111 000,00 €</b>
2.1.	Habitação	120,00	m2	750,00 €	90 000,00 €
2.2.	Arrumos	60,00	m2	350,00 €	21 000,00 €
					<b>-82 050,00 €</b>
Custo de Projeto/ Administrativo e Gestão		5,00%			5 550,00 €
Custos Comerciais		5,00%			5 850,00 €
Custos Financeiros		5,00%			5 550,00 €
Depreciação Física e Funcional		-100,00%			-116 550,00 €
Margem do Promotor		15,00%			17 550,00 €
<b>TOTAL .....P.V.T. - Presumível Valor de Transação</b>					<b>34 950,00 €</b>
Valor Arredondado					<b>35 000,00 €</b>
Extenso:	Trinta e cinco mil euros				

NOTA: A depreciação física considerada foi obtida pela tabela de Ross-Heidecke





## 10. OBSERVAÇÕES, PREMISSAS E DEFINIÇÕES

### CONCLUSÕES

O valor a considerar é o que foi obtido pelo **Método Comparativo de Mercado**, ou seja **26.000,00 €** (Vinte e seis mil euros). Dada a área onde se encontra inserido o imóvel, o valor obtido pelo **Método de Custo** não corresponde à realidade, optando o perito por considerar o método comparativo o mais adequado para o imóvel em causa. Refira-se que, no **Método de Custo**, o fator localização não é tido em conta, tornando-se desta forma menos fiável que o **Método Comparativo de Mercado**.

- Foi efetuada uma visita ao imóvel para verificação das suas características construtivas e tipológicas e caracterização da realidade urbana envolvente.
- Os valores de avaliação estimados correspondem ao valor do imóvel à data do presente relatório, sendo a sua validade não superior a 6 meses.
- O Avaliador considera-se ainda, alheio a fatores de influência de valor inerentes ao estado de conservação do imóvel e políticas inerentes ao uso do solo durante esse prazo.
- Todos os dados constantes do presente relatório de avaliação e inerentes à situação legal do imóvel foram confrontados com documentação correspondente ao mesmo.
- A reprodução do presente relatório está de todo interdita, sendo, no entanto, a apresentação a terceiros permitida.
- A presente avaliação tem como objetivo o cálculo do presumível valor de Transação (PVT) do imóvel em análise.
- Considerou-se que o imóvel está livre de ónus e encargos e que o proprietário não está obrigado à sua venda por razões legais ou outras.





## DEFINIÇÕES – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

### 1. Método Comparativo

Este método está baseado no “princípio de substituição”, que define o valor de um imóvel como o equivalente ao de outros imóveis com características semelhantes. O valor obtido por este método, baseia-se assim em valores de transação de imóveis idênticos e comparáveis, ao objeto de avaliação, cuja localização se insira na mesma área de mercado imobiliário. Com base no trabalho de campo realizado, no mercado e o correto estabelecimento das qualidades e características intrínsecas do bem imóvel realiza-se um levantamento dos preços de transação de imóveis comparáveis, isto é, que sejam tanto quanto possíveis semelhantes ao imóvel em avaliação. Com base no preço unitário dos comparáveis procede-se à homogeneização dos mesmos para equipará-los ao imóvel a avaliar tendo em linha de conta as diferenças como idade, estado de conservação, nível de acabamentos, entre outros.

### 2. Método do Rendimento

O método do rendimento assenta na capacidade que um bem possui para gerar rendimentos durante um determinado período, tendo por base as condições normais do mercado e na conservação desses rendimentos, numa valorização atual. O método do rendimento pode ser aplicado usando duas técnicas distintas: a técnica da atualização (DCF – Discouted Cash Flow Analysis) e a técnica da capitalização direta (Direct Capitalization). A técnica de capitalização direta avalia o imóvel através da divisão dos rendimentos gerados por uma taxa de capitalização. Este método utiliza apenas informação sobre o rendimento de um único período. A sua aplicação implica que sejam estimados os rendimentos proporcionados pela propriedade em apreço e a fixação de uma taxa de capitalização. A técnica da atualização decorre de um modelo de análise de investimento onde os custos e proveitos que ocorrem em momentos temporais distintos são convertidos ao momento atual (atualizados) com base numa taxa de desconto ou atualização.

### 3. Método do Custo

O método do custo na sua variante evolutiva, ao valor do terreno soma-se o custo de reprodução das edificações / plantações e subtrai-se a depreciação física e funcional aplicável, que tem em consideração a idade e o estado de conservação. Deste modo o valor do imóvel determinado através desta metodologia considera o valor do terreno e das construções e benfeitorias existentes, bem como todos os custos indiretos necessários à promoção do imóvel em apreço, nomeadamente custos com o projeto, custos com o licenciamento e de promoção. O método do custo na sua variante involutiva ou método do valor residual é aplicado para determinar o valor mais provável que um promotor imobiliário típico pagaria por um imóvel, no momento da avaliação e o aproveitaria no seu melhor e maior uso. Este método conduz à determinação do valor do imóvel no momento atual, deduzindo ao conjunto das receitas potencialmente geradas pelo edificado, os custos necessários à execução física da construção, bem como, os custos indiretos. O valor do imóvel é, desta forma, o resultado de uma diferença de valores em que as receitas são obtidas por comparação de mercado e os custos são os praticados pela construção civil e os encargos indiretos afetos estimados.



**RELATÓRIO DE  
AVALIAÇÃO**  
Bens Imóveis



**11. DECLARAÇÃO DO PERITO**

O técnico da Civibeira, Lda. visitou e observou cuidadosamente o bem objeto de avaliação, tendo coligido os elementos disponíveis para, em conjugação com os restantes elementos documentais relativos ao mesmo bem, elaborar o competente relatório.

Consequentemente, o relatório de avaliação, de acordo com o conhecimento do bem, traduz com rigor o objeto de avaliação, na estrita medida da conjugação com os elementos documentais facultados e das informações adicionais que sobre o mesmo tenham sido recolhidas.

O técnico da Civibeira, Lda., não tem qualquer interesse presente ou futuro no bem objeto de avaliação, refletindo-se assim no relatório a total isenção e imparcialidade de análise.

O perito avaliador efetuou a avaliação de acordo com as exigências da Lei nº 153/2015 de 14 de setembro.

**12. ASSINATURA DO PERITO**

Assinado por: **JOÃO ANTÓNIO ALVOEIRO DUARTE**  
Num. de Identificação: 06559830  
Data: 2024.11.04 16:48:33+00'00'