



## PROPOSTA DE PEDIDO DE AUTORIZAÇÃO PARA ALIENAÇÃO

1. **Identificação:** 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 na Conservatória do Registo Predial de Arganil, Freguesia de Coja, sob a descrição nº 1639, Fração D.

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

- a) Necessidade de acautelar recursos económicos em resultado da situação resultante do atraso no 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) Publicado anúncio de venda, no jornal A Comarca de Arganil - edição de 31 de Outubro, na sequência de autorização da Assembleia Geral datada de 28 de Março de 2024, com um valor base superior à mais recente avaliação, foi apresentada apenas uma proposta da atual inquilina.

Nesse sentido, deverá ser considerado o valor patrimonial da avaliação da Autoridade Tributária e Aduaneira, no montante de 44 172.80 € (quarenta e quatro mil cento e setenta e dois euros e oitenta cêntimos), bem como a avaliação atualizada da empresa CIVIBEIRA – Projetos e Avaliações Lda, no montante de 91.000,00€ (noventa e um 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.

Arganil, 12 de Novembro de 2024

P'la Mesa Administrativa,

O Provedor

(Prof. António Carvalhais da Costa)







## 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 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 m2 de área bruta privativa e 42.14 m2 de área bruta dependente. Registado na Conservatória do Registo Predial de Arganil, Freguesia de Coja, sob a descrição nº 1639, Fração D.**

Mais informa que:

1. O valor base é de cento e doze mil e quinhentos euros (112.500,00€);
2. A celebração de escritura pública de compra e venda terá lugar até ao final do ano de 2024;
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, 28 de Outubro de 2024

O Provedor

(prof. António Carvalhais da Costa)



## ARGANIL

## “Quem arrisca aqui petisca”

L.M. CASTANHEIRA

No passado dia 19 de Outubro, no Mercado Municipal, realizou-se o evento “Quem arrisca, aqui petisca”, que contou com a participação de 18 associações concelhias que trouxeram petiscos e doces e que aceitaram o desafio da organização que foi da responsabilidade da Tuna Popular de Arganil.

E apesar do tempo incerto e pouco convidativo, as pessoas saíram de casa, vieram e quase encheram o Mercado durante a tarde e noite de sábado, para se encontrar, para o convívio, para arriscar e petiscar algumas especialidades trazidas pelas associações (nalgumas não houve mãos a medir), não faltando ainda a animação trazida pela “Emotion”, “Canto d’Eira”, Academia de Ballet Condessa das Canas, Coral 7 de Setembro, “Sons e Suadesas”. Foi bonito.

**“Pareceu-nos uma excelente ideia usarmos este edifício que, às vezes, é um bocadinho esquecido e tem tanta importância no nosso dia-a-dia e na história da própria vila”**

Uma iniciativa inédita, que mesmo apesar de alguns cépticos acabou por se constituir num êxito, que contou também com o apoio do Município e que, segundo a presidente da direcção da Tuna Popular de Arganil, Daniela Santos, “surtiu porque queríamos juntar

todas as associações e criar algo que nos permitisse estar todos juntos para conviver, à volta da mesa”, tendo também como objectivo “permitir que as associações fizessem alguma angariação de fundos”.

**“A Tuna vai comemorar o seu 22.º aniversário”**

Daniela Santos explicou ainda que “como tínhamos o Mercado logo ao lado (da Casa das Coletividades, onde muitas estão sedeadas), pareceu-nos uma excelente ideia usarmos este edifício que, às vezes, é um bocadinho esquecido e tem tanta importância no nosso dia-a-dia e na história da própria vila” e que pode continuar a ser usado para outras iniciativas como o “Quem arrisca, aqui petisca”, onde “foi possível as pessoas degustarem 18 petiscos e 18 sobremesas diferentes”, desde os carolos, paelha, a papa laberça, a sardinha albardada, o bucho de Arganil e de Folques, as sandes de leiteão, bifanas, folhados mistos, entre outros, para além de várias sobremesas, “houve pratos de petiscos e outros mais completos”.

E tudo isto foi trazido “não só por Comissões de Melhoramentos, mas também associações culturais e até IPSS”, enquanto a Tuna explorou o bar, como referiu a sua presidente, sem deixar de salientar que “também houve a preocupação de organizar um eco evento”, com “a utilização do copo reu-

tilizável” e, satisfeita, não deixou de reconhecer ainda que “foi muito fácil conseguir chegar às associações, que aceitaram facilmente participar. (...) A ideia foi ser um evento das associações para as associações concelhias”.

Também foi pedido algum apoio às empresas locais para a organização desta iniciativa que, segundo Daniela Santos, “funcionou como um mercado de quinta-feira, mas com petiscos e deslocando as pessoas ao mercado no âmbito mais cultural. (...) “Houve custos com o som e a alimentação dos grupos, tudo o resto foi feito com a prata da casa, com parcerias”, aproveitando ainda para anunciar que, entretanto, “a Tuna vai comemorar o seu 22.º aniversário, em Novembro, com um jantar que também serve de encerramento de actividades do ano e também teremos um espectáculo, em parceria com a Academia de Ballet Condessa das Canas, no dia 30 de Novembro, no qual vamos comemorar o Dia Mundial do Fado, ficando já o convite para que as pessoas compareçam”. Como compareceram no “Quem arrisca, aqui petisca”, cuja abertura simbólica foi feita pelo presidente da assembleia geral da Tuna Popular de Arganil, Alexandre Cerejeira, que saudou e agradeceu a presença das associações, de todas as pessoas que tornaram possível o evento, onde esteve ainda o vereador da Câmara Municipal, Filipe Frias, em representação do Município.



Visita aos participantes no “Quem arrisca aqui petisca”



## 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 artigo urbano nº 1370, sito na Rua Dr. Ernesto Sena de Oliveira nº 193, da União de Freguesias de Coja e Berril do Alva, Concelho de Arganil, correspondente ao primeiro andar direito, destinado a habitação (T3), com 176,00 m2 de área bruta privativa e 42,14 m2 de área bruta dependente. Registo na Conservatória do Registo Predial de Arganil, Freguesia de Coja, sob a descrição nº 1639, Fração D.

Mais informa que:

1. O valor base é de cento e doze mil e quinhentos euros (112.500,00€);
2. A celebração de escritura pública de compra e venda terá lugar até ao final do ano de 2024;
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, 28 de Outubro de 2024

O Provedor

(prof. António Carvalhais da Costa)

Rua Comendador Cruz Pereira - 3200-034 Arganil | tel: 335200490 | fax: 235200499 | e-mail: geral@comerganil.pt



## CLÍNICA MÉDICO-DENTÁRIA

Dr.º Alda Andrade-Dr.º Nilda Mateus, Lda  
(Médicos dentistas lic. pela Fac. Medicina da U. Coimbra)

Especialidades: Ortodontia (aparelhos fixos e removíveis)  
Protese dentárias; Implantologia; Endodontia

Consultas todos os dias de 2.ª-Feira a Sábado,  
a partir das 9 horas da manhã

Acordos: EDP/PT-ACS-CTT

Marcações: 968743104 / 235205485

Larg.º Padre Manuel da Costa Vasconcelos (Fonte da Bica), N.º 6, 1.º andar - 3300-023 ARGANIL

PIRÂMIDE  
CLIMATIZAÇÃO

Visão  
com especial

TM(s):  
962 345 625  
967 023 957  
969 893 340

Energia Solar \* Aquecimento Central \* Ar Condicionado  
Aspiração Central \* Redes de Água e Gás \* Rega Automática

TEL./FAX:  
235205 411

Beirro do Prazo 8/N - 3300-017 ARGANIL. E-MAIL: piramide.arganil@gmail.com  
geral.piramide.arganil@gmail.com  
www.piramide-arganil.com.pt





# RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis



Proprietário:	<b>SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DE ARGANIL</b>
Localização:	<b>Rua Dr. Ernesto Sena Oliveira, 193, 1º Dto, 3305-090 Coja, Arganil</b>
Descrição Predial / Matriz:	<b>Artigo 1370ºU, Fração D, da União de Freguesias de Coja e Barril de Alva e Concelho de Arganil</b>



**RELATÓRIO DE  
AVALIAÇÃO**  
Bens Imóveis



**CIVIBEIRA**  
Projetos e Avaliações, Lda

**1. DADOS DO PERITO/TÉCNICO AVALIADOR**

Nome:	<b>JOÃO ANTÓNIO ALVOEIRO DUARTE</b>	Telefone:	<b>+351 96 3031506</b>		
e-mail:	<b>joaoalvoeiro.eng@gmail.com</b>	CC	<b>6559830</b>	Data Validade:	<b>22/03/2029</b>
Certificados/ Habilitações Profissionais:	<b>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.</b>	 <b>UNIVERSIDADE DE COIMBRA</b>			
	<b>Curso de Avaliação Imobiliária - ISEC - Instituto Superior de Engenharia Civil - setembro de 2009.</b>	 <b>ISEC</b> Instituto Superior de Engenharia de Coimbra			
	<b>Curso de Gestão Imobiliária e Certificação de Peritos de Imóveis - outubro de 2011 a fevereiro de 2012</b>	 <b>INSTITUTO DAS ARTES E CIÊNCIAS</b>			
<b>Perito avaliador inscrito na CMVM com o nº PAI/2013/0035</b> <b>Apólice de Seguro nº 0153.10002599 da GENERALI válida até 27/03/2024</b>					
Ao serviço de:	<b>CIVIBEIRA - Projetos e Avaliações, Lda.</b>			NIF:	<b>502 689 641</b>
Informações Perito:	<b>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.</b>				

**2. DADOS DA AVALIAÇÃO**

Ref:	<b>1370R - P1195</b>	Entidade:	<b>Santa Casa da Misericórdia de Arganil</b>	Morada:	<b>Arganil</b>
Data Pedido:	<b>29-10-2024</b>	Data Visita:	<b>31-10-2024</b>	Data Entrega:	<b>04-11-2024</b>
Elementos fornecidos para a realização do Relatório	<b>- Caderneta Predial</b> <b>- Certidão da Conservatória desatualizada</b> <b>- Peças Desenhadas do Imóvel (Plantas, Cortes e Alçados)</b>				
Elementos consultados para a realização do Relatório* <small>*(para além dos elementos fornecidos)</small>	<b>- Visita ao local</b> <b>- Bibliografia da Especialidade</b> <b>- Cartografia Aérea</b> <b>- Informação proveniente de prospeção</b>				
Identificação do(s) Prédio (s)	<b>1639/19940722 - D</b>	Freguesia	<b>UF Coja e Barril de Alva</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:	Rua Dr. Ernesto Sena Oliveira, 193, 1º Dtº	Código Postal:	3305 - 090
Localidade:	Coja	Freguesia:	Coja/Barril de Alva
Concelho:	Arganil		

##### 4.1.2. Caderneta Predial Urbana, Certidão da Conservatória e Planta do Imóvel

	<b>CADERNETA PREDIAL URBANA</b> SERVIÇO DE FISCALIAÇÃO 031 - ARGANIL
<b>IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO</b>	
DISTRITO: 06 - COIMBRA CONCELHO: 01 - ARGANIL FREGUESIA: 21 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE COJA E BARRIL DE ALVA	
ARTIGO MATRICIAL: 1370 NIP:	
Descrição na C.R.P. de: ARGANIL sob o registo nº: 1639	
<b>TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS</b>	
DISTRITO: 06 - COIMBRA CONCELHO: 01 - ARGANIL FREGUESIA: 06 - COJA (EXTINTA) Tipo: URBANO	
Artigo: 1646	
<b>LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO</b>	
Av./Rua/Praça: R. Dr. Ernesto Sena Oliveira Lugar: Coja	
Av./Rua/Praça: R. Dr. Ernesto Sena Oliveira Lugar: Coja Código Postal: 3305-090 COJA	
<b>CONFRONTAÇÕES</b>	
Norte: Edifício 1 Sul: R. Dr. Ernesto Sena Oliveira Mascante: R. Dr. Ernesto Sena Oliveira Poente: Andréio Bento	
<b>DESCRIÇÃO DO PRÉDIO</b>	
Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.	
Descrição: Prédio urbano destinado a habitação e comércio, composto de r/cão Esq.º e Dr.º, 1.º Andar Esq.º e Dr.º e 2.º Andar Esq.º e Dr.º.	
Nº de pisos do artigo: 4	
<b>ÁREAS (em m²)</b>	
Área total do terreno: 226,0000 m² Área de implantação do edifício: 226,0000 m² Área bruta privativa total: 640,3800 m² Área de terreno integrante das fracções: 0,0000 m²	
<b>FRACÇÃO AUTÓNOMA: D</b>	
<b>LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO</b>	
Av./Rua/Praça: R. Dr. Ernesto Sena Oliveira Lugar: Coja Código Postal: 3305-090 COJA	
Andar/Divisão: 1º dt	
<b>ELEMENTOS DA FRACÇÃO</b>	
Afectação: Habitação Tipologia/Divisões: 73 Permiagem: 178,0000 Nº de pisos da fracção: 2	
<b>ÁREAS (em m²)</b>	
Área do terreno integrante: 0,0000 m² Área bruta privativa: 113,7600 m² Área bruta dependente: 42,1400 m²	
<b>DADOS DE AVALIAÇÃO</b>	
Ano de inscrição na matriz: 1998 Valor patrimonial actual (CIMI): €44.172,80 Determinado no ano: 2021	



**RELATÓRIO DE  
AVALIAÇÃO**  
Bens Imóveis



**CIVIBEIRA**  
Projetos e Avaliações, Lda

Conservatória do Registo Predial de  
Arganil

Freguesia Coja

1599/19940722 - D

**DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA**

**COMPOS(IÇÃO):**

Primeiro andar direito, destinada a habitação (1+1) e situado no sótão, designado pelo n.º 2.  
(Reprodução)

O(A) Ajudante

ARA Isabel Carvalho Rodrigues Dos Santos

**INSCRIÇÕES - AVANCEMENTOS - ANOTAÇÕES**

Ar. 1 de 1994/27/22 - Emissão do Alvará de Loteamento

AP. 2 de 1998/02/06 - Constituição da Propriedade Horizontal

Conservatória do Registo Predial de Arganil

AP. 2825 de 2012/12/20 15:50:17 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2012/12/20 15:50:17 UTC

CAUSA : Doação

**SUJEITO(S) ATIVO(S):**

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

NIPC 501187054

Sede: Arganil

**SUJEITO(S) PASSIVO(S):**

\*\* LUIS MARTINS

NIF 159216649

\* SANTA DE LURDES SOCIEDADE REIS MARTINS

NIF 159216620

O(A) Conservador(a)

DAIS do Curso Edos Ribeiro de Oliveira Marques

**REGISTOS PENDENTES**

Não existem registos pendentes.

Ap. 4791 de 2013/01/01  
foi aceite via eletrónica  
com valor de 100000000  
para o n.º 1. 2013/01/01  
sendo o valor pago em  
total de 100000000 em 15/01/2013

AT

C.R.P. Arganil

www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor

2013/01/01 13:15:52 UTC

www.casapronta.mj.pt

Página - 1 -





**RELATÓRIO DE  
AVALIAÇÃO**  
Bens Imóveis



**4.1.3. Análise Qualitativa do Prédio**

Artigo 1370 – D – Urbano

Ano de Construção	<b>±1998</b>	Ano de Reabilitação/Reconstrução	
Tipologia	<b>T3</b>	Utilização	<b>Habitação</b>
Nº de casas de banho	<b>2</b>		
Composição: 1º Andar Direito: Sala comum, cozinha, dois quartos, casa de banho geral, despensa, suite (quarto e casa de banho privativa) e duas varandas. Sótão: Arrumos			

**CONSTITUIÇÃO E REVESTIMENTOS**

Composição	Pavimentos	Paredes	Tetos
Quartos	Parquet de madeira	Estuque pintado	Estuque pintado
Sala comum	Mosaico cerâmico	Estuque pintado	Estuque pintado
Cozinha	Mosaico cerâmico	Azulejo cerâmico/Estuque pintado	Estuque pintado
Casas de banho	Mosaico cerâmico	Azulejo cerâmico	Estuque pintado
Arrumos	Mosaico cerâmico	Reboco pintado	Reboco pintado

**ESTRUTURA DO EDIFICADO**

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

**COBERTURA**

Classificação	SEGURANÇA		
	1	2	3
<b>LAJE DE BETÃO ARMADO</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>LAJE DE VIGOTA PRÉ-ESFORÇADA</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>MADEIRA</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>COBERTURA METÁLICA</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>VIGOTA E RIPA</b>	<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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
QUALIDADE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ACABAMENTOS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
BENEFICIAÇÕES	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VENTILAÇÃO E CLIMATIZAÇÃO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SEGURANÇA CONTRA INTRUSÃO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISOLAMENTO TÉRMICO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
LOCALIZAÇÃO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
EXPOSIÇÃO FACHADA – O	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Construção:

Situa-se num edifício de habitação coletiva e de comércio/serviços, na zona norte de Coja, junto ao Centro Escolar, tem bons acessos e razoável rede de transportes.



## 5. LOCALIZAÇÃO



Planta de localização do Google – Sem Escala

**COORDENADAS: NORTE – 40°16'06.26"**

**OESTE – 07°59'03.94"**

**ALTITUDE – 197.00 m**

**COEFICIENTE DE LOCALIZAÇÃO (IMI) – 0.70 para habitação**

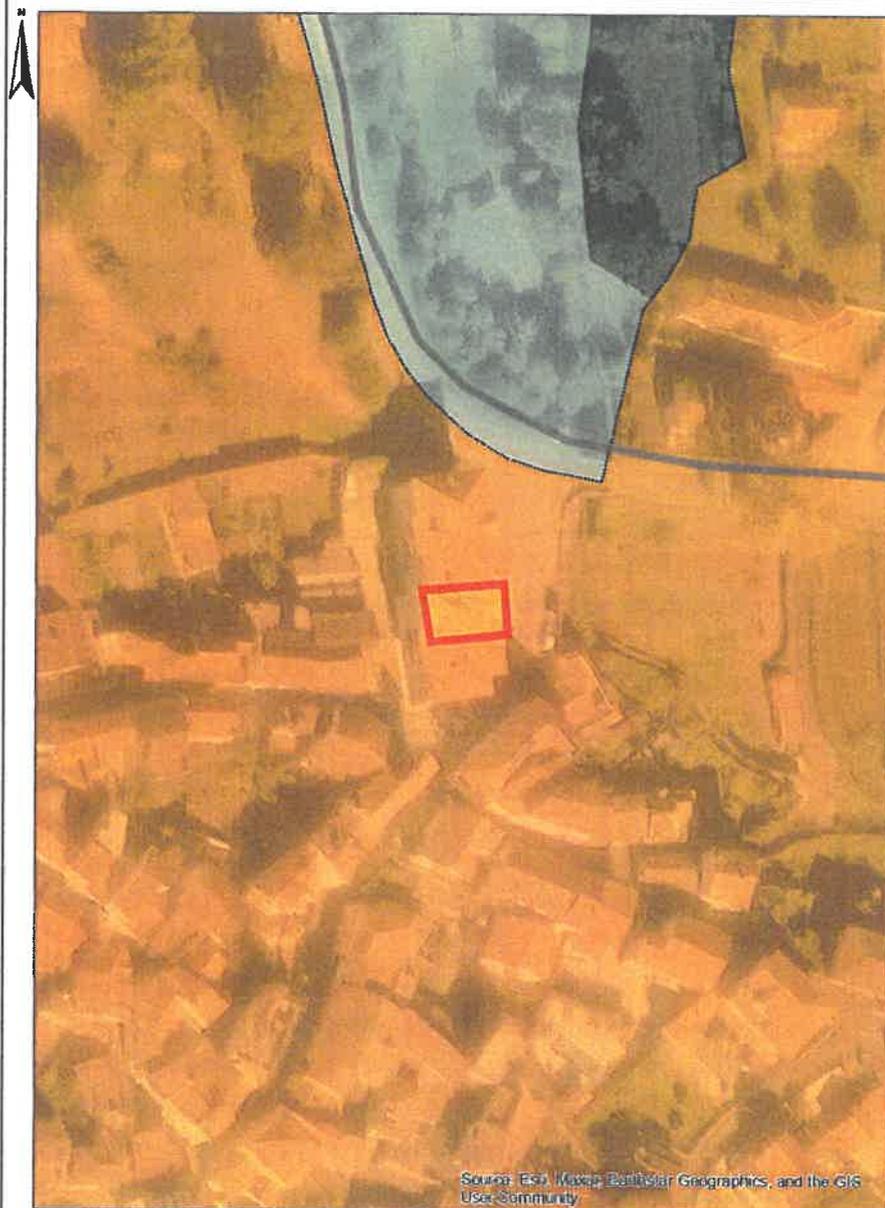


# RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis



## 6. ENQUADRAMENTO PDM



Requerente:  
ARTIGO 1370 - D

Designação  
Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo

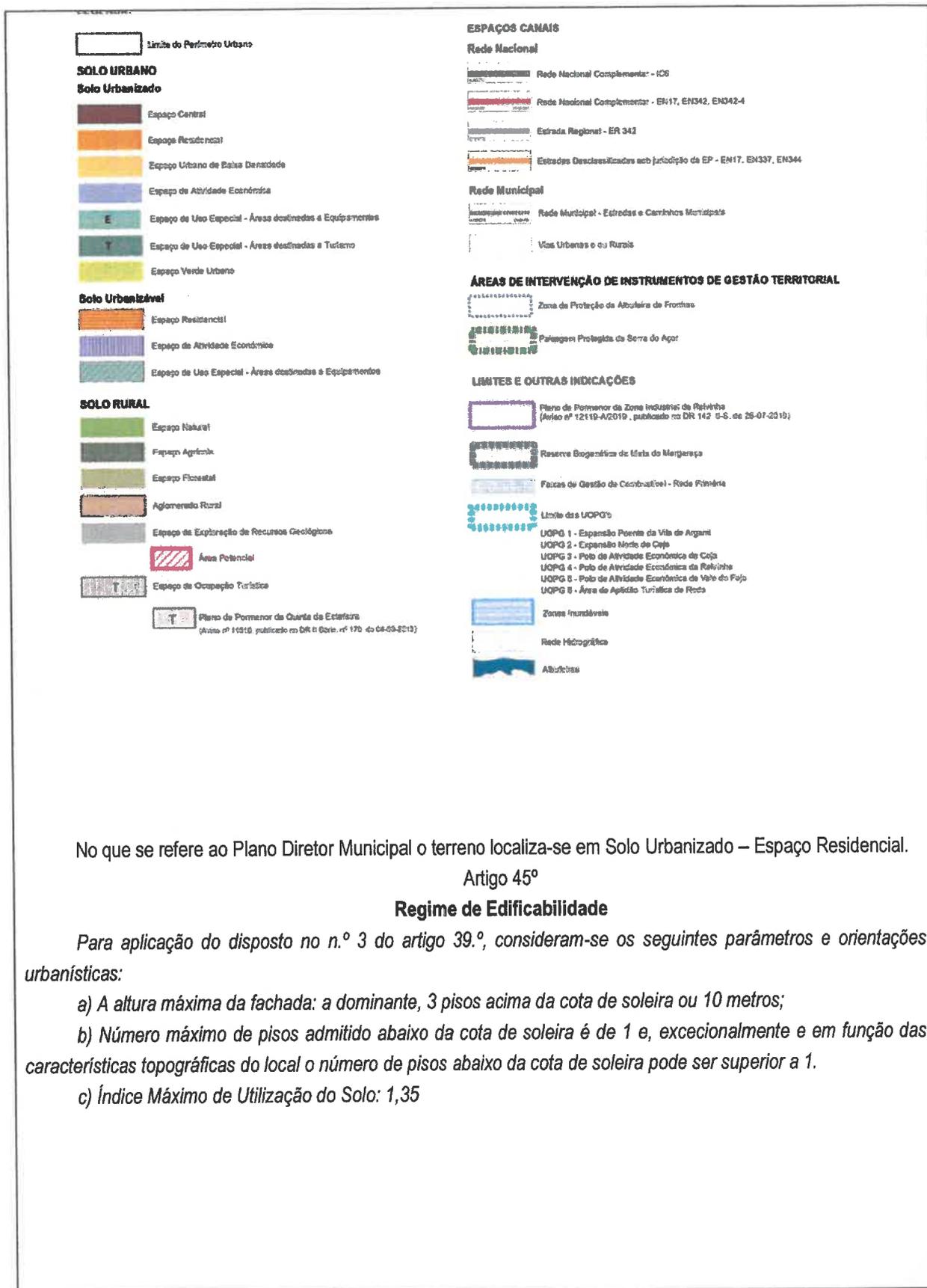
<b>D G U</b>			
<small>PROJEÇÃO</small>	<small>ESCALA</small>	<small>VERSÃO/EDIC.</small>	<small>MUNICÍPIO DE BEIRA</small>
Data	18/02/2024	Escala	1:1 000

Este desenho é propriedade dos autores e não pode ser reproduzido, divulgado ou copiado, no todo ou em parte, sem autorização expressa. Reservados todos os direitos pela legislação em vigor. DRC-143 63/23 (14 Março)



# RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis



No que se refere ao Plano Diretor Municipal o terreno localiza-se em Solo Urbanizado – Espaço Residencial.

Artigo 45º

### Regime de Edificabilidade

Para aplicação do disposto no n.º 3 do artigo 39.º, consideram-se os seguintes parâmetros e orientações urbanísticas:

- A altura máxima da fachada: a dominante, 3 pisos acima da cota de soleira ou 10 metros;
- Número máximo de pisos admitido abaixo da cota de soleira é de 1 e, excepcionalmente e em função das características topográficas do local o número de pisos abaixo da cota de soleira pode ser superior a 1.
- Índice Máximo de Utilização do Solo: 1,35



**7. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA**



**VISTA DO ALÇADO PRINCIPAL DO EDIFÍCIO**



**VISTA DO ALÇADO POSTERIOR DO EDIFÍCIO**



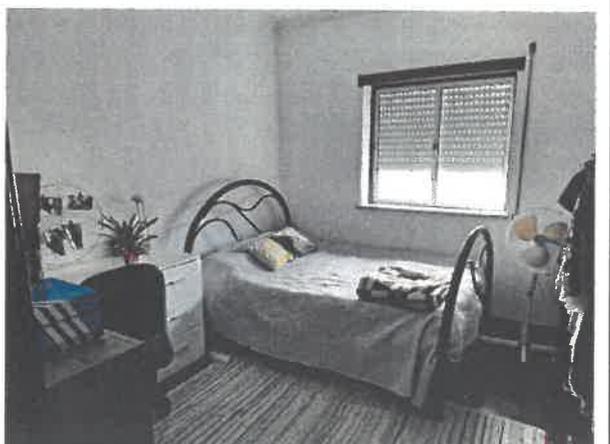
**VISTA DA SALA COMUM**



**VISTA DA SALA COMUM**



**VISTA DA COZINHA**



**VISTA DE UM DOS QUARTOS**



**RELATÓRIO DE  
AVALIAÇÃO**  
Bens Imóveis



**VISTA DE OUTRO DOS QUARTOS**



**VISTA DA CASA DE BANHO GERAL**



**VISTA DA CASA DE BANHO PRIVATIVA**



**VISTA DO QUARTO DA SUITE**



**VISTA DOS ARRUMOS DO SÓTÃO**



**VISTA DOS ARRUMOS DO SÓTÃO**



**RELATÓRIO DE  
AVALIAÇÃO**  
Bens Imóveis



**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 4 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 1639/19940722 – D - União de Freguesias de Coja e Barril de Alva

Art.	Designação	Qt.	Un.	Preço Unitário [€]	Valor Total [€]
<b>1</b>	<b>TERRENO</b>				
1.1.	Terreno	1,00	Gl		
<b>2</b>	<b>CONSTRUÇÃO</b>				<b>91 186,08 €</b>
2.1.	Habitação	102,17	m2	704,00 €	71 927,68 €
2.2.	Varandas	11,59	m2	280,00 €	3 245,20 €
2.3.	Arrumos	42,14	m2	380,00 €	16 013,20 €
<b>TOTAL .....P.V.T. - Presumível Valor de Transação</b>					<b>91 186,08 €</b>
<b>VALOR ARREDONDADO</b>					<b>91 000,00 €</b>
Extenso:	<b>Noventa e um mil euros</b>				



# RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

## Bens Imóveis



### ANEXOS

#### A ANEXOS- PROSPEÇÃO DE MERCADO

Item	Comparável 1	Comparável 2	Comparável 3	Comparável 4	Comparável 5	Comparável 6
	Apartamento	Apartamento	Apartamento	Apartamento		
	T3	T3	T3	T3		
Tipo:	T3	T3	T3	T3		
Tipologia:	Razoável	Razoável	T3	Razoável		
Ano/Estado:						
Rua:	Rua Dr. Fortunato Vieira das Neves	Prazo	Sobreiras	Rua Comendador Saúl Brandão		
Freguesia:	Tábua	Arganil	Arganil	Arganil		
Concelho:	Tábua	Arganil	Arganil	Arganil		
Empreendimento:						
Imobiliária:	Zome	KW	Green Lands	Green Lands		
Contacto:	Particular					
Área Bruta Priv.	116	127	135	130		
Área de Impl.						
Área de Terreno						
Valor Pedido	95 000	95 000	130 000	77 000		
% Negociação	10%	10%	10%	10%		
Valor Pedido Exp.	85 500	85 500	117 000	69 300		
Valor Unitário	737	673	867	533		
Valor Unl. Ajust.	663	707	780	666		
Localização	-10%		10%	5%		
Idade			-10%	5%		
Qualidade/Acab.		5%	-10%	15%		
Área						
Elevador						
Estacionamento						
Serviços cond.						
Abp Arrumos					0	0
Valor Unitário						
Valor Total						
Abp Est. Aberto	0	0	0	0	0	0
Valor Unitário						
Valor Total						
Abp Est. Fechado	0	0	0	0	0	0
Valor Unitário						
Valor Total						
Abp Var./Terr.	0	0	0	0	0	0
Valor Unitário						
Valor Total						
Área logradouro					0	0
Valor Unitário						
Valor Total						
Média Ajustada	704,15	Desvio Padrão		Volatilidade		

#### B ANEXOS- METODO DO RENDIMENTO

Colocar em "Anos": ST - Contrato sem termo

DEV - Devoluto

##### B1 RENDA EFETIVA

Designação	Uso	Pisos	Área (m2)	Anos	Renda Mensal (Eur)	Renda Mensal (Eur/m2)	Custos (%)	Taxa Act. (%)	Valor Financ. Act. (Eur)
Cave									
Cave									
R/c		1		DEV				4%	
Andares		1		DEV				4%	
Logradouro									

##### B2 RENDA POTENCIAL

Designação	Uso	Pisos	Área (m2)	Anos	Renda Mensal (Eur)	Renda Mensal (Eur/m2)	Custos (%)	Taxa Act. (%)	Valor Potenc. Act. (Eur)
Cave									
Cave									
R/c		1		DEV			5,0%	4%	
Andares		1		DEV			5,0%	4%	
Logradouro									

##### B3 VALOR DE MERCADO PELO MÉTODO DO RENDIMENTO

Designação	Uso	Pisos	R. Efectiva (%)	R. Potencial (%)	Valor Financ. Act. (Eur)
Cave					
Cave					
R/c		1		100,00%	
Andares		1		100,00%	
Logradouro					

VALOR DE MERCADO (Eur)

VALOR UNITÁRIO (Eur/m2)



**RELATÓRIO DE  
AVALIAÇÃO**  
Bens Imóveis



<b>MÉTODO DE CUSTO</b>					
Prédio nº 1639/19940722 – D - União de Freguesias de Coja e Barril de Alva					
Art.	Designação	Qt.	Un.	Preço Unitário [€]	Valor Total [€]
<b>1</b>	<b>TERRENO</b>				<b>15 000,00 €</b>
1.1.	Terreno	1,00	Gl	15 000,00 €	15 000,00 €
<b>2</b>	<b>CONSTRUÇÃO</b>				<b>108 683,00 €</b>
2.1.	Habitação	102,17	m2	900,00 €	91 953,00 €
2.2.	Varandas	11,59	m2	280,00 €	3 245,20 €
2.3.	Arrumos	42,14	m2	320,00 €	13 484,80 €
					<b>-570,24 €</b>
<b>Custo de Projeto/ Administrativo e Gestão</b>		5,00%			5 434,15 €
<b>Custos Comerciais</b>		5,00%			6 184,15 €
<b>Custos Financeiros</b>		5,00%			5 434,15 €
<b>Depreciação Física e Funcional</b>		-31,70%			-36 175,14 €
<b>Margem do Promotor</b>		15,00%			18 552,45 €
<b>TOTAL .....P.V.T. - Presumível Valor de Transação</b>					<b>123 112,76 €</b>
Valor Arredondado					<b>123 000,00 €</b>
Extenso:	<b>Cento e vinte e três mil euros</b>				

Depreciação física e funcional obtida pela Tabela de Ross-Heidecke



## 10. OBSERVAÇÕES, PREMISSAS E DEFINIÇÕES

### CONCLUSÕES

O valor a considerar é o que foi obtido pelo **Método Comparativo**, ou seja **91.000,00 €** (Noventa e um 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. O apartamento não possui garagem. Possui, no entanto, uma área de arrumos no sótão com cerca de 40 m2. Possui aquecimento central através de radiadores de parede abastecidos por caldeira a gás proveniente de reservatório exterior.
- 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 – Discounted 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 16:49:42+00'00'

