

Direção-Geral da Segurança Social sob o número cinquenta barra oitenta e dois, a folhas sessenta e quatro e sessenta e quatro verso do Livro número Um das Irmandades da Misericórdia, reconhecida como pessoa coletiva de utilidade pública, conforme verifiquei por pública-forma de documento arquivado neste Cartório, sob o nº 127, no Maço de Documentos referente ao Livro de Notas para Escrituras Diversas 67-E. _

_____ Verifiquei a identidade do segundo por conhecimento pessoal e a dos restantes pela exibição dos respetivos documentos de identificação.

_____ **DISSERAM OS OUTORGANTES:** _____

_____ Que para pagamento integral da dívida do valor de **QUARENTA E SEIS MIL SETECENTOS E NOVENTA E OITO EUROS E OITENTA E SEIS CÊNTIMOS**, que os primeiros outorgantes têm para com a gestida do segundo outorgante, os primeiros **dão** à referida **"IRMANDADE DA SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DE ARGANIL"**, o **prédio urbano** composto por casa de habitação com cinco pisos, sito no lugar de **Vila Cova do Alva**, na **União das Freguesias de Vila Cova de Alva e Anseriz**, concelho de **Arganil**, inscrito na respetiva matriz sob o artigo **571**, com o valor patrimonial atual de 32.416,31 €, proveniente do artigo 512 da freguesia de Vila Cova do Alva (extinta), o qual, por sua vez, é proveniente dos artigos 139 e 140 da freguesia de Vila Cova de Alva (extinta), sob os quais ainda se encontra descrito no registo predial com o número **dois mil cento e noventa** – freguesia de **Vila Cova de Alva**, com registo de aquisição a seu favor, pela inscrição feita pela **apresentação três, de treze de janeiro de mil novecentos e setenta.** _

_____ Que o montante a que ascende a referida dívida, resulta de

bb

mensalidades e outros encargos decorrentes do alojamento e outras do casal dos primeiros outorgantes, no Lar de Terceira Idade propriedade da gestida do segundo outorgante, constantes das contas correntes respetivas, desde nove de abril de dois mil e vinte e quatro a treze de agosto de dois mil e vinte e cinco. _____

_____ **DISSE O SEGUNDO OUTORGANTE:** _____

_____ Que para a sua gestida aceita a presente dação e dá como integralmente liquidada a referida dívida. _____

_____ **DISSERAM, AINDA, OS OUTORGANTES:** _____

_____ Que este contrato não teve intervenção de mediador imobiliário. _____

_____ **ASSIM OUTORGARAM.** _____

_____ **Adverti os outorgantes: de que este ato é ineficaz em relação à gestida do segundo, enquanto por ela não for ratificado; de que incorrem na pena de desobediência prevista no artigo 348º do Código Penal se não tiverem cumprido o dever de fazer constar desta escritura a intervenção de mediador imobiliário de que tenham conhecimento; e da obrigatoriedade de apresentação, nesta data, pelos primeiros outorgantes à gestida do segundo outorgante, do certificado emitido no âmbito do Sistema de Certificação Energética dos Edifícios, nos termos do disposto no nº 4, do Artº 3º do Dec.-Lei nº 118/2013, de 20 de agosto.** _____

_____ Comprovei os elementos registais do imóvel por consulta efetuada hoje, pelas treze horas e trinta e um minutos, à respetiva certidão permanente com o código de acesso PP-3287-32281-060118-002190. _____

_____ A pedido dos outorgantes arquiva-se caderneta predial da qual consta que o imóvel foi inscrito na matriz no ano de mil novecentos e setenta e três, que conjugada com a certidão camarária que está arquivada neste Cartório, sob o nº 87, no Maço de Documentos referente ao Livro de Notas para Escrituras Diversas 28-E, dispensa a apresentação da autorização de utilização do imóvel. _____

_____ Verifiquei, ainda, pela referida caderneta predial a citada proveniência matricial. _____

_____ Arquivo: - documentos nºs 160.025.480.487.035, relativo à liquidação do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis; e documento relativo à liquidação de IS. – verba 1.1 da respetiva Tabela, sob o qual caiu a isenção da al. d) do Artº 6º do CIS. ____

_____ De acordo com o Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento e do Conselho, de 27 de abril de 2016, os outorgantes foram informados de que decorre do cumprimento de obrigação legal a incorporação de todos os seus dados nos ficheiros informáticos existentes neste Cartório Notarial, os quais serão conservados com carácter confidencial, sem prejuízo das comunicações obrigatórias às entidades previstas na lei. ____

_____ Esta escritura foi lida aos outorgantes e devidamente explicada quanto ao seu conteúdo. _____

- *Vasco Henrique Fontes da Fonseca*
- *Ida de Castro Santos Ferreira*
- *[assinatura]*

A Notária, *[assinatura]*

- Registo / Fat. recibo FAC 2025001/1156/01. *bf*



IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 06 - COIMBRA **CONCELHO:** 01 - ARGANIL **FREGUESIA:** 22 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE VILA COVA DE ALVA E ANSERIZ

ARTIGO MATRICIAL: 571 **NIP:**

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 06 - COIMBRA **CONCELHO:** 01 - ARGANIL **FREGUESIA:** 18 - VILA COVA DE ALVA (EXTINTA)

Tipo: URBANO

Artigo: 512

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Vila Cova do Alva **Lugar:** Vila Cova do Alva **Código Postal:** 3305-285 VILA COVA DE ALVA

CONFRONTAÇÕES

Norte: Rua **Sul:** Rua e Natália Leitão **Nascente:** Jaime Gonçalves da Cruz **Poente:** Estrada

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

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

Descrição: CASA COMPOSTA DE CAVE AMPLA, R/C AMPLO DESTINADO A A COMERCIO, 1º ANDAR COM 2 DIVISÕES E 1 COZINHA, 2 º ANDAR COM 2 DIVISÕES E CASA DE BANHO E 3º ANDAR COM 2 DIVISÕES.

Afectação: Habitação **Nº de pisos:** 5 **Tipologia/Divisões:** 10

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 35,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 35,0000 m² **Área bruta de construção:** 145,0000 m² **Área bruta dependente:** 40,0000 m² **Área bruta privativa:** 105,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1973 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €32.416,31 **Determinado no ano:** 2024

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 216.323,00 **Coordenada Y:** 368.301,00

Vt^*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
29,100,00	=	603,00	x	115,3000	x	1,00	x	0,60	x	0,930	x	0,75

Vt = 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 $A = (Aa + Ab) \times Caj + Ac + Ad$, 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, $(Aa + Ab) \times Caj = 100 \times 1,0 + 0,90 \times (Aa + Ab - 100,0000)$.

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: 5778837 **Entregue em :** 2012/12/17 **Ficha de avaliação nº:** 9339462 **Avaliada em :** 2013/02/25

TITULARES

Identificação fiscal: 104435097 **Nome:** VASCO HENRIQUE FONSECA FERREIRA

Morada: , VILA COVA DE ALVA, 3305-285 VILA COVA DE ALVA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** DESCONHECIDO



Emitido no Serviço de Finanças de ARGANIL em 2025-07-17

O Chefe de Finanças

(Eduardo Jorge Nunes Costa)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 770001157

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

HCRHGLGZSJUN



Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o n.º de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis



Proprietário:	SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DE ARGANIL
Localização:	Rua Olivença, nº 14 – 3300-041 Arganil
Descrição Predial / Matriz:	Artigo 340ºU da Freguesia e Concelho de Arganil



**RELATÓRIO DE
AVALIAÇÃO**
Bens Imóveis



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.						
	Curso de Avaliação Imobiliária – ISEC – Instituto Superior de Engenharia Civil – setembro de 2009.						
	Curso de Gestão Imobiliária e Certificação de Peritos de Imóveis – outubro de 2011 a fevereiro de 2012						
Perito avaliador inscrito na CMVM com o nº PAI/2013/0035 Apólice de Seguro nº 0153.10002599 da GENERALI válida até 27/03/2026							
Ao serviço de:	CIVIBEIRA – Projatos e Avaliações, Lda.				NIF:	502 689 641	
Informações Perito:	A empresa está implantada na região das beiras há 33 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:	340U – P1316	Entidade:	Santa Casa da Misericórdia de Arganil		Morada:	Arganil
Data Pedido:	17-10-2025	Data Visita:	21-10-2025	Data Entrega:	22-10-2025	
Elementos fornecidos para a realização do Relatório		- Caderneta Predial				
Elementos consultados para a realização do Relatório*		- Visita ao local - Bibliografia da Especialidade - Cartografia Aérea - Informação proveniente de prospeção				
*(para além dos elementos fornecidos)						
Identificação do(s) Prédio (s)	242/19860416	Freguesia	Arganil			
		Concelho	Arganil			



**RELATÓRIO DE
AVALIAÇÃO**
Bens Imóveis



AT
autoridade
tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 0701 - ARGANIL

Emitido via Internet em 2025-06-06

O Chefe de Finanças

(Eduardo Jorge Nunes Costa)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 501157654

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

DSYURGWLJCKZ



Para validar este comprovativo acesse 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.



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis



4.1.3. Análise Qualitativa do Prédio

Artigo 340º Urbano

Ano de Construção	±1937
Tipologia	T2
Nº de casas de banho	3

Ano de Reabilitação/Reconstrução	
Utilização	Habitação

Composição: R/Chão: Sala, quarto, cozinha e casa de banho. 1º Andar: Duas salas, quarto, cozinha, casa de banho e arrumos. Sótão: Dois arrumos, casa de banho e terraço.

CONSTITUIÇÃO E REVESTIMENTOS

Composição	Pavimentos	Paredes	Tetos
Salas	Soalho de madeira	Reboco de cal	Forro de madeira
Quartos	Tacos de madeira	Reboco de cal	Forro de madeira
Casas de banho	Mosaico hidráulico	Azulejo cerâmico/Reboco pintado	Reboco pintado
Cozinhas	Mosaico hidráulico	Azulejo cerâmico/Reboco pintado	Forro de madeira
Arrumos	Soalho de madeira	Reboco de cal	Forro de madeira

ESTRUTURA DO EDIFICADO

Classificação	SEGURANÇA		
	1	2	3
BETÃO ARMADO COM LAJES MACIÇAS	☐	☐	☐
PAREDES RESISTENTES EM PEDRA COM LAJE EM VIGOTAS	☐	☐	☐
PORTICADA COM LINTEL DE TRAVAMENTO	☐	☐	☐
ESTRUTURA EM BETÃO ARMADO COM COBERTURA METÁLICA	☐	☐	☐
PAREDES RESISTENTES EM PEDRA COM LAJE EM SOALHO	☐	☐	☒

COBERTURA

Classificação	SEGURANÇA		
	1	2	3
LAJE DE BETÃO ARMADO	☐	☐	☐
LAJE DE VIGOTA PRÉ-ESFORÇADA	☐	☐	☐
MADEIRA	☐	☐	☒
COBERTURA METÁLICA	☐	☐	☐
VIGOTA E RIPAS	☐	☐	☐



**RELATÓRIO DE
AVALIAÇÃO**
Bens Imóveis



CLASSIFICAÇÃO DE PARÂMETROS DO EDIFICADO

Classificação	1	2	3	4	5
	Mau	Mediocre	Suficiente	Bom	Muito Bom
CONFORTO	☐	☒	☐	☐	☐
QUALIDADE	☐	☒	☐	☐	☐
ACABAMENTOS	☐	☒	☐	☐	☐
BENEFICIAÇÕES	☐	☐	☒	☐	☐
VENTILAÇÃO E CLIMATIZAÇÃO	☐	☒	☐	☐	☐
SEGURANÇA CONTRA INTRUSÃO	☐	☒	☐	☐	☐
ISOLAMENTO TÉRMICO	☐	☒	☐	☐	☐

ACESSIBILIDADES E LOCALIZAÇÃO

Classificação	1	2	3	4	5
	Mau	Mediocre	Suficiente	Bom	Muito Bom
ACESSIBILIDADES	☐	☐	☐	☒	☐
LOCALIZAÇÃO	☐	☐	☐	☐	☒

QUALIDADE DAS VISTAS

Classificação	1	2	3	4	5	0
	Mau	Mediocre	Suficiente	Bom	Muito Bom	Encosto
EXPOSIÇÃO FACHADA – N	☐	☐	☐	☐	☐	☒
EXPOSIÇÃO FACHADA – S	☐	☐	☐	☐	☐	☒
EXPOSIÇÃO FACHADA – E	☐	☒	☐	☐	☐	☐
EXPOSIÇÃO FACHADA – O	☐	☐	☐	☒	☐	☐

Construção:

Situa-se na zona central da vila de Arganil, mesmo junto ao Intermarché e ao Campo de futebol Dr. Eduardo Ralha, numa zona algo consolidada, tem bons acessos e boa rede de transportes.



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis



5. LOCALIZAÇÃO



Planta de localização do Google – Sem Escala

COORDENADAS: NORTE – 40°13'07.65"

OESTE – 08°03'23.36"

ALTITUDE – 188.00 m

COEFICIENTE DE LOCALIZAÇÃO (IMI) – 0.80 para habitação



6. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA



VISTA DO QUARTO DO R/CHÃO



VISTA DA COZINHA DO R/CHÃO



VISTA DA CASA DE BANHO DO R/CHÃO



VISTA DA SALA DO R/CHÃO



VISTA DO QUARTO DO 1º ANDAR



VISTA DA SALA DO 1º ANDAR



**RELATÓRIO DE
AVALIAÇÃO**
Bens Imóveis



VISTA DA COZINHA DO 1º ANDAR



VISTA DE UMA DAS SALAS DO 1º ANDAR



VISTA DE UM DOS ARRUMOS DO SÓTÃO



VISTA DA CASA DE BANHO DO 1º ANDAR



VISTA DA CASA DE BANHO DO SÓTÃO



VISTA DO ALÇADO PRINCIPAL



**RELATÓRIO DE
AVALIAÇÃO**
Bens Imóveis



7. 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 20%.

Nota: Ver tabelas com prospeção e respetivos cálculos.

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

MÉTODO COMPARATIVO					
Prédio nº 242/19860416 - Freguesia de Arganil					
Art.	Designação	Qt.	Un.	Preço Unitário [€]	Valor Total [€]
1	TERRENO				
1.1.	Terreno	58,90	m2		
2	CONSTRUÇÃO				73 507,20 €
2.1.	Habitação	117,80	m2	549,00 €	64 672,20 €
2.2.	Arrumos	58,90	m2	150,00 €	8 835,00 €
TOTALP.V.T. - Presumível Valor de Transação					73 507,20 €
VALOR ARREDONDADO					73 500,00 €
Extenso:	Setenta e três mil e quinhentos euros				



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO Bens Imóveis



ANEXOS

A ANEXOS - PROSPECÇÃO DE MERCADO

Item	Comparável 1	Comparável 2	Comparável 3	Comparável 4	Comparável 5	Comparável 6
Tipo:	Casa	Casa	Casa	Casa		
Tipologia:	T10	T3	T12	T4		
Ano/Estado:	Medíocre	Bom	Mau	Medíocre		
Rua:	Rua José Castanheira Nunes	Rua Professor José Lourenço Nogueira	Arganil	Arganil		
Freguesia:	Arganil	Arganil	Arganil	Arganil		
Concelho:	Arganil	Arganil	Arganil	Arganil		
Empreendimento:						
Imobiliária:	Zome	Century 21	N Prestige	Real Estate		
Contacto:						
Área Bruta Priv.	275	200	210	126		
Área de Impl.						
Área de Terreno						
Valor Pedido	189 000	150 000	80 000	124 900		
% Negociação	20%	20%	20%	20%		
Valor Pedido Exp.	151 200	120 000	64 000	99 920		
Valor Unitário	550	600	305	793		
Valor Uni. Ajust.	605	390	369	833		
Localização	5%		5%	5%		
Idade						
Qualidade/Acab.	-5%	-40%	10%	5%		
Área	10%	5%	6%	-5%		
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	
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	549,06	Desvio Padrão		Volatilidade		

B ANEXOS - MÉTODO 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		1		DEV				4%	
R/c		1		DEV				4%	
Andares									
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		1		DEV			5,0%	4%	
R/c		1		DEV			5,0%	4%	
Andares									
Logradouro									

B3 VALOR DE MERCADO PELO MÉTODO DO RENDIMENTO

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



MÉTODO DE CUSTO					
Prédio nº 242/19860416 - Freguesia de Arganil					
Art.	Designação	Qt.	Un.	Preço Unitário [€]	Valor Total [€]
1	TERRENO				23 560,00 €
1.1.	Terreno	58,90	m2	400,00 €	23 560,00 €
2	CONSTRUÇÃO				138 415,00 €
2.1.	Habitação	117,80	m2	1 000,00 €	117 800,00 €
2.2.	Arrumos	58,90	m2	350,00 €	20 615,00 €
					-91 000,50 €
Custo de Projeto/ Administrativo e Gestão		5,00%			6 920,75 €
Custos Comerciais		5,00%			8 098,75 €
Custos Financeiros		5,00%			6 920,75 €
Depreciação Física e Funcional		-100,00%			-145 335,75 €
Margem do Promotor		20,00%			32 395,00 €
TOTALP.V.T. - Presumível Valor de Transação					70 974,50 €
Valor Arredondado					71 000,00 €
Extenso:	Setenta e um mil euros				

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



9. OBSERVAÇÕES, PREMISSAS E DEFINIÇÕES

CONCLUSÕES

O valor a considerar é o que foi obtido pelo **Método Comparativo de Mercado**, ou seja **73.500,00 €** (Setenta e três mil e quinhentos 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**. Refira-se ainda que, os valores obtidos pelos dois métodos são muito idênticos.

- 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 – 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



10. 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.

11. ASSINATURA DO PERITO

Assinado por: **JOÃO ANTÓNIO ALVOEIRO DUARTE**

Num. de Identificação: 06559830

Data: 2025.10.22 19:16:43+01'00'



CARTÃO DE CIDADÃO
• • • •

