



Certidão Permanente

Código de acesso: GP-2368-19259-060102-001721

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:

Primeiro andar do lado nascente - destinado a habitação com sala, dois quartos, cozinha, despensa, casa de banho, corredor, varanda dos lados poente/sul e varanda do lado norte (125 m2) - garagem a terceira no sentido nascente/poente (18 m2).

Valor Tributável: 1.458.000,00 Escudos

O(A) Conservador(a)

Maria do Carmo Dias Ribeiro de Oliveira Marques

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 3 de 1991/01/23 - Constituição da Propriedade Horizontal

Conservatória do Registo Predial de Arganil

AP. 3632 de 2021/05/20 19:47:00 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2021/05/20 19:47:00 UTC

ABRANGE 33 PRÉDIOS

CAUSA : Doação

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** IRMANDADE DA SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DE ARGANIL

NIPC 501157654

Sede: Arganil

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** MARIA DE DEUS RODRIGUES PINTO FERNANDES

NIF 136829210

** A sujeito passivo é a meeira e a única herdeira de Arménio da Costa Fernandes, contitular inscrito.

O(A) Conservador(a) de Registos

Maria do Carmo Dias Ribeiro de Oliveira Marques

Conservatória do Registo Predial de Arganil

OFICIOSO

AP. 3632 de 2021/05/20 16:07:04 UTC - Usufruto

Registado no Sistema em: 2021/10/25 16:07:04 UTC

ABRANGE 33 PRÉDIOS

CAUSA : Reserva em Doação

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MARIA DE DEUS RODRIGUES PINTO FERNANDES

NIF 136829210

Viúvo(a)

Morada: Lar da Santa Casa da Misericórdia de Arganil, Rua Comendador Cruz Pereira

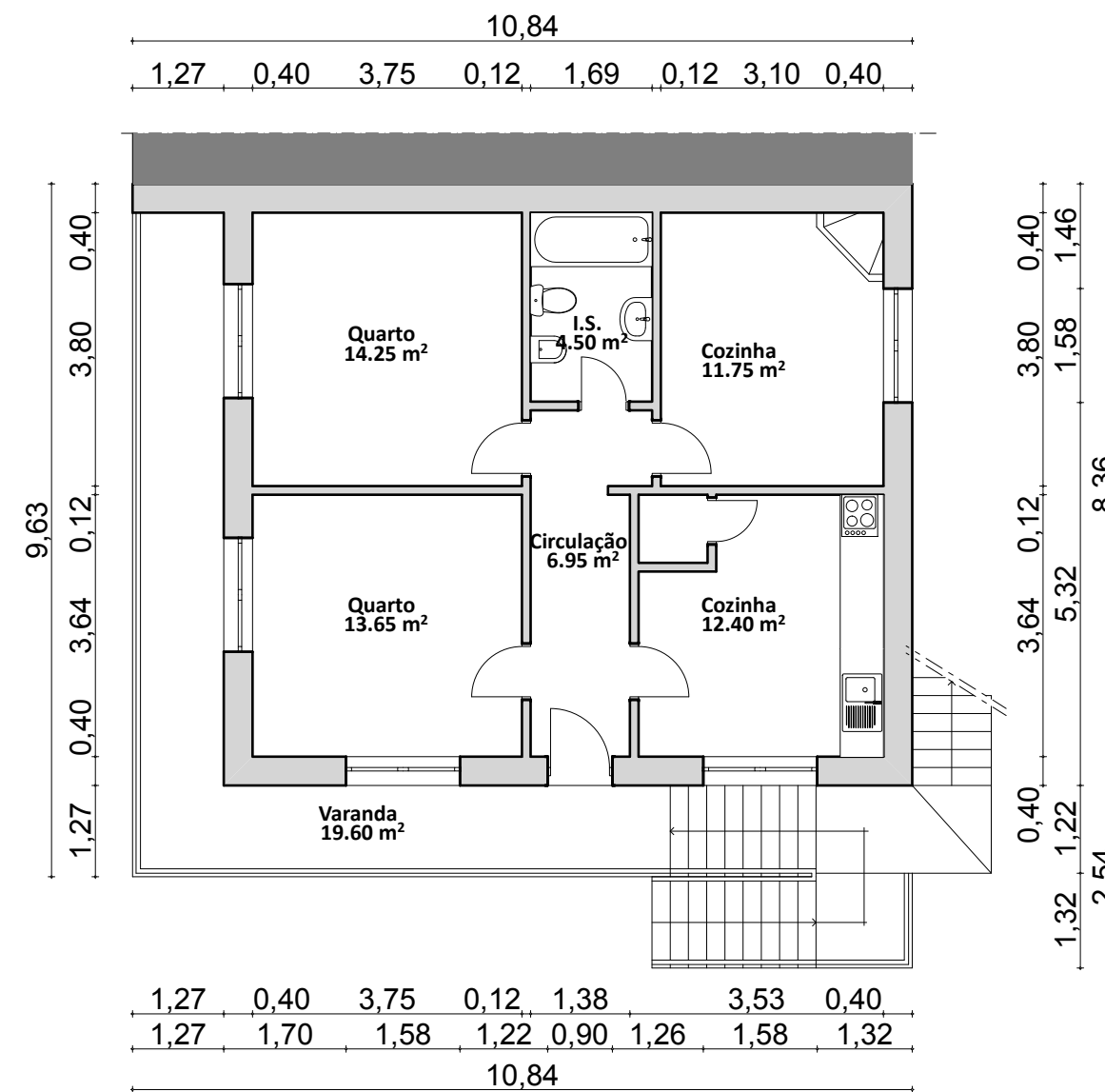
Localidade: Arganil

O(A) Conservador(a) de Registos
Maria do Carmo Dias Ribeiro de Oliveira Marques



REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 05-01-2022 e válida até 05-04-2022



Planta piso 1 Frente

	Desenho Levantamento _ Apartamento Planta Andar - 1ºFrente	Escala 1 / 1 0 0	
	Local Rua Torres de Cotilas nº 130 1º Andar 3300-152 Arganil	Projectista 	EXISTENTE
Requerente STª CASA DA MESERICÓRDIA DE ARGANIL Rua Comendar Cruz Pereira_ARGANIL	Data: Março 2025	01	



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis



Proprietário:	SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DE ARGANIL
Localização:	Rua Torres de Cotillas, nº 130, 1º Andar – 3300-152 Arganil
Descrição Predial / Matriz:	Artigo 2708 – D 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 – Projetos e Avaliações, Lda.	NIF:	502 689 641		
Informações Perito:	A empresa está implantada na região das beiras há 34 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:	2708 – P1335	Entidade:	Santa Casa da Misericórdia de Arganil	Morada:	Arganil
Data Pedido:	25-02-2026	Data Visita:	28-02-2026	Data Entrega:	02-03-2026
Elementos fornecidos para a realização do Relatório	- Caderneta Predial - Certidão da Conservatória desatualizada				
Elementos consultados para a realização do Relatório* <small>*(para além dos elementos fornecidos)</small>	- Visita ao local - Bibliografia da Especialidade - Cartografia Aérea - Informação proveniente de prospeção				
Identificação do(s) Prédio (s)	1721/19891130 - D	Freguesia	Arganil		
		Concelho	Arganil		



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 Torres de Cotillas, nº 130, 1º Andar	Código Postal:	3300 – 152		
Localidade:	Sobreiral	Freguesia:	Arganil	Concelho:	Arganil

4.1.2. Caderneta Predial Urbana e Certidão da Conservatória

	CADERNETA PREDIAL URBANA SERVIÇO DE FINANÇAS E EST. AGRÍCOLAS
IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO	
DISTRITO: 06 - COIMBRA CONCELHO: 01 - ARGANIL FREGUESIA: 02 - ARGANIL	
ARTIGO MATRICIAL: 2708 NIP:	
Descrito na C.R.P. de : ARGANIL sob o registo nº: 1721	
LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO	
Av./Rua/Praça: Rua Torres de Cotillas Nº: 130 Lugar: Arganil Código Postal: 3300-152 ARGANIL	
DESCRIÇÃO DO PRÉDIO	
Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.	
Descrição: Prédio urbano constituído em propriedade horizontal	
Nº de pisos do artigo: 3	
ÁREAS (em m²)	
Área total do terreno: 509,0000 m² Área de implantação do edifício: 364,7000 m² Área bruta privativa total: 107,1000 m² Área de terreno integrante das fracções: 144,3000 m²	
FRACÇÃO AUTÓNOMA: D	
LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO	
Av./Rua/Praça: Rua Torres de Cotillas Nº: 130 Lugar: Arganil Código Postal: 3300-152 ARGANIL	
Andar/Divisão: 1.º	
ELEMENTOS DA FRACÇÃO	
Afectação: Habitação Tipologia/Divisões: 3 Permissão: 175,0000 Nº de pisos de fracção: 1	
ÁREAS (em m²)	
Área do terreno integrante: 0,0000 m² Área bruta privativa: 107,1000 m² Área bruta dependente: 18,0000 m²	
DADOS DE AVALIAÇÃO	
Ano de inscrição na matriz: 1990 Valor patrimonial actual (CIMI): €53.175,91 Determinado no ano: 2025	
Tipo de coeficiente de localização: Habitação Coordenada X: 205,747,00 Coordenada Y: 361,462,00 Mod 1 do IMI nº: 1322354 Entregue em : 2007/03/08 Ficha de avaliação nº: 1697044 Avaliada em : 2007/04/19	
$V = \frac{V_1}{40,388} \times \frac{V_2}{111,80} \times \frac{A}{112,5800} \times \frac{Ca}{1,00} \times \frac{Cv}{1,00} \times \frac{Cq}{0,998} \times \frac{Cv}{0,99}$	
<small>V1 = valor patrimonial estimado; V2 = valor base dos prédios edificadas; A = área bruta de construção total e área edificada e área de implantação; Ca = coeficiente de afectação; Cq = coeficiente de qualidade e conforto; Cv = coeficiente de valorização, sendo A = Aa + Ad + Ac + Ad; Aa representa a área bruta privativa; Ad representa a área bruta dependente; Ac representa a área de terreno livre até ao limite do duas vezes a área de implantação; Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação. * Valor atribuído, nos termos do nº2 do Art.º 3º do CIMI.</small>	
TITULARES	
Identificação fiscal: 501157654 Nome: SANTA CASA MISERICORDIA ARGANIL	
Morada: R. COMENDADOR CRUZ PEREIRA, ARGANIL, 3300-034 ARGANIL	



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis



 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL URBANA SERVIÇO DE FINANÇAS: 0701 - ARGANIL
---	--

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: OUTRO Entidade: ÓBITO USUFRUTUÁRIA - PRA
1/25

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501157654

Motivo: MISERICORDIAS Início: 2024 Valor isento: €53.175,91

Emitido via internet em 2026-02-23

O Chefe de Finanças

(Eduardo Jorge Nunes Costa)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 501157654

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

EUPXNTMMKAEK



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



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis



CIVIBEIRA
Projetos e Avaliações, Lda

Conservatória do Registo Predial de
Arganil

Freguesia Arganil

1721/19891130 - D



Certidão Permanente

Código de acesso: EP-2368-19259-060102-001721

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:

Primeiro andar do lado nascente - destinado a habitação com sala, dois quartos, cozinha, despensa, casa de banho, corredor, varanda dos lados poente/sul e varanda do lado norte (125 m2) - garagem a terceira no sentido nascente/poente (18 m2).

Valor Tributável: 1.458.000,00 Escudos

O(A) Conservador(a)

Maria do Carmo Dias Ribeiro de Oliveira Marques

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 3 de 1991/01/23 - Constituição da Propriedade Horizontal

Conservatória do Registo Predial de Arganil

AP. 3632 de 2021/05/20 19:47:00 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2021/05/20 19:47:00 UTC

ABRANGE 33 PRÉDIOS

CAUSA : Doação

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** IRMANDADE DA SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DE ARGANIL

NIPC 501157654

Sede: Arganil

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

** MARIA DE DEUS RODRIGUES PINTO FERNANDES

NIF 136829210

** A sujeito passivo é a meeira e a única herdeira de Arménio da Costa Fernandes, contitular inscrito.

O(A) Conservador(a) de Registos

Maria do Carmo Dias Ribeiro de Oliveira Marques

Conservatória do Registo Predial de Arganil

OFICIOSO

AP. 3632 de 2021/05/20 16:07:04 UTC - Usufruto

Registado no Sistema em: 2021/10/25 16:07:04 UTC

ABRANGE 33 PRÉDIOS

CAUSA : Reserva em Doação

C.R.P. Arganil

www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor

2022/01/24 16:28:29 UTC

Página - 1 -

www.casapronta.mj.pt



**RELATÓRIO DE
AVALIAÇÃO**
Bens Imóveis



Conservatória do Registo Predial de
Arganil

Freguesia Arganil

1721/19891130 - D

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** MARIA DE DEUS RODRIGUES PINTO FERNANDES

NIF 136829210

Viúvo(a)

Morada: Lar da Santa Casa da Misericórdia de Arganil, Rua Comendador Cruz Pereira

Localidade: Arganil

O(A) Conservador(a) de Registos
Maria do Carmo Dias Ribeiro de Oliveira Marques

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 05-01-2022 e válida até 05-04-2022



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis



4.1.3. Análise Qualitativa do Prédio

Artigo 2708 – D Urbano

Ano de Construção	1990	Ano de Reabilitação/Reconstrução	
Tipologia	T2	Utilização	Habitação
Nº de casas de banho	1		

Composição: 1º Andar: Sala comum, dois quartos, cozinha, casa de banho, despensa e duas varandas.
R/Chão: Garagem.

CONSTITUIÇÃO E REVESTIMENTOS

Composição	Pavimentos	Paredes	Tetos
Sala comum	Mosaico cerâmico	Estuque pintado	Estuque pintado
Quartos	Parquet de madeira	Estuque pintado	Estuque pintado
Casa de banho	Mosaico cerâmico	Azulejo cerâmico	Estuque pintado
Cozinha	Mosaico cerâmico	Azulejo cerâmico	Estuque pintado
Garagem	Betonilha afagada	Bloco à vista	Chapa de fibrocimento

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 checked="" 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 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 checked="" type="checkbox"/>
MADEIRA	<input 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
EXPOSIÇÃO FACHADA – S	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Construção:

Situa-se na zona poente da vila de Arganil, próximo da Escola EB 2,3, numa zona habitacional, tem bons acessos e razoável rede de transportes.



5. LOCALIZAÇÃO



Planta de localização do Google – Sem Escala

COORDENADAS: NORTE – 40°13'18.43''

OESTE – 08°03'55.56''

ALTITUDE – 207.00 m

COEFICIENTE DE LOCALIZAÇÃO (IMI) – 0.80 para habitação



6. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA



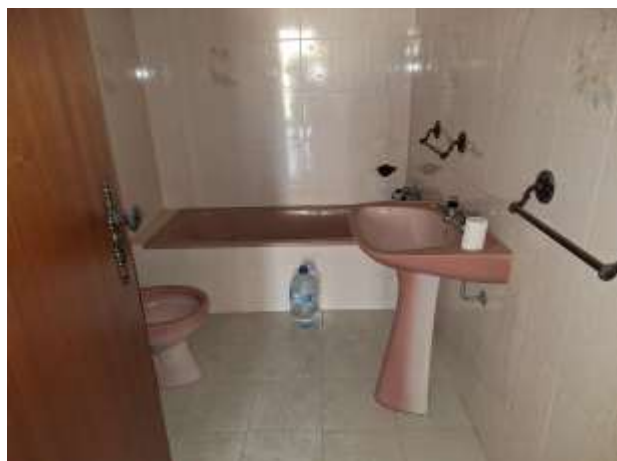
VISTA DA COZINHA



VISTA DE UM DOS QUARTOS



VISTA DO OUTRO QUARTO



VISTA DA CASA DE BANHO



VISTA DA SALA COMUM



VISTA DO ALÇADO PRINCIPAL DO EDIFÍCIO



**RELATÓRIO DE
AVALIAÇÃO**
Bens Imóveis



VISTA DA DESPESA



VISTA DO ALÇADO LATERAL ESQUERDO



VISTA DO INTERIOR DA GARAGEM



VISTA DO PORTÃO DA GARAGEM



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 1721/19891130 - D - Freguesia de Arganil					
Art.	Designação	Qt.	Un.	Preço Unitário [€]	Valor Total [€]
1 TERRENO					
1.1.	Terreno	1.00	Un		
2 CONSTRUÇÃO					73,964.70 €
2.1.	Habitação	107.10	m2	657.00 €	70,364.70 €
2.2.	Garagem	18.00	m2	200.00 €	3,600.00 €
TOTALP.V.T. - Presumível Valor de Transação					73,964.70 €
VALOR ARREDONDADO					74,000.00 €
Extenso:	Setenta e quatro mil euros				



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Bens Imóveis



ANEXOS

A ANEXOS- PROSPEÇÃO DE MERCADO

Item	Comparável 1	Comparável 2	Comparável 3	Comparável 4	Comparável 5	Comparável 6
Tipo:	Apartamento	Apartamento	Apartamento	Apartamento		
Tipologia:	T2	T3	T3	T2		
Ano/Estado:	1998/Razoável	1984/Razoável	1998/Razoável	Razoável		
Rua:	Sobreiral	Abrunhós	Sarzedo	Fundo de Vila		
Freguesia:	Arganil	Arganil	Sarzedo	Tábua		
Concelho:	Arganil	Arganil	Arganil	Tábua		
Empreendimento:						
Imobiliária:	Greenlands	Greenlands	Particular	Particular		
Contacto:						
Área Bruta Priv.	111	202	155	90		
Área de Impl.						
Área de Terreno						
Valor Pedido	126,000	140,000	120,000	100,000		
% Negociação	20%	20%	20%	20%		
Valor Pedido Exp.	100,800	112,000	96,000	80,000		
Valor Unitário	908	554	619	889		
Valor Uni. Ajust.	681	571	619	756		
Localização			10%			
Idade	-10%	5%		-10%		
Qualidade/Acab.	-15%	-10%	-20%	-5%		
Área		8%	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	656.77	Desvio Padrão		Volatilidade		

B ANEXOS - MÉTODO DO RENDIMENTO

Colocar em "Anos": ST - Contrato sem termo

DEV - Devoluto

B1 RENDA EFETIVA

Designação	Uso	Pisos	Área (m ²)	Anos	Renda Mensal (Eur)	Renda Mensal (Eur/m ²)	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 (m ²)	Anos	Renda Mensal (Eur)	Renda Mensal (Eur/m ²)	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



MÉTODO DE CUSTO					
Prédio nº 1721/19891130 - D - Freguesia de Arganil					
Art.	Designação	Qt.	Un.	Preço Unitário [€]	Valor Total [€]
1	TERRENO				10,000.00 €
1.1.	Terreno	1.00	Un.	10,000.00 €	10,000.00 €
2	CONSTRUÇÃO				97,335.00 €
2.1.	Habitação	107.10	m2	850.00 €	91,035.00 €
2.2.	Garagem	18.00	m2	350.00 €	6,300.00 €
					-27,463.30 €
Custo de Projeto/ Administrativo e Gestão		5.00%			4,866.75 €
Custos Comerciais		5.00%			5,366.75 €
Custos Financeiros		5.00%			4,866.75 €
Depreciação Física e Funcional		-57.40%			-58,663.80 €
Margem do Promotor		15.00%			16,100.25 €
TOTALP.V.T. - Presumível Valor de Transação					79,871.70 €
Valor Arredondado					80,000.00 €
Extenso: Oitenta 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 **74.000,00 €** (Setenta e quatro 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, tomando-se desta forma menos fiável que o **Método Comparativo de Mercado**. Refira-se ainda que, os valores obtidos pelos dois métodos não são muito diferentes.

- Foi efetuada uma visita ao imóvel para verificação das suas características construtivas e tipológicas e caracterização da realidade urbana envolvente.
- A cobertura da garagem é feita através de chapa de fibrocimento, a qual terá de ser substituída por conter amianto, uma substância cancerígena.
- 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