



## PROPOSTA DE PEDIDO DE AUTORIZAÇÃO PARA ALIENAÇÃO

**Identificação: Artigo urbano nº 2708 D, sito na Rua Torres de Cotilhas n.º 130, Freguesia de Arganil, Concelho de Arganil, Registado sob a descrição n.º1721 da Conservatória de Arganil, composto por um piso com 5 divisões e garagem, com uma área total do terreno com 144.30 m<sup>2</sup>, área de implantação de 144.30 m<sup>2</sup>, área bruta dependente de 18.20 m<sup>2</sup> e uma área bruta privativa de 107.10 m<sup>2</sup>.**

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 do PRR referentes a diversas candidaturas, nomeadamente no âmbito do Hospital de Beneficência Condessa das Canas;
- 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 perspectiva 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, é aconselhável que seja alienado, para evitar custos, cujo retorno não ocorrerá no imediato.

Nesse sentido, deverá ser considerado o valor patrimonial da avaliação da Autoridade Tributária e Aduaneira, no montante de 53 175.91€ (Cinquenta e três mil cento e setenta e cinco euros e noventa e um cêntimos), bem como a avaliação da empresa CIVIBEIRA – Projetos e Avaliações Lda, no montante de 74.000,00€ (setenta e quatro 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, 10 de Março de 2026

P'la Mesa Administrativa

O Provedor

(Prof. António Carvalhais da Costa)





**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:** Predio 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 **Permilagem:** 175,0000 **Nº de pisos da 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:** 1597044 **Avaliada em :** 2007/04/19

$$\begin{array}{cccccccccccc} \boxed{Vt^*} & = & \boxed{Vc} & \times & \boxed{A} & \times & \boxed{Ca} & \times & \boxed{Cl} & \times & \boxed{Cq} & \times & \boxed{Cv} \\ 46.580,00 & = & 615,00 & \times & 112,5000 & \times & 1,00 & \times & 0,80 & \times & 0,990 & \times & 0,85 \end{array}$$

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 velustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

\* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

**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 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](http://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



Proprietário:	<b>SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DE ARGANIL</b>
Localização:	<b>Rua Torres de Cotillas, nº 130, 1º Andar – 3300-152 Arganil</b>
Descrição Predial / Matriz:	<b>Artigo 2708 – D da Freguesia e Concelho de Arganil</b>



**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	<ul style="list-style-type: none"><li>- Caderneta Predial</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>1721/19891130 - D</b>	Freguesia	<b>Arganil</b>
		Concelho	<b>Arganil</b>





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 USUFRUATUÁRIA - PRA  
1/25

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501157654

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

Emitido via Internet em 2025-02-23

O Chefe de Finanças

(Eduardo Jorge Nunes Costa)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 501 157654

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

EUPXNTMMKA6K



Para validar este comprovativo acesse ao site em [www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt), opção: Serviços>Outros Serviços>Validação de Documentos 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



Conservatória do Registo Predial de  
Arganil

Freguesia Arganil

1721/19891130 - D

registo predial  
online

Certidão Permanente

Código de acesso: SP-2368-19258-060102-001721

**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 m<sup>2</sup>) - garagem a terceira no sentido nascente/poente (18 m<sup>2</sup>).

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 13 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, constitular 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 13 PRÉDIOS

CAUSA : Reserva em Doação

C.R.F. Arganil

[www.predialonline.mj.pt](http://www.predialonline.mj.pt)

Informação em Vigor

2022/01/24 16:28:29 UTC

Página - 1 -

[www.casapronta.mj.pt](http://www.casapronta.mj.pt)



**RELATÓRIO DE  
AVALIAÇÃO**  
Bens Imóveis



Conservatória do Registo Predial de  
Arganil

Freguesia Arganil

1721/19891130 - D

**INSCRIÇÕES - AVERRAMENTOS - ANOTAÇÕES**

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

\*\* MARIA DE BENS RODRIGUES PINTO FERNANDES

NIF 136829210

Viúvo(s)

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	<b>1990</b>	Ano de Reabilitação/Reconstrução	
Tipologia	<b>T2</b>	Utilização	<b>Habitação</b>
Nº de casas de banho	<b>1</b>		

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
<b>BETÃO ARMADO COM LAJES MACIÇAS</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>
<b>ESTRUTURA EM BETÃO ARMADO COM COBERTURA METÁLICA</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 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**



**VISTA DA DESPENSA**



**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 [€]
<b>1 TERRENO</b>					
1.1.	Terreno	1.00	Un		
<b>2 CONSTRUÇÃO</b>					<b>73,964.70 €</b>
2.1.	Habitação	107.10	m2	657.00 €	70,364.70 €
2.2.	Garagem	18.00	m2	200.00 €	3,600.00 €
<b>TOTAL .....P.V.T. - Presumível Valor de Transação</b>					<b>73,964.70 €</b>
<b>VALOR ARREDONDADO</b>					<b>74,000.00 €</b>
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%	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	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
<b>B1 RENDA EFETIVA</b>								
Designação	Uso	Pisos	Área (m2)	Anos	Renda Mensal (Eur)	Custos (Eur/m2)	Taxa Act. (%)	Valor Financ. Act. (Eur)
Cave								
Cave								
R/c		1		DEV			4%	
Andares		1		DEV			4%	
Logradouro								
<b>B2 RENDA POTENCIAL</b>								
Designação	Uso	Pisos	Área (m2)	Anos	Renda Mensal (Eur)	Custos (Eur/m2)	Taxa Act. (%)	Valor Potenc. Act. (Eur)
Cave								
Cave								
R/c		1		DEV		5.0%	4%	
Andares		1		DEV		5.0%	4%	
Logradouro								
<b>B3 VALOR DE MERCADO PELO MÉTODO DO RENDIMENTO</b>								
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>					
<b>Prédio nº 1721/19891130 - D - Freguesia de Arganil</b>					
<b>Art.</b>	<b>Designação</b>	<b>Qt.</b>	<b>Un.</b>	<b>Preço Unitário [€]</b>	<b>Valor Total [€]</b>
<b>1</b>	<b>TERRENO</b>				<b>10,000.00 €</b>
1.1.	Terreno	1.00	Un.	10,000.00 €	10,000.00 €
<b>2</b>	<b>CONSTRUÇÃO</b>				<b>97,335.00 €</b>
2.1.	Habitação	107.10	m2	850.00 €	91,035.00 €
2.2.	Garagem	18.00	m2	350.00 €	6,300.00 €
					<b>-27,463.30 €</b>
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 €
<b>TOTAL .....P.V.T. - Presumível Valor de Transação</b>					<b>79,871.70 €</b>
Valor Arredondado					<b>80,000.00 €</b>
Extenso:	<b>Oitenta mil euros</b>				

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

Assinado por: **João António Alvoeiro Duarte**  
Num. de Identificação: 06559830  
Data: 2026.03.02 23:43:20+00'00'

