

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

JUNHO DE 2026

Avaliação de loteamento

Patrique Duarte Leitão
Loteamento Municipal de Santiago da Guarda

Nota Prévia

O relatório de avaliação apresentado é referente a uma unidade de armazém e Atividade Industrial, sendo elaborado de acordo com o Regulamentos da CMVM. Relatório realizado por Patrique Duarte Leitão engº civil e Perito avaliador imobiliário Inscrito na CMVM nº AVFII/16/0020.

ÍNDICE

Nota Prévia

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária.....	3
2. Objetivo da Avaliação.....	4
3. Elementos de identificação.....	5
4. Elementos de Avaliação.....	7
4.1 Introdução.....	7
4.2 Métodos Utilizados.....	7
4.2.1 Método Comparativo ou Valor de Mercado.....	7
4.3 Localização e características.....	8
4.3.1 Localização.....	8
4.3.2 Relatório fotográfico.....	9
4.3.3 Caracterização.....	11
4.3.4 Enquadramento.....	13
4.3.5 Infraestruturas e Equipamento existentes na zona.....	13
4.3.6 Caracterização do Terreno.....	14
4.3.7 Transportes Públicos.....	14
5. Avaliação do imóvel.....	15
5.1 Pressupostos.....	15
5.2 Descrição dos Métodos Utilizados.....	15
5.2.1 Método de Comparação ou Comparativo de Mercado.....	15
5.3 Avaliação – Cálculo.....	15
5.3.1 Prospeção.....	16
5.4 Cálculo do Valor de Mercado	17
6. Elementos de Responsabilização.....	18
Anexo I Quadro Geral.....	19
Anexo II (Plantas)	20

1. Resumo do Relatório de Avaliação Imobiliária

Avaliador:	Patrique Duarte Leitão Rua do Penedo Alto, Lote 3, r/c dir, 3040-777 Cernache/Coimbra Telemóvel: +351 919 201 880 E-mail: patrique.leitao@sapo.pt E-mail: leitaopatrique@gmail.com Inscrito na CMVM nº AVFII/16/020 (desde 12 novembro 2015) Seguro Fidelidade nº RC64225224
Imóvel:	Prédio urbano sito em Santiago da Guarda
Cliente:	Município de Ansião
Objetivo:	Estimar o valor atual de mercado do imóvel.
Metodologia Utilizada:	Método de Comparação ou Comparativo de Mercado
Conceito de valor:	Valor de mercado: preço pelo qual o bem imóvel pode ser vendido, mediante contrato entre um vendedor interessado e um comprador com capacidade para realizar a transação, à data da avaliação, no pressuposto de que o imóvel é colocado à venda publicamente, de que as condições de mercado permitem uma transmissão regular do bem e de que se dispõe de um período normal, tendo em conta a natureza do imóvel, para a negociação da venda. O valor de mercado deve ser documentado de forma transparente e clara.
Valor de mercado:	350.300,95€
Data da Avaliação:	9 de junho de 2026

2. Objetivo da Avaliação

A presente avaliação, solicitada pela Câmara Municipal de Ansião, tem como objetivo estimar o **valor de mercado** de um imóvel, abaixo identificado, tendo em consideração as características do imóvel.

Entende-se por “**valor de mercado**”, valor pelo qual o bem imóvel pode ser vendido, sendo o comprador e o vendedor conhecedores das condições de mercado e características do imóvel, e sem que qualquer deles tenha alguma razão ou conveniência especial na transação.

A avaliação baseou-se fundamentalmente na apreciação direta do imóvel por vistoria efetuada no local, tendo em atenção a envolvente da zona, e da sua localização atual e potencial.

Os cálculos apresentados tiveram base estado de conservação, configuração, taxas, projetos e margens de promoção praticados na zona.

3. Elementos de identificação

3.1 Perito avaliador

Patrique Duarte Leitão

3.2 Imóvel em Avaliação

O imóvel objeto da presente avaliação, 19 lotes de construção inseridos em loteamento, localiza-se em Santiago da Guarda, no concelho de Ansião e de acordo com os elementos fornecidos o imóvel corresponde aos prédios urbanos descritos na Conservatória do Registo Predial de Ansião sob os nº 10628, 10629, 10630, 10631, 10632, 10633, 10634, 10635, 10636, 10637, 10638, 10639, 10640, 10641, 10642, 10643, 10644, 10645 e 10646 e inscrito na matriz urbana (Freguesia Santiago da Guarda) sob os nº 4090, 4091, 4092, 4093, 4094, 4113, 4095, 4096, 4097, 4098, 4099, 4100, 4101, 4102, 4103, 4104, 4105, 4106 e 4107.

LOTE	Nº CPU	Nº CRP	Tipologia	Área do lote (m²)
1	4090	10628	Habitação multifamiliar Comércio/Serviços	889,00
2	4091	10629	Habitação multifamiliar Comércio/Serviços	1 187,00
3	4092	10630	Habitação multifamiliar Comércio/Serviços	1 208,00
4	4093	10631	Habitação multifamiliar Comércio/Serviços	1 300,00
5	4094	10632	Habitação multifamiliar Comércio/Serviços	1 186,00
6	4113	10633	Habitação multifamiliar Comércio/Serviços	951,00
7	4095	10634	Habitação unifamiliar Com/Serviços	915,00
8	4096	10635	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços	915,00
9	4097	10636	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços	897,00
10	4098	10637	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços	896,00
11	4099	10638	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços	992,00
12	4100	10639	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços	1 236,00
13	4101	10640	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços/Armazém	1 190,00
14	4102	10641	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços	1 837,00
15	4103	10642	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços	872,00
16	4104	10643	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços	700,00
17	4105	10644	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços	683,00
18	4106	10645	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços	919,00
19	4107	10646	Habitação multifamiliar Comércio/Serviços	762,00
TOTAL				19 535,00

3.3 Entidade gestora ou proprietário

- Câmara Municipal de Ansião.

3.4 Data da Avaliação

A data a que se reporta a presente avaliação é o dia 9 de junho de 2026, sendo esta a primeira avaliação.

3.5 Elementos fornecidos

- Certidão Permanente da Conservatória
- Planta do loteamento e quadro de áreas.

4. Elementos de Avaliação

4.1 Introdução

Tal como referido, o presente trabalho tem como objetivo a avaliação do imóvel ao atual valor de mercado, tendo em conta a utilização, à data atual do imóvel: 19 lotes de terreno para construção, inserido em loteamento em Santiago da Guarda.

Foram fornecidas planta do loteamento, quadro de áreas e certidões permanentes da conservatória, pelo que a avaliação é efetuada no pressuposto que as informações fornecidas, quanto à área, limites e posse da propriedade são corretas.

4.2 Métodos utilizados

Para a estimação do valor do imóvel foi considerado Método Comparativo.

4.2.1 Método dos Custo

O valor do imóvel é atingido em função de um estudo dos custos do imóvel, que se baseia nos investimentos fundamentais, que são:

- Custos do terreno e de aquisição
- Construção infraestruturas
- Projetos
- Taxas e licenças
- Fiscalização
- Margem do promotor (lucro).

4.2.2 Método de Comparação ou Comparativo de Mercado

O valor do imóvel é atingido através da comparação dos valores de transação de imóveis semelhantes e comparáveis no mercado imobiliário onde este se insere, designadamente, os imóveis que traduzem o melhor aproveitamento possível para o desenvolvimento do produto imobiliário.

4.3 Localização e características

4.3.1 Localização

O imóvel localiza-se em zona rural, num loteamento composto por 24 lotes, dos quais 5 já se encontram edificados/ocupados. Situa-se junto ao centro de Santiago da Guarda, a cerca de 700 m da Junta de Freguesia e a 650 m do Complexo Monumental, localizando-se igualmente junto ao Instituto Vasco da Gama, ao Pavilhão Gimnodesportivo e ao Centro Social Paroquial. O loteamento dista aproximadamente 6,2 km do centro de Ansião (tendo como referência a Câmara Municipal). A envolvente dispõe de comércio e serviços locais, encontrando-se os restantes em Ansião.

A zona dispõe de razoáveis acessos rodoviários, encontrando-se a cerca de 2,8 km da Estrada N348 e a 4,8 km da N237/IC8. A rede de transportes públicos coletivos na envolvente é escassa. Existe estacionamento público disponível no próprio loteamento onde os lotes se inserem.

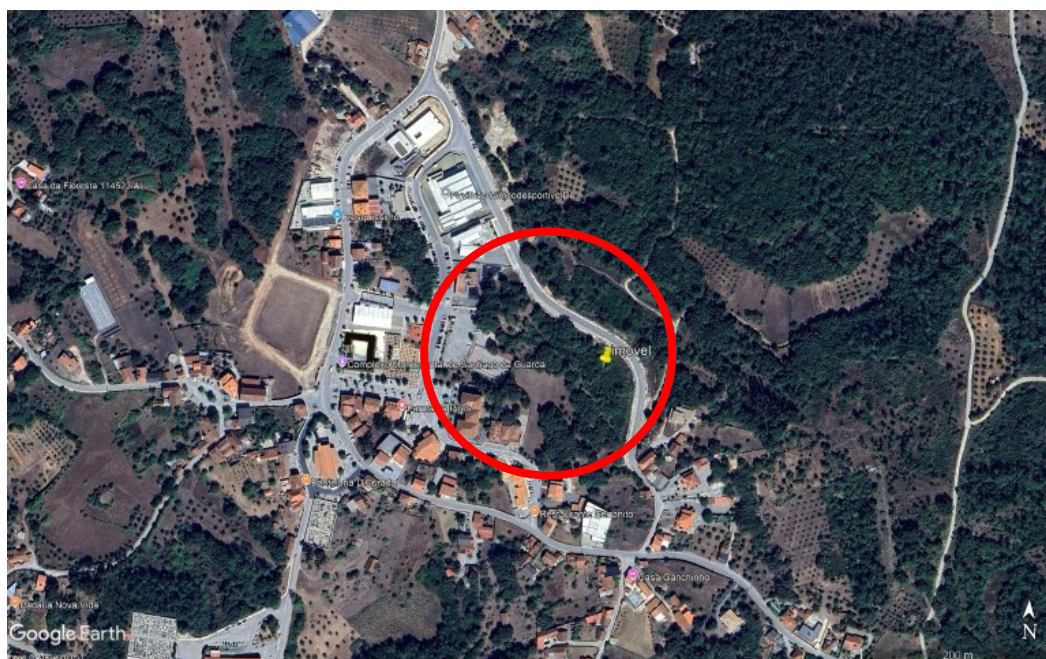


Figura 1 – Enquadramento do imóvel na zona Industrial (imagem do Google Earth)

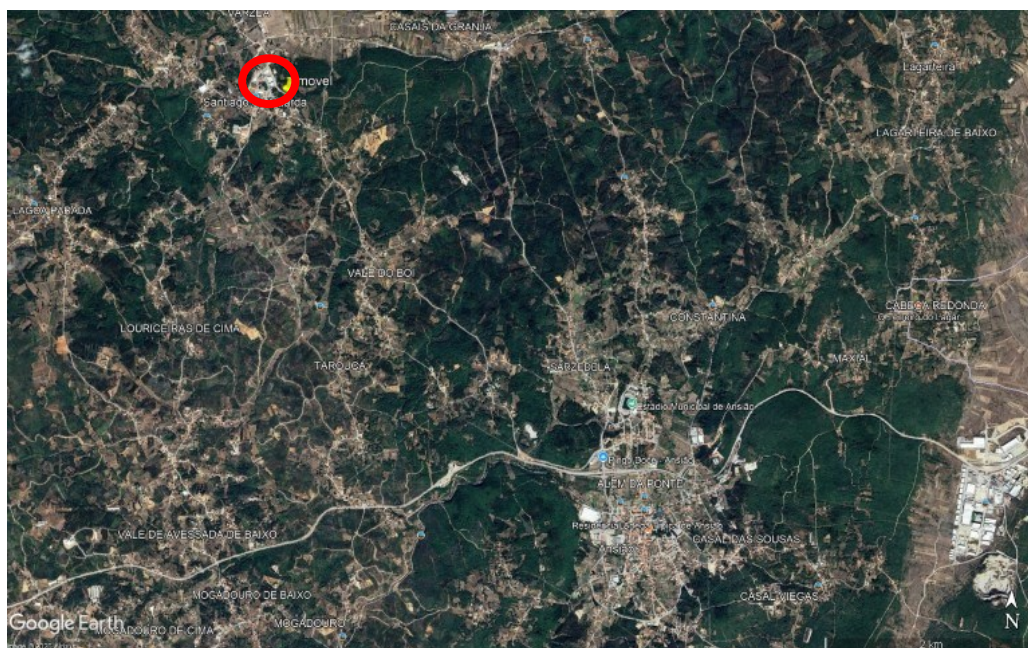


Figura 2 – Localização do imóvel (imagem do Google Earth)

As coordenadas no Google Earth: 39°56'52.9"N 8°28'39.1"W

4.3.2 Relatório fotográfico





4.3.3 Caraterização do imóvel

O imóvel trata-se de 19 lotes de terreno inseridos em loteamento de 24 lotes em Santiago da Guarda. Apresenta todas as infraestruturas executadas.

As áreas dos lotes, as áreas máximas de implantação e de construção, o número de pisos, a cêrcea, o número máximo de frações e a área bruta de construção (ABC) máxima por tipologia, de cada lote, foram aferidas no quadro de áreas do loteamento apresentado.

De referir que a área do lote 1 registada na CRP é de 899 m², ao passo que no quadro de áreas do loteamento consta 889 m².

Os lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 19 destinam-se a construção de habitação multifamiliar e comércio/serviços, os lotes 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17 e 18 destinam-se a construção de habitação unifamiliar e comércio/serviços, lote 13 destina-se a construção de habitação unifamiliar, comércio/serviços e armazenagem.

Áreas dos lotes, área máxima de implantação e área máxima de construção de cada lote:

LOTE	Área do lote (m ²)	Área máxima de implantação (m ²)			Área máxima de construção (m ²)		
		Edifício	Anexo	Total	Edifício	Anexo	Total
1	889,00	365,00	100,00	465,00	780,00	100,00	880,00
2	1 187,00	578,00	100,00	678,00	1 000,00	100,00	1 100,00
3	1 208,00	578,00	100,00	678,00	1 000,00	100,00	1 100,00
4	1 300,00	578,00	100,00	678,00	1 000,00	100,00	1 100,00
5	1 186,00	578,00	100,00	678,00	1 000,00	100,00	1 100,00
6	951,00	377,00	100,00	477,00	850,00	100,00	950,00
7	915,00	385,00	100,00	485,00	750,00	100,00	850,00
8	915,00	368,00	100,00	468,00	800,00	100,00	900,00
9	897,00	329,00	100,00	429,00	770,00	100,00	870,00
10	896,00	368,00	100,00	468,00	775,00	100,00	875,00
11	992,00	368,00	100,00	468,00	880,00	100,00	980,00
12	1 236,00	411,00	100,00	511,00	1 000,00	100,00	1 100,00
13	1 190,00	390,00	100,00	490,00	900,00	100,00	1 000,00
14	1 837,00	550,00	100,00	650,00	1 550,00	100,00	1 650,00
15	872,00	298,00	100,00	398,00	750,00	100,00	850,00
16	700,00	294,00	100,00	394,00	600,00	100,00	700,00
17	683,00	294,00	100,00	394,00	650,00	100,00	750,00
18	919,00	336,00	100,00	436,00	810,00	100,00	910,00
19	762,00	496,00	100,00	596,00	660,00	100,00	760,00
TOTAL	19 535,00	7 941,00	1 900,00	9 841,00	16 525,00	1 900,00	18 425,00

Nº de pisos, cércea, nº máximo de frações e máximo de área bruta de construção (ABC) por tipologia, de cada lote:

LOTE	Nº máximo de pisos		Cércea máx. (m)	Nº Máximo de frações			Máximo ABC p/ Tipologia (m²)	
	Acima C. Soleira	Abaixo C. Soleira		Nº Máx. de frações (unid. ocupação)	Nº Máx. de frações comércio/serviços	Nº Máx. de fogos	ABC Máx. comércio/serviços	ABC Máx. habitação
1	3,00	1,00	11,00	6,00	2,00	4,00	365,00	415,00
2	3,00	1,00	11,00	6,00	2,00	4,00	499,00	501,00
3	3,00	1,00	11,00	6,00	2,00	4,00	499,00	501,00
4	3,00	1,00	11,00	6,00	2,00	4,00	499,00	501,00
5	3,00	1,00	11,00	6,00	2,00	4,00	499,00	501,00
6	3,00	1,00	11,00	6,00	2,00	4,00	377,00	473,00
7	2,00	1,00	7,00	1,00	1,00	1,00	100,00	650,00
8	2,00	1,00	7,00	1,00	1,00	1,00	100,00	700,00
9	2,00	1,00	7,00	1,00	1,00	1,00	100,00	670,00
10	2,00	1,00	7,00	1,00	1,00	1,00	100,00	675,00
11	2,00	1,00	7,00	1,00	1,00	1,00	100,00	780,00
12	2,00	1,00	7,00	1,00	1,00	1,00	100,00	900,00
13	2,00	1,00	7,00	1,00	1,00	1,00	100,00*	800,00*
14	2,00	1,00	7,00	1,00	1,00	1,00	100,00	1 450,00
15	2,00	1,00	7,00	1,00	1,00	1,00	100,00	650,00
16	2,00	1,00	7,00	1,00	1,00	1,00	100,00	500,00
17	2,00	1,00	7,00	1,00	1,00	1,00	100,00	450,00
18	2,00	1,00	7,00	1,00	1,00	1,00	100,00	710,00
19	3,00	1,00	11,00	6,00	2,00	4,00	100,00	560,00

4.3.4 Enquadramento

- O imóvel está inserido num loteamento situado na freguesia de Santiago da Guarda, no concelho de Ansião e distrito de Leiria. No que concerne à dinâmica demográfica e habitacional, a freguesia de Santiago da Guarda, regista uma população de 2.652 habitantes e uma densidade populacional de 64,3 habitantes por km² (Censos 2021). O perfil demográfico é fortemente caracterizado pelo envelhecimento populacional, destacando-se uma elevada percentagem de seniores, com cerca de 600 famílias a incluírem elementos com 65 ou mais anos. Ao nível estatístico, o tecido habitacional é maioritariamente composto por proprietários, sendo o panorama familiar marcado por uma forte expressão de agregados de pequena dimensão, constituídos por apenas uma a duas pessoas.

É uma localidade com forte componente histórica, combinando serviços essenciais administrativos, de saúde e de apoio social com um valioso património monumental.

- No âmbito dos serviços e instituições, e assumindo-se como uma das freguesias mais importantes do concelho de Ansião, a localidade centraliza serviços administrativos essenciais, tais como a Junta de Freguesia de Santiago da Guarda e respetivas delegações municipais. Ao nível da saúde e do apoio social, a freguesia dispõe de infraestruturas estruturantes, destacando-se o papel ativo das Instituições Particulares de Solidariedade Social (IPSS) locais na assistência à terceira idade e a cidadãos dependentes. A nível educativo e cultural, a região integra a rede de estabelecimentos de ensino básico e afirma-se como um importante polo de atração cultural graças à emblemática Torre de Santiago da Guarda, que alia o turismo à preservação da herança romana e medieval. Por fim, o tecido económico e o comércio local são assegurados por estabelecimentos de proximidade, pela restauração típica e por diversos serviços de apoio às famílias.

4.3.5 Infraestruturas e Equipamento existentes na zona

- A freguesia de Santiago da Guarda, situada no concelho de Ansião, possui infraestruturas de proximidade consolidadas que garantem qualidade de vida e serviços essenciais à população local. No âmbito da administração e dos serviços públicos, a localidade, além de ser a sede do poder autárquico local através da sua Junta de Freguesia, dispõe de um Espaço Cidadão — que centraliza o atendimento digital de diversos serviços públicos, designadamente da segurança social e das finanças — e de um posto oficial dos CTT. Na área da saúde e da ação social, a comunidade é servida por uma Extensão de Saúde que, integrada no Centro de Saúde de Ansião, garante os cuidados de saúde primários, destacando-se ainda o papel ativo do Centro de Amizade e Animação Social de Santiago da Guarda na dinamização e apoio social da comunidade.
- Ao nível da educação, cultura e património, o principal ex-libris da freguesia é o Complexo Monumental de Santiago da Guarda, classificado como Monumento Nacional, o qual agrupa uma Residência Senhorial dos Condes de Castelo Melhor (composta por um paço manuelino e uma torre medieval) sobreposta a uma antiga Villa Romana. Este complexo integra, no seu interior, equipamentos culturais que incluem espaços de acolhimento turístico, um centro interpretativo e áreas de exposições. No vetor do desporto, lazer e ambiente, a localidade oferece um parque de lazer ao ar livre com áreas verdes e de convívio adjacentes ao referido complexo monumental, uma praça multiusos que funciona como área de feiras mensais e temáticas com parque infantil associado, bem como outros pontos de interesse turístico e paisagístico, tais como moinhos, a Ponte do Marquinho e os miradouros da Melriça e do Outeiro.
- No que concerne a acessos e mobilidade, a zona dispõe de razoáveis acessos rodoviários, encontrando-se a cerca de 2,8 km da Estrada N348 e a 4,8 km da N237/IC8.

4.3.6 Caracterização do imóvel

O imóvel objeto de avaliação, trata-se de 19 lotes inseridos em Loteamento Municipal em Santiago da Guarda, concelho de Ansião e distrito de Leiria.

No que concerne ao detalhe dos lotes, os lotes 1 a 6, bem como o lote 19, estão afetos à tipologia de habitação multifamiliar combinada com comércio e serviços. O lote 1 dispõe de uma área de 889,00 m², com uma implantação máxima total de 465,00 m² (365,00 m² para o edifício principal) e uma área máxima de construção de 880,00 m² (780,00 m² de edifício). Os lotes 2, 3, 4 e 5 apresentam parâmetros urbanísticos semelhantes, com áreas de lote que oscilam entre os 1.186,00 m² e os 1.300,00 m², partilhando exatamente a mesma capacidade construtiva: 678,00 m² de implantação total (578,00 m² de edifício) e 1.100,00 m² de área de construção total (1.000,00 m² de edifício). O lote 6 conta com uma área de terreno de 951,00 m², admitindo uma implantação total de 477,00 m² e uma construção de até 950,00 m². Por sua vez, o lote 19 fecha o grupo da tipologia multifamiliar com 762,00 m² de área de lote, permitindo implantar 596,00 m² e construir um máximo de 760,00 m².

Relativamente à tipologia de habitação unifamiliar com comércio e serviços, esta estende-se do lote 7 ao lote 18. Os lotes 7 e 8 possuem a mesma área de terreno (915,00 m²), diferindo ligeiramente na ocupação: o lote 7 permite 485,00 m² de implantação e 850,00 m² de construção, enquanto o lote 8 assume 468,00 m² de implantação e 900,00 m² de construção. Os lotes 9, 10, 11 e 12 apresentam áreas de lote de 897,00 m², 896,00 m², 992,00 m² e 1.236,00 m², respetivamente, com capacidades de construção totais que variam entre os 870,00 m² (lote 9) e os 1.100,00 m² (lote 12).

Na reta final do loteamento, o lote 13 individualiza-se pela componente de armazém, apresentando uma área de 1.190,00 m², implantação de 490,00 m² e uma área de construção total de 1.000,00 m². O lote 14 assume a maior dimensão territorial do conjunto, com uma área total de lote de 1.837,00 m², permitindo uma área máxima de implantação de 650,00 m² e uma área máxima de construção de 1.650,00 m². Por fim, os lotes 15, 16, 17 e 18 configuram os lotes unifamiliares de menor e média dimensão, com superfícies de terreno de 872,00 m², 700,00 m², 683,00 m² e 919,00 m², cujas áreas totais de construção permitidas estão balizadas entre os 700,00 m² (lote 16) e os 910,00 m² (lote 18).

4.3.7 Transportes Públicos

Em Santiago da Guarda, os transportes públicos consistem essencialmente em carreiras rodoviárias interurbanas. As principais ligações são asseguradas pela Rodoviária do Lis e Transdev, que ligam a localidade a polos importantes como Pombal e Ansião.

5. Avaliação do imóvel

5.1 Pressupostos

O valor de mercado do imóvel é obtido com base no pressuposto que o imóvel esta devoluto e livre de ónus e encargos .

5.2 Descrição dos Métodos Utilizados

5.2.1 Método de Comparação ou Comparativo de Mercado

O método de comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel, com os dados relativos à transação de propriedades com caraterísticas semelhantes ou comparáveis.

O uso deste método, utiliza os dados diretamente recolhidos do mercado, garantindo um carater objetivo e indicador dos valores de avaliação. Este método efetua a distribuição dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar as caraterísticas mais relevantes para o processo de homogeneização.

A homogeneização da amostra é necessária na medida que só será possível comparar em termos matemáticos grandezas comparáveis. Assim os valores de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto às suas variáveis fundamentais, Valores de venda e valores vendido, variável estacionamento e localização.

5.3 Cálculo do Valor de Mercado pelo método comparativo

Este método estabelece o valor através da transação de propriedades comparáveis efetuadas recentemente, ou do valor pedido por imóveis no mercado diretamente comparáveis. No Processo Comparativo a propriedade em estudo é comparada a outras de características similares, transacionadas recentemente ou de valores pedidos e feitos os devidos ajustamentos.

5.3.1 Prospeção

De acordo com prospeção na zona procedemos à recolha e analisamos os indicadores de mercado imobiliário da zona. Seguidamente são feitos ajustes/homogeneização dos dados recolhidos, tendo em consideração fundamentalmente a localização, as características dos imóveis, os acessos e a oferta do mercado local, de modo a obter-se o valor que melhor traduza o real valor de venda do imóvel em questão. Para comparação e cálculo do coeficiente entre os valores pedidos e valor de transação pelo método, apresentamos prospeção e recolha de imóveis para venda na zona.

	Levantamento de preços Terrenos para moradias							
ref.	Tipo	Localização / Descrição	Area de terreno		homogeneização		Valor de Mercado	
			Área bruta (m ²)	€ / m ²	Infraest.	%	€	€ / m ²
Terreno 1	Terreno moradia	Santiago da Guarda Terreno para construção de Moradia	1000	22,00 €	0%	-20%	22 000,00 €	17,60 €
Terreno 2	Terreno moradia	Santiago da Guarda Terreno para construção de Moradia	1450	16,55 €	0%	0%	24 000,00 €	16,55 €
Terreno 3	Terreno moradia	Santiago da Guarda Terreno para construção de Moradia	900	15,00 €	0%	0%	13 500,00 €	15,00 €
Terreno 4	Terreno moradia	Santiago da Guarda Terreno para construção de Moradia	2120	9,43 €	0%	15%	20 000,00 €	10,85 €
Terreno 5	Terreno moradia	Santiago da Guarda Terreno para construção de Moradia	2450	10,20 €	0%	15%	25 000,00 €	11,73 €
					Média preço m2 de terreno			14,35 €
Valor de Homogeneização							0%	14,35 €

Quadro Moradias

	Levantamento de preços Terrenos para edificio colectiva							
ref.	Tipo	Localização / Descrição	Area de Construção do terreno		Area de Terreno		Valor de Mercado	
			Área bruta const (m²)	€ / m²	Área bruta terreno (m²)	€ / m²	€	€ / m²
Terreno 1	Terreno moradia	Ansião Terreno para construção de edificio colectiva	1200	32,50 €	700,00	55,71	39 000,00 €	32,50 €
Terreno 2	Terreno moradia	Avelar Terreno para construção de edificio colectiva	1000	40,00 €	593,00	67,45	40 000,00 €	40,00 €
Terreno 3	Terreno moradia	Alvaizere Terreno para construção de edificio colectiva	1100	35,45 €	1 200,00	32,50	39 000,00 €	35,45 €
Terreno 4	Terreno moradia	Miranda do Corvo Terreno para construção de edificio colectiva	1750	28,57 €	2 000,00	25,00	50 000,00 €	28,57 €
Terreno 5	Terreno moradia	Vila nova de Poiares Terreno para construção de edificio colectiva	1600	25,00 €	844,00	47,39	40 000,00 €	25,00 €
					Média preço m2 de terreno			32,31 €
Valor de Homogeneização							-7%	30,04 €

Quadro edificios

5.4 Valor do imóvel

Conclusão

Assim de acordo com os cálculos nos pontos acima explicados e expostos, tendo em conta todos os fatores considerados o Valor Real de Mercado do referido Imóvel, livre e disponível é de:

LOTE	Tipologia	Área do lote (m²)	Área máxima de construção (m²)			Valor de avaliação
			Edifício	Anexo	Total	Euros
1	Habitação multifamiliar Comércio/Serviços	889,00	780,00	100,00	880,00	23 400,00 €
2	Habitação multifamiliar Comércio/Serviços	1 187,00	1 000,00	100,00	1 100,00	30 000,00 €
3	Habitação multifamiliar Comércio/Serviços	1 208,00	1 000,00	100,00	1 100,00	30 000,00 €
4	Habitação multifamiliar Comércio/Serviços	1 300,00	1 000,00	100,00	1 100,00	30 000,00 €
5	Habitação multifamiliar Comércio/Serviços	1 186,00	1 000,00	100,00	1 100,00	30 000,00 €
6	Habitação multifamiliar Comércio/Serviços	951,00	850,00	100,00	950,00	25 500,00 €
7	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços	915,00	750,00	100,00	850,00	13 130,25 €
8	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços	915,00	800,00	100,00	900,00	13 130,25 €
9	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços	897,00	770,00	100,00	870,00	12 871,95 €
10	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços	896,00	775,00	100,00	875,00	12 857,60 €
11	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços	992,00	880,00	100,00	980,00	14 235,20 €
12	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços	1 236,00	1 000,00	100,00	1 100,00	17 736,60 €
13	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços/Armazém	1 190,00	900,00	100,00	1 000,00	17 076,50 €
14	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços	1 837,00	1 550,00	100,00	1 650,00	23 881,00 €
15	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços	872,00	750,00	100,00	850,00	12 513,20 €
16	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços	700,00	600,00	100,00	700,00	10 045,00 €
17	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços	683,00	650,00	100,00	750,00	9 801,05 €
18	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços	919,00	810,00	100,00	910,00	13 187,65 €
19	Habitação multifamiliar Comércio/Serviços	762,00	660,00	100,00	760,00	10 934,70 €
TOTAL		19 535,00	16 525,00	1 900,00	18 425,00	350 300,95 €



6. Elementos de Responsabilização

Patrique Duarte Leitão, Perito Avaliador, declara:

- Que o presente relatório foi desenvolvido de acordo com as exigências do regulamento nº 08/2002 da CMVM, com as alterações introduzidas pelos regulamentos da CMVM nº 1/2005 e nº 7/2007 e republicado pelo Regulamento da CMVM nº 7/2007.
- Ter póliza de Seguro de Responsabilidade Civil, no valor de 250.0000,00€, emitida pela Companhia de Seguros Fidelidade.
- Não existir qualquer incompatibilidade que obstem à elaboração do presente relatório de avaliação, não manter qualquer relação de trabalho subordinado a sociedades, nem deter qualquer ligação com os proprietários do imóvel objeto da presente avaliação.
- Não deter, direta ou indiretamente, qualquer participação relativamente ao investimento imobiliário em que se integra o imóvel objeto da avaliação.
- Ter inspecionado presencialmente o património imobiliário objeto da presente avaliação.
- Não ter menosprezado ou omitido qualquer informação relevante.
- Desconhecer avaliação anterior.



Anexos I (Quadro geral)

LOTE	Tipologia	Área do lote (m²)	Área máxima de implantação (m²)			Área máxima de construção (m²)			Nº máximo de pisos		Cércea máx. (m)	Nº Máximo de frações			Máximo ABC p/ Tipologia (m²)		Lugares de Estacionamento Privativo (nº Min)		Lugares de Estacionamento Público (nº Min)	
			Edifício	Anexo	Total	Edifício	Anexo	Total	Acima C. Soleira	Abaixo C. Soleira		Nº Máx. de frações (unid. ocupação)	Nº Máx. de frações comércio/ serviços (unid)	Nº Máx. de logog	ABC Máx. comércio/ serviços	ABC Máx. habitação	Est. Privativo Habitação Com/Serv	Est. Público Habitação Com/Serv	Est. Público	Est. Público Com/Serv
1	Habitação multifamiliar Comércio/Serviços	889,00	365,00	100,00	465,00	780,00	100,00	880,00	3,00	1,00	11,00	6,00	2,00	4,00	365,00	415,00	4,00	7,00	1,00	2,00
2	Habitação multifamiliar Comércio/Serviços	1.187,00	578,00	100,00	678,00	1.000,00	100,00	1.100,00	3,00	1,00	11,00	6,00	2,00	4,00	499,00	501,00	4,00	10,00	1,00	3,00
3	Habitação multifamiliar Comércio/Serviços	1.208,00	578,00	100,00	678,00	1.000,00	100,00	1.100,00	3,00	1,00	11,00	6,00	2,00	4,00	499,00	501,00	4,00	10,00	1,00	3,00
4	Habitação multifamiliar Comércio/Serviços	1.300,00	578,00	100,00	678,00	1.000,00	100,00	1.100,00	3,00	1,00	11,00	6,00	2,00	4,00	499,00	501,00	4,00	10,00	1,00	3,00
5	Habitação multifamiliar Comércio/Serviços	1.186,00	578,00	100,00	678,00	1.000,00	100,00	1.100,00	3,00	1,00	11,00	6,00	2,00	4,00	499,00	501,00	4,00	10,00	1,00	3,00
6	Habitação multifamiliar Comércio/Serviços	951,00	377,00	100,00	477,00	850,00	100,00	950,00	3,00	1,00	11,00	6,00	2,00	4,00	377,00	473,00	4,00	8,00	1,00	2,00
7	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços	915,00	385,00	100,00	485,00	750,00	100,00	850,00	2,00	1,00	7,00	1,00	1,00	1,00	100,00	650,00	3,00	2,00	1,00	1,00
8	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços	915,00	368,00	100,00	468,00	800,00	100,00	900,00	2,00	1,00	7,00	1,00	1,00	1,00	100,00	700,00	3,00	2,00	1,00	1,00
9	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços	897,00	329,00	100,00	429,00	770,00	100,00	870,00	2,00	1,00	7,00	1,00	1,00	1,00	100,00	670,00	3,00	2,00	1,00	1,00
10	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços	896,00	368,00	100,00	468,00	775,00	100,00	875,00	2,00	1,00	7,00	1,00	1,00	1,00	100,00	675,00	3,00	2,00	1,00	1,00
11	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços	992,00	368,00	100,00	468,00	880,00	100,00	980,00	2,00	1,00	7,00	1,00	1,00	1,00	100,00	780,00	3,00	2,00	1,00	1,00
12	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços	1.236,00	411,00	100,00	511,00	1.000,00	100,00	1.100,00	2,00	1,00	7,00	1,00	1,00	1,00	100,00	900,00	3,00	2,00	1,00	1,00
13	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços/Armazém	1.190,00	390,00	100,00	490,00	900,00	100,00	1.000,00	2,00	1,00	7,00	1,00	1,00	1,00	100*	800*	3,00	2,00	1,00	1,00
14	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços	1.837,00	550,00	100,00	650,00	1.550,00	100,00	1.650,00	2,00	1,00	7,00	1,00	1,00	1,00	100,00	1.450,00	3,00	2,00	1,00	1,00
15	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços	872,00	298,00	100,00	398,00	750,00	100,00	850,00	2,00	1,00	7,00	1,00	1,00	1,00	100,00	650,00	3,00	2,00	1,00	1,00
16	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços	700,00	294,00	100,00	394,00	600,00	100,00	700,00	2,00	1,00	7,00	1,00	1,00	1,00	100,00	500,00	3,00	2,00	1,00	1,00
17	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços	683,00	294,00	100,00	394,00	650,00	100,00	750,00	2,00	1,00	7,00	1,00	1,00	1,00	100,00	450,00	3,00	2,00	1,00	1,00
18	Habitação unifamiliar Comércio/Serviços	919,00	336,00	100,00	436,00	810,00	100,00	910,00	2,00	1,00	7,00	1,00	1,00	1,00	100,00	710,00	3,00	2,00	1,00	1,00
19	Habitação multifamiliar Comércio/Serviços	762,00	496,00	100,00	596,00	660,00	100,00	760,00	3,00	1,00	11,00	6,00	2,00	4,00	100,00	560,00	4,00	2,00	1,00	1,00
TOTAL		19.535,00	7.941,00	1.900,00	9.841,00	16.525,00	1.900,00	18.425,00									64,00	81,00	19,00	29,00

