

Município de Ansião



Rua das Rosas, Pousaflores, Lote nº 1

Ansião

10 de setembro de 2026

Relatório de Avaliação

PROCESSO

Nome: Município de Ansião**Data da Visita:** 10 de agosto de 2026**Data do Relatório:**

10 de setembro de 2026

Na sequência das instruções de V. Exas., levamos a cabo a avaliação de um Imóvel identificado no ponto 1 deste relatório. O objetivo da avaliação foi o de exprimir a minha opinião sobre o **Valor Real de Mercado** da propriedade, livre e disponível, à data deste relatório.

O **Valor Real de Mercado** define-se como o valor estimado da transação entre um livre comprador e um livre vendedor, ambos tendo conhecimento de todos os factos pertinentes e sem agirem em caso algum sob pressão indevida, em igualdade das circunstâncias e no pressuposto de que a propriedade se encontra livre e disponível para a sua **Maior e Melhor Utilização**.

O termo **Maior e Melhor Utilização** pode definir-se como a utilização legal que proporciona a rentabilidade máxima sobre um investimento, num espaço de tempo adequado. Neste conceito consideram-se aspetos como:

- A localização;
- Índices urbanísticos;
- Situação geral do mercado imobiliário;
- A relação de oferta e procura;

Os imóveis avaliam -se como se estivessem colocados no mercado imobiliário, livres e disponíveis, para a sua **Maior e Melhor Utilização**. O valor será determinado pelo **Valor Real de Mercado**, dispondo de um período de tempo razoável para efetuar a sua venda.

Com o objetivo de determinar o valor de mercado, efetuou-se uma visita aos imóveis e procedeu-se a uma pesquisa das condições de mercado, tomando em consideração os seguintes fatores:

- Localização.
- Natureza dos arredores.
- Acessos.
- Dimensões, natureza e configuração da propriedade.
- Dados e documentos fornecidos pelo cliente.
- Situação geral do mercado imobiliário;
- Oferta e procura do mercado local.

O âmbito do estudo inclui terreno, infra estruturas, edifícios e outras construções.

No âmbito da investigação, e para a determinação do valor da propriedade foram recolhidos os seguintes elementos:

- Dados estatísticos relativos aos vários fatores de natureza económica que possam afetar a utilização potencial da zona em que se encontra as propriedades objeto de estudo.
- Investigações na propriedade e zonas limítrofes, com vista a determinar o tipo e qualidade dos arredores, os acessos e os meios de transporte disponíveis.
- Capacidade de absorção da propriedade pelo mercado.
- Situação geral da economia local e nacional.
- Situação de preços em vigor no mercado imobiliário da zona em causa, bem como custos de construção.
- Máxima e Melhor Utilização da propriedade considerada livre e disponível.
- Não foi averiguada a existência de eventuais condicionalismos legais que pudessem afetar as propriedades.
- As informações facultadas pelo Cliente ou obtidas através de fontes externas, foram consideradas exatas e corretas, não se realizou qualquer auditoria, verificação ou exame técnico ou legal das mesmas.
- Não efetuámos qualquer medição topográfica "in situ" dos bens imobiliários, através de qualquer meio técnico.

1	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
Morada:	Rua das Rosas, Pousaflores, Lote nº 1			
Nº Matricial:	Não apresentada	Fração:	-	
Registo :	02618/231202			
Localidade:	Pousaflores	Código Postal:	3240-610	Pousaflores
Freguesia:	Pousaflores	Concelho:	Ansião	
COORDENADAS	39°51'57.9"N 8°23'43.5"W			
Confrontações				
Norte:	Câmara Municipal de Ansião			
Sul:	Estrada			
Nascente:	Estrada			
Poente:	Lote nº 2			

2	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL			
Tipo de Imóvel:	Terreno urbano			
Piso / Tipologia / Composição	Lote n.º 1 – Prédio urbano / terreno para construção com a área total de 375 m², destinado a edificação desenvolvida em cave, rés do chão e 1.º andar, apresentando uma área de implantação de 144,5 m², uma área bruta de construção máxima de 200 m² e uma área de anexo de 39 m².			
Terreno	Habitação			
Observações: O imóvel consiste num terreno urbano, em loteamento (lote nº 1) destinado a habitação (moradia unifamiliar).				
Ano de Construção:	Não aplicável	Lis. utilização nº:	Não aplicável	

3	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			
Tipo de Construção Não aplicável.				
Acabamentos Não aplicável.				
Estado de Conservação Terreno devidamente mantido e conservado.				
Perspetiva de manter o valor no tempo A perspetiva do imóvel manter o valor no tempo é razoável.				
Facilidade de comercialização do imóvel Prevê-se tempo de comercialização 6 meses face à atual conjuntura do mercado imobiliário.				

4	DESCRIÇÃO DA ZONA			
O imóvel localiza-se na povoação de Pousaflores, inserindo-se numa zona rural com povoamento disperso e estando integrado num loteamento destinado a moradias. A envolvente caracteriza-se pela presença de habitações unifamiliares e prédios rústicos / terrenos agrícolas, situando-se junto do campo de jogos, a cerca de 120 m da Junta de Freguesia e a 9,4 km do centro urbano de Ansião (tendo como referência os Paços do Concelho). A oferta de comércio e serviços encontra-se maioritariamente concentrada na vila de Ansião. No que concerne às acessibilidades e mobilidade, o local apresenta razoáveis acessos rodoviários, beneficiando da proximidade à Estrada Municipal 522. A zona é caracterizada por uma reduzida cobertura por parte da rede de transportes públicos coletivos. O estacionamento automóvel efetua-se na via pública, dispondo de zonas delimitadas para o efeito, bem como no próprio logradouro da propriedade.				

5 ÁREAS DO IMÓVEL		
Piso	Destino e Descrição	Áreas
Terreno (ou área de construção acima do solo)		375,00 m2
R/chão + 1º andar Anexo	Habitação	200,00 m2
	Garagem	39,00 m2
		m2
		m2
		m2

6 EXEMPLOS COMPARATIVOS DE MERCADO							
Descrição do item e Localização				Área m2		Valor ou renda	
Tipo	Morada	Estado	Ano	Ap	Adep	total €	€/m2 homog.
Terreno	Pousaflores , com projecto	urb		353		10 000	28,3
Terreno	Pousaflores , com boa frente	urb		490		18 000	36,7
Terreno	Pousaflores , com projecto	urb		1 100		24 500	22,3
Terreno	Ansião , com boa frente	urb		560		15 000	26,8
Media							28,5
Homogeneização (áreas dependentes, localização e desconto)						18%	23,5

7 AVALIAÇÃO DO PROPRIEDADE

7.1 MÉTODO DE MERCADO						
Piso	Descrição	Área		Val.unit.		Val. total
R/chão + 1º andar Anexo	Habitação	200,00	m2 x	45	€/m2 =	9 000 €
	Garagem	39,00	m2 x		€/m2 =	0 €
			m2 x		€/m2 =	0 €
						€
						€
VALOR REAL DE MERCADO:						9 000 €

O Método de Mercado estabelece o valor através da análise de vendas recentes de propriedades idênticas. Na avaliação imobiliária, propriedades semelhantes vendidas num passado recente ou que ainda se encontrem á venda são analisadas e comparadas à propriedade em estudo, com ajustamentos decorrentes de diferenças, tais como a localização, tipo, dimensão estado de melhoramentos, potenciais de futuro, período de venda, fim a que se destina e outras. Com os ajustamentos atrás referidos obtêm-se, então, a conclusão sobre o valor de acordo com a experiência do avaliador sobre as condições do mercado local.

7.2 MÉTODO DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO						
Valor do Terreno		375,00	m2 x	24	€/m2 =	9 000 €
Custo de construção						
Habitação	200,00	m2 x		€/m2 =	0	€
Garagem	39,00	m2 x		€/m2 =	0	€
		m2 x		€/m2 =		€
Total custo de construção a novo:						0 €
Custos do Projeto, Administrativo e Comerciais						0 €
Margem do Promotor						0 €
Valor de Mercado a Novo						9 000 €
Valor de Mercado incluindo depreciação				Depreciação:		0 €
VALOR REAL DE MERCADO ACTUAL :						9 000 €

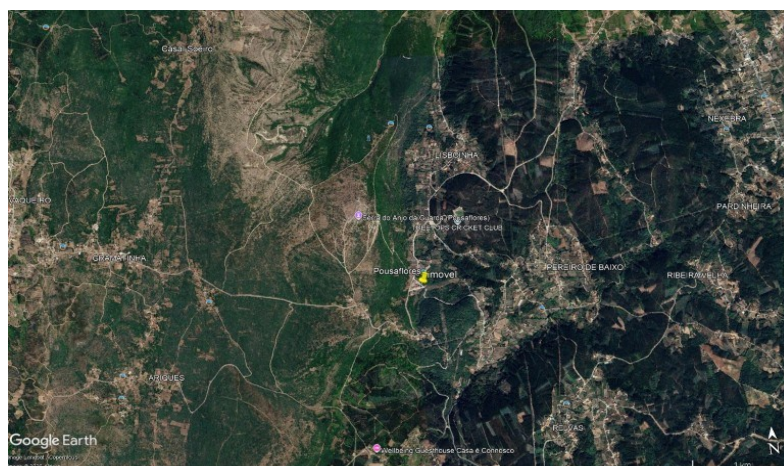
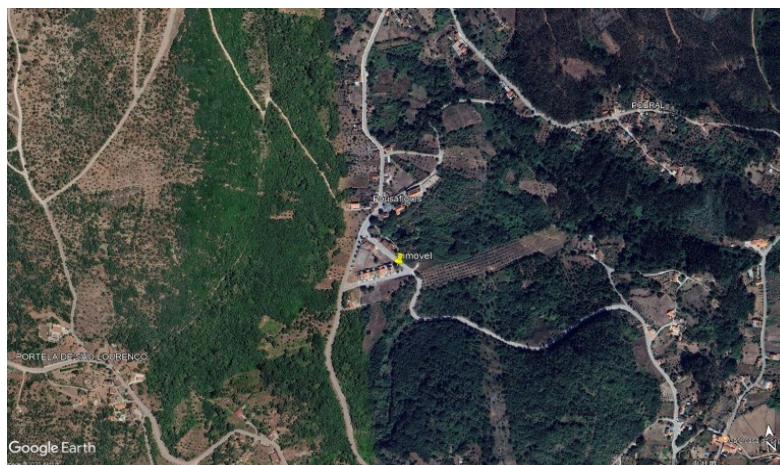
O Método do Custo de Construção, baseia-se no pressuposto de que um comprador informado não pagaria pela propriedade estudada mais do que o custo de reprodução de uma propriedade idêntica e destinada aos mesmos fins. Este Método contempla o custo de reproduzir ou substituir a propriedade avaliada. A essa quantia é deduzida uma soma correspondente à depreciação ou obsolescência ocorridas, decorrentes das causas físicas, funcionais ou económicas.

7.3 MÉTODO DE RENTABILIDADE			
Renda mensal	m2 x	€/m2 mês=	0 €
Renda anual	0 € x 12 =	0 €	
Observações			
Taxa de capitalização:	6,0%	Nota:	
VALOR REAL DE MERCADO:			0 €
O Método de Rentabilidade analisa a capacidade de uma propriedade gerar benefícios no futuro, que são convertidos numa indicação de valor presente.			

8 COMENTÁRIOS	
Documentação disponibilizada: Certidão do Registo Predial (CRP), planta com quadro de áreas e plantas de localização. Não foram disponibilizados a Caderneta Predial Urbana (CPU) nem o alvará de loteamento. As áreas de terreno, as áreas de construção, a área de implantação e o número de pisos foram aferidos com base na Certidão do Registo Predial consultada.	

9 CONCLUSÕES			
Presumível Valor Real de Mercado (Método de Mercado)			9 000 €
Presumível Valor Real de Mercado (Método do Custo de Construção)			9 000 €
Presumível Valor Real de Mercado (Método de Rentabilidade)			0 €
Presumível Valor Real de Mercado Actual			9 000 €
Tempo estimado para a venda do Imóvel (meses)	6	Taxa de juro	7,5%
Presumível Valor de Liquidação Forçada			8 700 €

Assim somos de opinião que o <i>Valor Real de Mercado</i> do imóvel, tal como se encontra à data da avaliação, livre e disponível, exprime-se de uma forma razoável pelo montante de:	
9 000 € (Nove mil euros)	
Assim somos de opinião que o Valor Real de Mercado do imóvel actual em construção é:	
9 000 € (Nove mil euros)	
CMVM	PAI/2016/0020
Patrique Leitão (Engº)	
Coimbra,	10 de setembro de 2026
 Patrique Leitão (Engº)	



Sistema de difusão de informação

A informação divulgada reproduz os dados remetidos à CMVM no cumprimento da legislação e regulamentação em vigor e é da exclusiva responsabilidade das entidades a que respeita.

PESQUISA >

Peritos avaliadores de imóveis registados na CMVM

Peritos avaliadores de imóveis com registo suspenso

Peritos avaliadores de imóveis com registo cancelado

Peritos avaliadores de imóveis inibidos

Peritos avaliadores de imóveis

- **Nome | Denominação:** Patrique Duarte Leitão
- **Nº de registo:** PAI/2016/0020
- **Tipo de entidade:** Pessoa singular
- **Data de registo:** 12/11/2015
- **Estado do registo:** Ativo
- **Endereço | Sede social:** CERNACHE