

Município de Ansião



Rua dos Cravos, Pousaflores

Ansião

18 de setembro de 2026

Relatório de Avaliação

PROCESSO

Nome: Município de Ansião

Data da Visita: 10 de agosto de 2026

Data do Relatório: 18 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 dos Cravos, Pousaflores
Nº Matricial:	U1748 e U1749
Fração:	-
Registo :	Não apresentadas
Localidade:	Pousaflores
Código Postal:	3240-610 Pousaflores
Freguesia:	Pousaflores
Concelho:	Ansião
COORDENADAS	39°51'59.1"N 8°23'44.8"W e 39°51'58.5"N 8°23'44.2"W
Confrontações Norte: Estrada Sul: Lotes 1, 2 e 3 Nascente: Estrada Poente: Terreno	

2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	
Tipo de Imóvel:	Dois terrenos urbanos
Piso / Tipologia / Composição	Prédios Urbanos: dois terrenos para construção com as áreas de xxxx m² (artigo matricial urbano 1748) e 462 m² (artigo matricial urbano 1749). Ambos os terrenos se destinam a edificação desenvolvida em cave, rés do chão e 1.º andar, apresentando, para cada lote/artigo, uma área de implantação de 100 m², uma área bruta de construção máxima de 200 m² para habitação e 100 m² destinados a garagem e arrumos.
Terreno	Habitação
Observações: Os imóveis consistem em dois terrenos urbanos, destinado a habitação (moradias unifamiliares).	
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 Terrenos devidamente mantidos e conservados.	
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)		871,00 m2
U1748 (r/ch+1º)	Habitação	200,00 m2
U1748 (cave)	Garagem	100,00 m2
U1749 (r/ch+1º)	Habitação	200,00 m2
U1749 (cave)	Garagem	100,0 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%	23,4

7 AVALIAÇÃO DO PROPRIEDADE

7.1 MÉTODO DE MERCADO						
Piso	Descrição	Área		Val.unit.		Val. total
U1748 (r/ch+1º)	Habitação	200,00	m2 x	50	€/m2 =	10 000 €
U1748 (cave)	Garagem	100,00	m2 x		€/m2 =	0 €
U1749 (r/ch+1º)	Habitação	200,00	m2 x	50	€/m2 =	10 000 €
U1749 (cave)	Garagem	100,00	m2 x		€/m2 =	0 €
VALOR REAL DE MERCADO:						20 000 €

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		871,00	m2 x	23	€/m2 =	20 033 €
Custo de construção						
Habitação	200,00	m2 x		€/m2 =	0	€
Garagem	100,00	m2 x		€/m2 =	0	€
Habitação	200,00	m2 x		€/m2 =	0	€
Garagem	100,00	m2 x		€/m2 =	0	€
Total custo de construção a novo:						0 €
Custos do Projeto, Administrativo e Comerciais						0 €
Margem do Promotor						0 €
Valor de Mercado a Novo						20 033 €
Valor de Mercado incluindo depreciação				Depreciação:		0 €
VALOR REAL DE MERCADO ACTUAL :						20 033 €

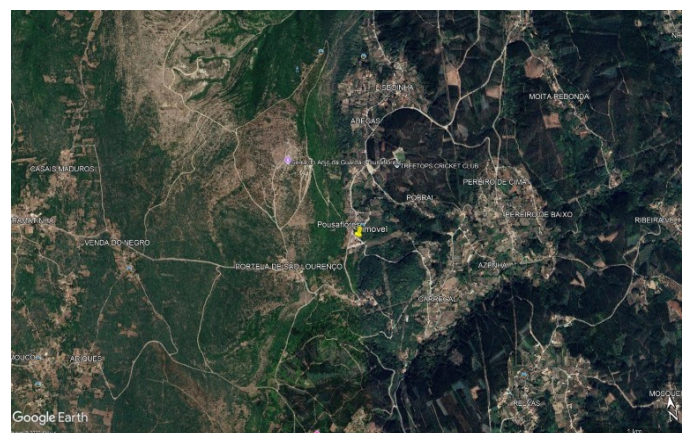
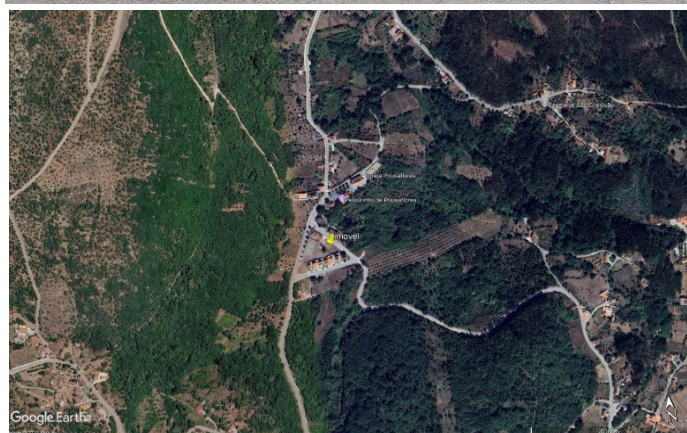
O Método do Custo de Construção, baseia-se no pressuposto de que um comprador informado não pagaria pela propriedade estudada mais do que o custo de reprodução de uma propriedade idêntica e destinada aos mesmos fins. Este Método contempla o custo de reproduzir ou substituir a propriedade avaliada. A 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: Cadernetas Prediais Urbanas (CPU) [1748 e 1749]. Não foram disponibilizadas as Certidões do Registo Predial (CRP), nem facultados os levantamentos topográficos dos imóveis. A Area do terreno do artigo 1748 foi medida no local de 410 m2			

9		CONCLUSÕES	
Presumível Valor Real de Mercado (Método de Mercado)		20 000 €	
Presumível Valor Real de Mercado (Método do Custo de Construção)		20 000 €	
Presumível Valor Real de Mercado (Método de Rentabilidade)		0 €	
Presumível Valor Real de Mercado Actual		20 000 €	
Tempo estimado para a venda do Imóvel (meses)	6	Taxa de juro	7,5%
Presumível Valor de Liquidação Forçada		19 300 €	

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:	
20 000 € (Vinte mil euros)	
Assim somos de opinião que o Valor Real de Mercado do imóvel actual em construção é:	
20 000 € (Vinte mil euros)	
CMVM	PAI/2016/0020
Patrique Leitão (Engº)	
Coimbra,	18 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
- N.º de registo: PAI/2016/0020
- Tipo de entidade: Pessoa singular
- Data de registo: 12/11/2015
- Estado do registo: Ativo
- Endereço | Sede social: CERNACHE