



# Câmara Municipal de Castelo Branco

Praça do Município, 6000-458 Castelo Branco

## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Prédio urbano, artigo matricial 16999 da freguesia de Castelo Branco



Presumível valor atual de mercado, livre de ónus ou encargos ≈ 1.000.000,00 €

Titulares: MUNICIPIO CASTELO BRANCO, NIF 501143530



*Adelino de Matos Rafael – Eng.º Civil*

Perito da Lista Oficial do Tribunal da Relação de Coimbra

Perito CMVM PAI/2016/0051

# RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Prédio urbano, artigo matricial 16999 da freguesia de Castelo Branco

## 1. Elementos de identificação

### 1.1 Identificação da entidade que solicitou a avaliação

Câmara Municipal de Castelo Branco

NIPC 501 143 530

Praça do Município, 6000-458 Castelo Branco

### 1.2 Identificação da entidade / titulares detentores do imóvel

MUNICIPIO CASTELO BRANCO, NIF 501143530

### 1.3 Identificação do perito avaliador

Adelino de Matos Rafael, Eng.º Civil (OE n.º 43262)

Perito avaliador da lista oficial do Distrito Judicial de Coimbra

Perito CMVM PAI/2016/0051 - Tm: 963 406 171

### 1.4 Identificação do imóvel objeto da avaliação

O imóvel objeto da presente avaliação é o prédio urbano sito na Praça do Município, Castelo Branco, correspondente ao artigo predial urbano n.º 16999 da Freguesia e Concelho de Castelo Branco e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 12714.

### 1.5 Datas da avaliação

A presente avaliação foi estabelecida e contratualizada por Requisição n.º 513 de 17/04/2025. A observação direta do imóvel e da zona envolvente, teve lugar no dia 22/04/2025 e a pesquisa, consultas de mercado e a recolha de informações, decorreu nos dias seguintes.

A avaliação considera-se concluída na data de entrega do relatório à entidade contratante, sem prejuízo dos esclarecimentos ou informações adicionais que eventualmente sejam solicitados.

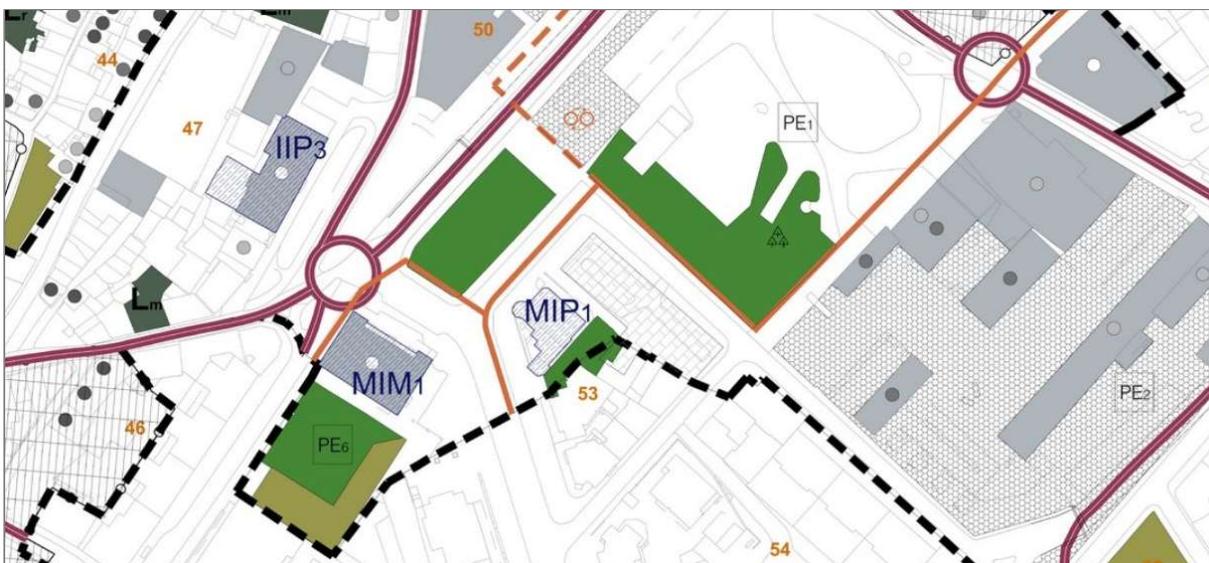
## 2. Elementos de avaliação

### 2.1 Objeto de Avaliação

O objeto da presente avaliação, conforme solicitado, é a determinação do presumível valor atual de mercado do prédio urbano sito na Praça do Município em Castelo Branco, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 12714 (**anexo 01**) e inscrito na respetiva matriz sob o artigo matricial 16999 da freguesia, concelho e distrito de Castelo Branco (**anexo 02**), exclusivamente, para a construção de uma unidade hoteleira de 4 a 5 estrelas, com cave destinada a estacionamento e instalações técnicas, e com as seguintes características principais nos termos do n.º 2 do artigo 57º do Regulamento da revisão do plano geral de urbanização de Castelo Branco:

2 – O estabelecimento hoteleiro proposto para o Largo da Devesa (ZUH 2), deverá ter cumprir os seguintes valores máximos de ocupação e de orientação construtiva:

- a) Número máximo de pisos acima da cota de soleira – 4;
- b)  $A_i$  –  $\leq 1372 \text{ m}^2$ , de acordo com a mancha definida na *Planta de desdobramento da Planta de zonamento* – D 16;
- c)  $A_c$  –  $\leq 5500 \text{ m}^2$ ;
- d) O piso térreo deverá prever uma passagem pedonal entre a Praça da Devesa e o jardim público situado no interior do respetivo quarteirão.



Presumível valor atual de mercado este, estimado de acordo com o destino acima indicado, tendo em consideração as circunstâncias e condições de facto existentes na presente data, e entendido como a importância monetária pela qual o prédio em apreço, poderá ser transacionado na presente data após uma devida publicitação, em hasta publica ou numa negociação normal entre compradores e vendedores livres e interessados, agindo em igualdade de circunstâncias, de forma independente, com conhecimento do mercado, com prudência e sem pressão.

## 2.2 Descrição do local

Conforme figuras 01 a 04 (s/escala), o imóvel localiza-se na região interior centro do país, no distrito, concelho e freguesia de Castelo Branco, no interior do perímetro urbano de Castelo Branco, em zona classificada no Regulamento da revisão do plano geral de urbanização de Castelo Branco como Espaço Central, Zona Urbana Histórica (ZUH 2 – Casco urbano central) que, nos artigos 9º e 10º, estabelece as regras de ordenamento, ocupação, uso e transformação do solo para o local.

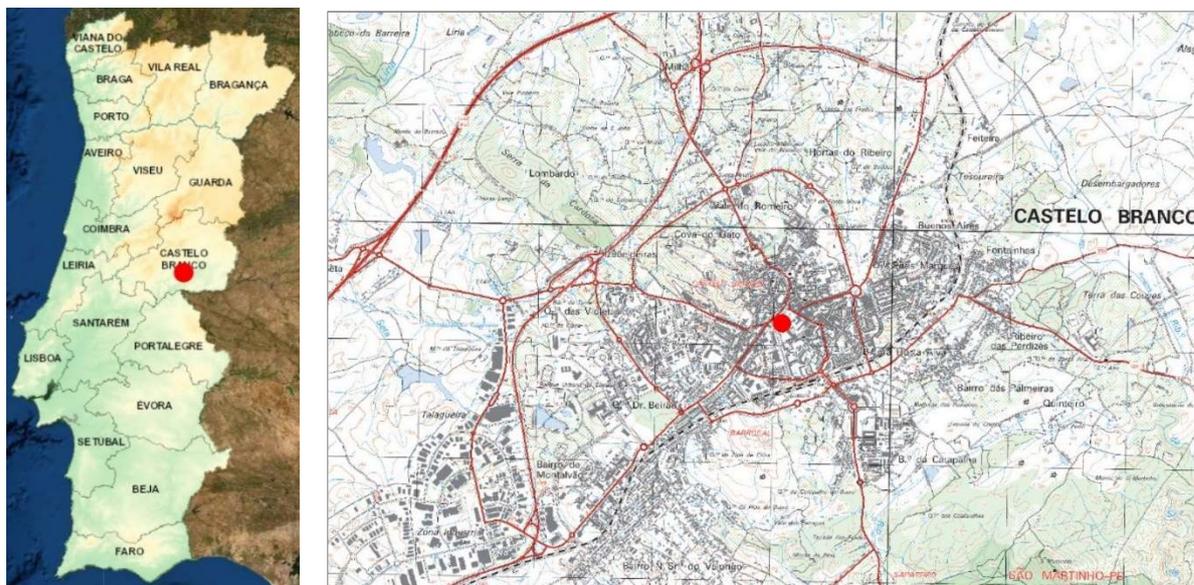


Fig. 01 e 02 – Localização (39° 49' 22,50'' N - 7° 29' 31,10'' W)

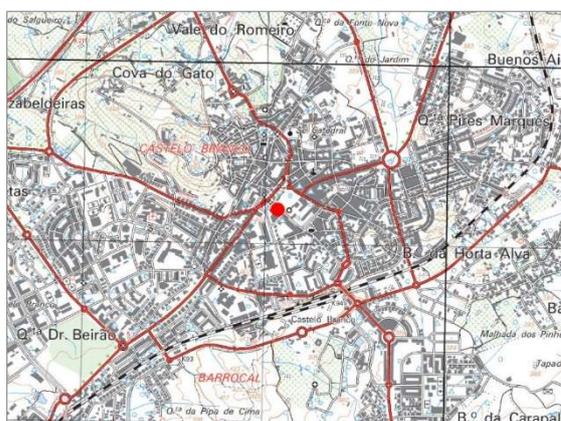


Fig. 03 – Planta do local



Fig. 04 – Vista de enquadramento

Em síntese, Castelo Branco é capital de Distrito e sede de um dos maiores municípios portugueses, com uma densidade populacional de ~36 hab/km<sup>2</sup> (2021) que, à semelhança da generalidade do interior do país, tem vindo a diminuir e a envelhecer nas últimas décadas.

A zona é dotada de todas as infraestruturas urbanísticas basilares, designadamente, arruamentos pavimentados, passeios, iluminação pública, rede de distribuição de energia elétrica em baixa tensão, rede telefónica, rede de saneamento e recolha de lixo, rede de gás, rede de distribuição de água e de combate a incêndios.

Na envolvente próxima, entre outros equipamentos de utilização coletiva, serviços e animação da cidade, destacam-se num raio inferior a ~500 metros, a CGD, a Casa do Arco do Bispo, o Centro de Interpretação Ambiental, a Sé Catedral, o Conservatório regional, o Banco de Portugal, o Tribunal, a Câmara Municipal, o Cine Teatro, o Centro de Cultura Contemporânea, a Praça, o Pingo Doce, o Terminal Rodoviário, a Estação do caminho de ferro, as Docas, museus, escolas, jardins, farmácias, praça de táxis, CTT, parques de estacionamento, etc.

### **2.3 Descrição do imóvel**

De acordo com a certidão da Conservatória do Registo Predial (**anexo 01**), trata-se de um terreno para construção urbana, com 2.092,78 m<sup>2</sup> de área total.

De acordo com a Caderneta Predial Urbana (**anexo 02**), trata-se de um terreno para construção, inscrito na matriz em 2023, ao qual foi atribuído o valor patrimonial atual de 445.860,00 € (determinado no ano de 2022), com a seguinte distribuição de áreas:

- Área total do terreno, 2.092,78 m<sup>2</sup>
- Área de implantação, 2.092,78 m<sup>2</sup>
- Área bruta de construção, 2.092,78 m<sup>2</sup>
- Área bruta dependente, 0,00 m<sup>2</sup>

De acordo com o observado pelo signatário em 22/04/2025, conforme Registo fotográfico (**anexo 03**), trata-se de um terreno urbano, atualmente ocupado na maior parte com estacionamento livre e, em parte, com esplanada e/ou construções precárias afetas ao estabelecimento comercial “Kalifa”.

Relativamente à área, atenta a natureza e função do registo predial e da inscrição matricial, sem prejuízo de eventuais desvios para mais ou para menos, considera-se a área inscrita na matriz e no registo predial.

### **2.4 Âmbito da inspeção efetuada ao imóvel**

A presente avaliação tem por base a observação direta do imóvel e da zona envolvente, realizada pelo signatário.

De acordo com as informações prestadas, a ocupação atual não onera o prédio e, sem prejuízo dos normais encargos de construção que, nos termos do Regulamento da revisão do plano geral de urbanização de Castelo Branco, devem ser admitidos, não foram identificados e/ou informados, quaisquer ónus ou encargos a levar a efeito na presente avaliação.

## **2.5 Conceito de valor**

No presente caso, o prédio localiza-se em zona urbana e dispõe na sua confrontação com a via pública de todas as infraestruturas urbanísticas basilares, e dado que não foram identificadas e/ou informadas condicionantes, servidões ou restrições suscetíveis de condicionar e/ou de diminuir a afetação urbana prevista para o local, para efeitos de avaliação do presumível valor atual de mercado, o prédio em apreço pode e deve ser considerado como um ativo excedentário, e a avaliação deve ser efetuada para o uso que traduz a sua maior valorização, ou seja, Valor de Mercado para a máxima e melhor utilização prevista no Regulamento da revisão do plano geral de urbanização de Castelo Branco.

## **2.6 Fundamentação da escolha do método de avaliação**

Por se tratar de um prédio que no estado, circunstâncias e condições existentes na presente data não gera receitas, situado numa zona onde não foi possível obter informações de prédios urbanos comparáveis, em qualidade e em quantidade necessária que permita uma análise com um nível de confiança aceitável pelo método comparativo de mercado, tendo em consideração a informação disponível, o objeto e a finalidade da avaliação, aplicámos o Método dos custos de construção, com os parâmetros urbanísticos e/ou índices construtivos admitidos para o local, tendo em vista estabelecer o valor de mercado para a máxima e melhor utilização, de acordo com os preceitos legais e com o seu destino física e legalmente possível.

## **2.7 Avaliação**

O custo médio de construção bruto, tendo presente as características dos materiais e dos acabamentos de referência mínimos previstos para o local, foi estimado compreendido entre 1.000,00 €/m<sup>2</sup> e 1.200,00 €/m<sup>2</sup> de área útil.

O índice de utilização do solo bruto máximo previsto para o local, conforme n.º 2 do artigo 57º do Regulamento da revisão do plano geral de urbanização de Castelo Branco, foi determinado pelo quociente entre a área total de construção permitida ( $A_c \leq 5500 \text{ m}^2$ ) e a área do terreno ( $A_s \approx 2092,78 \text{ m}^2$ ):  $I_u = A_c / A_s = 5500 / 2092,78 \approx 2,63$ .

Dado que o custo da construção estimado se refere a área útil e o índice de utilização a área bruta, admite-se o fator de conversão usualmente aceite de 0,85 para a indispensável compatibilização entre área útil e área bruta.

O índice fundiário, em função da localização, da qualidade ambiental, dos equipamentos existentes na zona e das infraestruturas existentes no local, foi estimado em ~30% do custo de construção, considerando a percentagem prevista no CIMI para o local (que conjuga o método comparativo com o método do custo, com permanente aferição e correção dos parâmetros locais).

Os encargos corretivos e/ou conexos (onde se incluem os encargos com juros, taxas, licenças, lucro e risco de construção, etc.), foram estimados compreendidos entre 30 e 40% dos custos estimados do terreno.

Assim, tendo em conta os condicionamentos e as potencialidades construtivas previstas no Regulamento da revisão do plano geral de urbanização de Castelo Branco para o local, com base em critérios de prudência, tendo em consideração o procedimento de venda e demais preceitos legais, conforme quadro infra, estima-se que o prédio em apreço, tem um provável valor atual de mercado, compreendido entre **841.500,00 €** e **1.178.100,00 €**.

Preço de construção por m2 área útil	1 000,00 €	1 200,00 €
Índice de utilização do solo bruto	2,63	2,63
Índice Aútil/Abruta	0,85	0,85
Índice fundiário	0,30	0,30
Fator corretivo (infraestruturas, lucro e risco)	0,60	0,70
<b>Valor unitário</b>	<b>402,10 €</b>	<b>562,94 €</b>
Área de terreno (m2)	2092,78	2092,78
<b>Provável valor atual do prédio</b>	<b>841 500,00 €</b>	<b>1 178 100,00 €</b>
<b>Valor atribuído</b>	<b>1 000 000,00 €</b>	

## 2.8 Conclusão

De acordo com os pressupostos acima referidos, o signatário considera que o prédio urbano sito na Praça do Município em Castelo Branco, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 12714 e inscrito na respetiva matriz sob o artigo matricial 16999 da freguesia, concelho e distrito de Castelo Branco, exclusivamente, para a construção de uma unidade hoteleira de 4 a 5 estrelas, com cave destinada a estacionamento e instalações técnicas, e com as características principais estabelecidas no n.º 2 do artigo 57º do Regulamento da revisão do plano geral de urbanização de Castelo Branco, por arredondamento do valor médio do intervalo de valores onde se admite encontrar o valor de mercado, livre de quaisquer ónus ou encargos, tem um provável valor de mercado, atual e corrente, não inferior a **~1.000.000,00 €** (um milhão de euros).

### **3. Elementos de responsabilização**

- a) O valor atual de mercado proposto, livre de quaisquer ónus ou encargos, foi estimado sem reservas.
- b) Para os devidos efeitos, o signatário abaixo-assinado, declara que não se encontra abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artigo 19.º da lei n.º 153/2015 de 14/09, nem tem qualquer interesse específico no imóvel objeto de avaliação, ou qualquer relação, comercial ou pessoal, com a entidade detentora do imóvel e com a entidade que solicitou a avaliação.
- c) Para os devidos efeitos, o signatário abaixo-assinado, declara que a presente avaliação foi efetuada de acordo com as exigências legais e que possui seguro de responsabilidade civil profissional para a atividade de perito avaliador, apólice RC64225881 emitida pela companhia de seguros Fidelidade válida até 10/11/2025.
- d) O signatário, abaixo-assinado, declara sob compromisso de honra, ter desempenhado conscienciosamente as funções que lhes foram cometidas, com isenção e independência.

Castelo Branco, abril de 2022

Adelino de Matos Rafael – Eng.º Civil (OE n.º 43262)

## **Anexos**

Fazem parte do presente relatório os seguintes anexos

---

Registo predial 12714 da freguesia de Castelo Branco – Anexo 01

Caderneta Predial Urbana, artigo 16999 da freguesia de Castelo Branco – Anexo 02

Registo fotográfico (22/04/2025) – Anexo 03

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Praça do Município

ÁREA TOTAL: 2092,78 M2

MATRIZ nº: 16999-P NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terreno para construção urbana.

Norte, sul e nascente, via pública; poente, Caixa Geral de Depósitos.

Formado pela anexação dos prédios descritos sob os nºs 6816 e 12713 da freguesia de Castelo Branco.

O(A) Conservador(a) de Registos  
Ana Paula Lopes Alcobia

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 2 de 1940/09/18 - Aquisição

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* CÂMARA MUNICIPAL DO CONCELHO DE CASTELO BRANCO

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* COMISSÃO DE INICIATIVA E TURISMO DE CASTELO BRANCO

CAUSA: Decreto nº 27424 de 31 de dezembro de 1936.

(Reprodução da inscrição nº 7.598, fls. 158 do livro F- 12)

\*\* Transcrita do prédio descrito sob o nº 12713 de Castelo Branco.

O(A) Conservador(a) de Registos  
Ana Paula Lopes Alcobia

-----  
Conservatória do Registo Predial de Castelo Branco

AP. 730 de 2022/08/01 09:28:48 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2022/09/12 09:28:48 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* MUNICIPIO DE CASTELO BRANCO

NIPC 501143530

Sede: Praça do Município

Localidade: Castelo Branco

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS, S.A.

NIPC 500960046

\*\* Transcrita do prédio descrito sob o nº 6816 de Castelo Branco.

O(A) Conservador(a) de Registos  
Ana Paula Lopes Alcobia

Anexo 01

**REGISTOS PENDENTES**

Não existem registos pendentes.

---

Anexo 01

**IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**

**DISTRITO:** 05 - C BRANCO **CONCELHO:** 02 - CASTELO BRANCO **FREGUESIA:** 05 - CASTELO BRANCO  
**ARTIGO MATRICIAL:** 16999 **NIP:**

**TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS**

**DISTRITO:** 05 - C BRANCO **CONCELHO:** 02 - CASTELO BRANCO **FREGUESIA:** 05 - CASTELO BRANCO

**Tipo:** URBANO

**Artigo:** 11898

**DISTRITO:** 05 - C BRANCO **CONCELHO:** 02 - CASTELO BRANCO **FREGUESIA:** 05 - CASTELO BRANCO

**Tipo:** URBANO

**Artigo:** 16986

**LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO**

**Av./Rua/Praça:** Praça do Município **Lugar:** Castelo Branco **Código Postal:** 6000-458 CASTELO BRANCO

**CONFRONTAÇÕES**

**Norte:** Via publica **Sul:** Via publica **Nascente:** Via publica **Poente:** Caixa Geral de Depósitos

**DESCRIÇÃO DO PRÉDIO**

**Tipo de Prédio:** Terreno para Construção

**ÁREAS (em m<sup>2</sup>)**

**Área total do terreno:** 2.092,7800 m<sup>2</sup> **Área de implantação do edifício:** 2.092,7800 m<sup>2</sup> **Área bruta de construção:** 2.092,7800 m<sup>2</sup> **Área bruta dependente:** 0,0000 m<sup>2</sup>

**DADOS DE AVALIAÇÃO**

**Ano de inscrição na matriz:** 2023 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €445.860,00 **Determinado no ano:** 2022

**Percentagem para cálculo do valor da área de implantação ou Percentagem do valor das edificações autorizadas ou previstas com terreno incluído:** 30,00 % **Tipo de coeficiente de localização:** Serviços

**Coordenada X:** 254.875,00 **Coordenada Y:** 317.374,00

$$\frac{Vt^*}{445.860,00} = \frac{Vc}{640,00} \times \frac{A}{1.759,2240} \times \frac{Ca}{1,10} \times \frac{Cl}{1,20} \times \frac{\% (ai \text{ ou } Veap)}{30,00}$$

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, Cv = coeficiente de vetustez, % (ai ou Veap) = Percentagem para cálculo do valor da área de implantação ou Percentagem do valor das edificações autorizadas ou previstas com terreno incluído, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + 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, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (500 - 100) + 0,85 x (1000 - 500) + 0,80 x (Aa + Ab - 1.000,0000).

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

**Mod1 do IMI nº :** 7800679 **Entregue em :** 2022/09/01 **Ficha de avaliação nº:** 11630917 **Avaliada em :** 2022/11/27

**TITULARES**

**Identificação fiscal:** 501143530 **Nome:** MUNICIPIO CASTELO BRANCO

**Morada:** PC MUNICIPIO, CASTELO BRANCO, 6000-458 CASTELO BRANCO

Anexo 02

**Tipo de titular:** Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** MODELO 1 DO IMI **Entidade:** MODELO 1 DO IMI  
Nº 7800679

**ISENÇÕES**

**Identificação fiscal:** 501143530

**Motivo:** ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT **Início:** 2022 **Valor isento:**  
€445.860,00

Emitido via internet em 2025-03-10

**O Chefe de Finanças**



(José Fernando Lourenço Costa)

**ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO**

**NIF EMISSOR:** 501143530

**CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:**

LGSEVNLIIXTL



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.

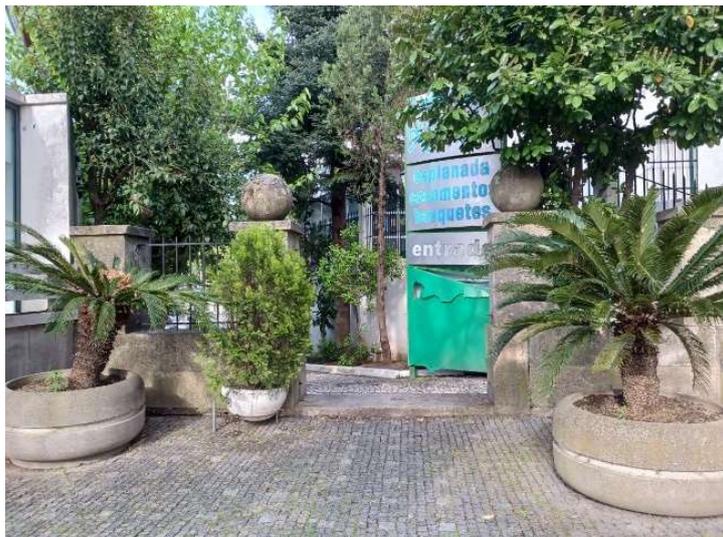
## Anexo 03 – Registo fotográfico (22/04/2025)



Fot. 01



Fot. 02



Fot. 03



Fot. 04



Fot. 05



Fot. 06



Fot. 07



Fot. 08



Fot. 09



Fot. 10



Fot. 11



Fot. 12



Fot. 13



Fot. 14



Fot. 15



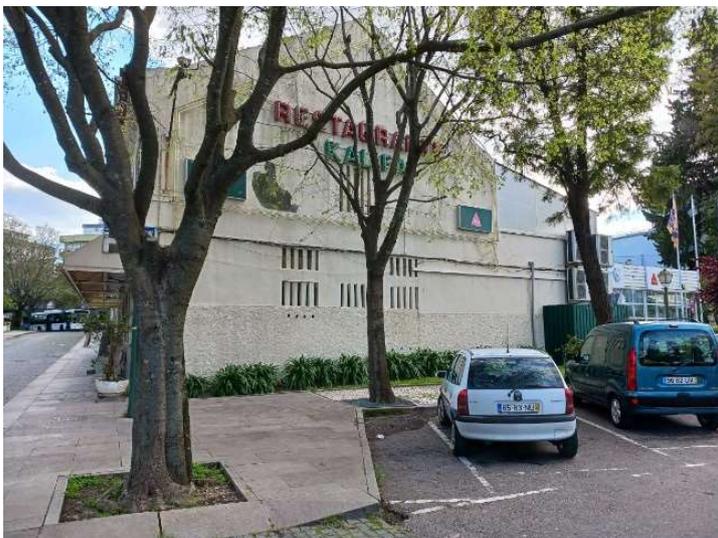
Fot. 16



Fot. 17



Fot. 18



Fot. 19



Fot. 20