

DOC. N.º 2

CENTRO SOCIAL SANTA CRUZ DO DOURO
CHAMADA DE REGISTRO Nº 15.05.2026

n.º 1812

De: Adão Filipe Ferreira Sousa <afsousa@creditoagricola.pt>
Enviado: 25 de maio de 2026 15:25
Para: Geral | CSSCD
Assunto: RE: URGENTE
Anexos: 27-Relatório de Avaliação - CENTRO SOCIAL SANTA CRUZ DOURO.pdf

Salvo José Ferreira

Boa tarde, sim tem razão, por lapso não anexe.

Em anexo.

Grato pela atenção

A meus melhores cumprimentos e respeito a importância da avaliação.

Com os melhores cumprimentos,

*2126
06
01*
Salvo José Ferreira



Adão Sousa

CCAM Vale do Sousa e Baixo Tâmega

Gestor de Clientes Empresa (GCE)

M.: Largo da Devesa, 4560-496 Penafiel | Tel.: +351 255 710 960⁽¹⁾

Ext. 134309 | Tlm.: 913 895 692⁽²⁾ | Email: afsousa@creditoagricola.pt

⁽¹⁾ Chamada para a rede fixa nacional. ⁽²⁾ Chamada para rede móvel nacional.

creditoagricola.pt

Por favor pense na sua responsabilidade ambiental antes de imprimir este email. Lembre-se que a soma de muitos contributos pequenos faz certamente diferença.

Please consider your environmental responsibility before printing this email. Remember that the sum of many small contributions certainly makes a difference.

De: Geral | CSSCD <geral@csscd.pt>
Enviada: 25 de maio de 2026 14:44
Para: Adão Filipe Ferreira Sousa <afsousa@creditoagricola.pt>
Assunto: RE: URGENTE

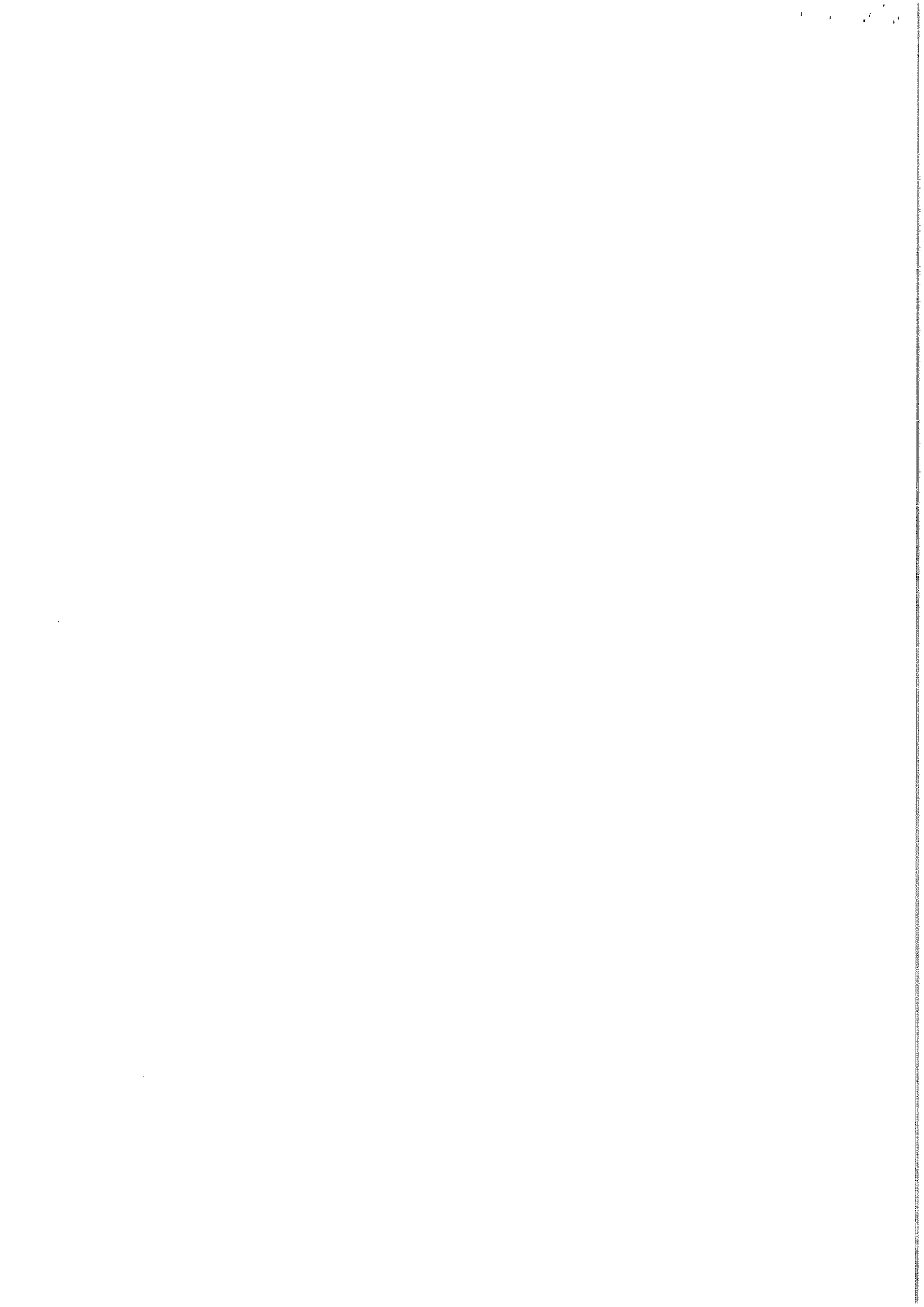
AVISO: Esta mensagem de correio electrónico é de proveniência externa ao Grupo Crédito Agrícola. Proceda com a máxima cautela no acesso a hiperligações e a anexos nela contidos. Não aceda e não abra se considerar o conteúdo inseguro ou se não identificar o remetente.

Exmo. Senhor
Dr. Adão Filipe Ferreira Sousa
Mui Digno Gestor de Cliente da Caixa de Crédito Agrícola Mútuo

Certamente por lapso não foi enviado o relatório da avaliação, pelo que reiteramos o nosso pedido.

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Direção,
Artur Borges



[Handwritten signature]
Ferreiras

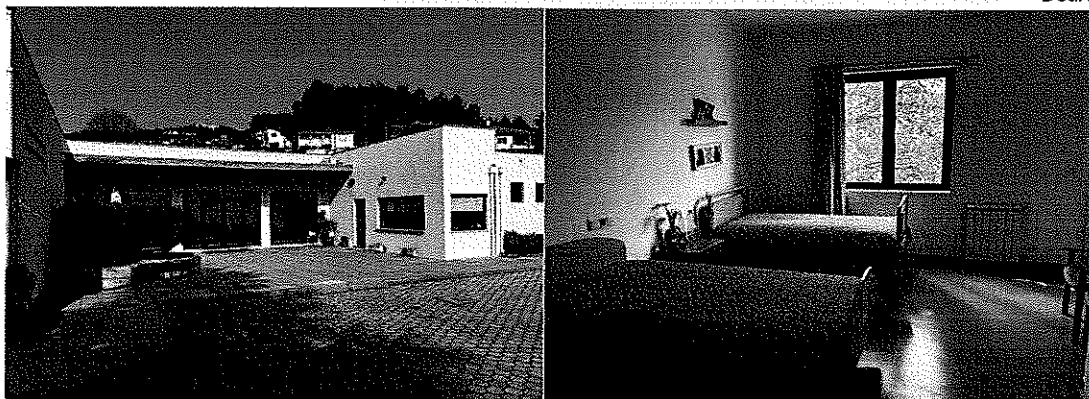
[Handwritten signature]
Silva Sousa
Ferreiras

RELATÓRIO de AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

*Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo do Vale Sousa e Baixo
Tâmega, CRL*

**Prédio Misto - Edifício de Residência Sénior, Terreno Rústico
e Terreno para Construção**

*Rua Camilo Castelo Branco, 2652; 4640-435 Santa Cruz do
Douro*



CÓDIGO AVAL CMVM: PAI/2011/0054
EMPRESA AVAL: HANDBIZ, LDA.
REF.ª INTERNA: HB 42503
REF.ª CCAM: 2026-001377
DATA: 01/04/2026

Valor de Mercado Atual: 3.280.000 €

abril 2026

HANDBIZ, LDA
PAI/2011/0054

Seguro de Responsabilidade Civil: RC64068966 Fidelidade
Início a 25/01/2026 com períodos de renovação de um ano

Handbiz
Salome Sousa
facuila

Handbiz
facuila

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

A - SOLICITANTE	3
B - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	3
C - CARACTERÍSTICAS LOCAIS E MERCADO IMOBILIÁRIO	3
D - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	3
E - AVALIAÇÃO - Método Comparativo	4
F - AVALIAÇÃO - Método do Rendimento	4
G - AVALIAÇÃO - Método do Custo - Artigo U-1647 e R-1115	4
H - OBRAS DE REABILITAÇÃO / RECONSTRUÇÃO	5
I - DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA	5
J - RESUMO DE MÉTODOS DE AVALIAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO	5
K - RESUMO DE VALORES	5
L - FATORES ESG - RISCOS AMBIENTAIS E CE	6
M - CONSIDERAÇÕES E PRESSUPOSTOS	6
N - BASES LEGAIS	6
O - DEFINIÇÕES	7
P - EXIGÊNCIAS DA LEI 153/2015	7
Q - PROSPEÇÃO	8

ANEXOS

- AVALIAÇÃO - Método do Custo - Artigo U-1464 (DCF)
- Valor do Negócio Previsional - DCF - Rendimento vs Custos Atualizados
- Cálculos Auxiliares
- CÁLCULOS AUXILIARES - DCF - Valor do Terreno
- ANÁLISE DE MERCADO

A - SOLICITANTE

Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo do Vale Sousa e Baixo Tâmega, CRL

Referência Interna: HB 42503
Finalidade: Garantia Hipotecária

Referência CCAM: 2026-001377
Proponente: CENTRO SOCIAL SANTA CRUZ DOURO
NIF nº: N/D

B - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Tipo de Imóvel: Prédio Misto (Residência Sénior, Terreno Rústico, Terreno p/Construção) Fração: - Artigo Nº: U-1647, 1464 e R-1115 CRP Nº: 2361/20220713

Sito em: Rua Camilo Castelo Branco, 2652; 4640-435 Santa Cruz do Douro Matriz: Urbana e Rústica Prédio: Prop. Total

Localidade: Porto Ferrado Freguesia: U. F. de Santa Cruz do Douro e São Tomé de Covelas

Concelho: Baião Distrito: Porto

Confrontações:
Norte: - Este: -
Sul: - Oeste: -

C - CARACTERÍSTICAS LOCAIS E MERCADO IMOBILIÁRIO

Coordenadas: Latitude: 41° 7'1.94"N Longitude: 8° 0'29.43"W

Descrição Local:

O imóvel em avaliação situa-se na U. F. de Santa Cruz do Douro e São Tomé de Covelas, concelho de Baião e distrito do Porto em zona habitacional onde os prédios na envolvente apresentam cércias e idades distintas, destinadas a primeira habitação. A oferta de equipamentos urbanos, de comércio e serviços na envolvente é razoável. Dispõe de uma fraca oferta de transportes públicos. Quanto a acessibilidades a zona é bem servida por diversos arruamentos locais. No que diz respeito ao estacionamento este pode ser realizado nas proximidades de forma fácil e taxada.



Mercado Imobiliário:

O imóvel em avaliação situa-se na U. F. de Santa Cruz do Douro e São Tomé de Covelas, concelho de Baião e distrito do Porto, numa zona urbana, tratando-se de uma zona residencial, destinada a 1ª habitação. Os índices médios de venda apresentam pouca volatilidade ao longo dos últimos anos, com tendência crescente. O preço médio habitacional pedido registado no concelho em fevereiro de 2026 é de 1.038€/m², correspondendo a uma evolução de 18,4% face ao período homólogo e um aumento de 2,6% em relação ao mês transato. Estima-se um período de exposição em mercado e escoamento dos imóveis inferior a 24 meses. Não existem índices estatísticos por m² para ativos imobiliários com fruição de residências sénior e/ou lar de idosos, quer de cariz privado quer social.

D - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Descrição:

O prédio misto em estudo corresponde a um prédio em propriedade total destinado a serviços estando a servir como estrutura residencial para pessoas idosas (ERPI), a um terreno urbano e um terreno rústico, localizado na U. F. de Santa Cruz do Douro e São Tomé de Covelas, concelho de Baião e distrito do Porto. Imóvel encontra-se em funcionamento. De acordo com a documentação fornecida o imóvel é composto por 1 piso com logradouro. É composto por zona de arquivo, zona técnica, quartos duplos e simples, sala de estar/refeições, lavandaria, pátio, ante câmara, sala comum, átrio, i. s., entrada e cozinha. A nível estrutural o edifício é composto por betão armado, alvenaria, revestido a reboco e pintura e cobertura plana. Em termos interiores, as paredes são estucadas e pintadas nas zonas secas e em material cerâmico nas zonas húmidas, os tetos são em pladur e pintados, os pavimentos são revestidos a cerâmico e resina nas zonas dos quartos. As caixilharias são em alumínio com vidro duplo. O imóvel de forma geral apresenta-se em bom estado de conservação interior e exterior. Está projetada a expansão do Centro Social Santa Cruz do Douro, uma intervenção que permitirá o alargamento da resposta social em mais 20 camas (10 quartos duplos).

As áreas consideradas encontram-se de acordo com a documentação predial, nomeadamente CRP, CPU, CPR e Plantas. A avaliação foi realizada no pressuposto da não existência de quaisquer ónus ou encargos. Foram fornecidas as licenças de utilização nº 13/2015 e 13/2021.

Áreas:

	Terreno urbano:	2 700,00 m ²
	A. Implantação:	2 395,00 m ²
U-1647	ABC:	2 395,00 m ²
	Número de Camas:	40 m ²
	Quartos Simples:	8 m ²
	Quartos Duplos:	16 m ²
	Terreno urbano:	1 600,00 m ²
U-1464	Número de Camas:	20 m ²
	ABC:	635,50 m ²
R-1115	Terreno Rústico:	3 650,00 m ²
	Logradouro:	1 269,50 m ²

Equipamentos:

<input type="checkbox"/> Aq. Central	<input type="checkbox"/> Painéis Solares	<input type="checkbox"/> Video-Porteiro	<input type="checkbox"/> Bomba de Calor
<input type="checkbox"/> Lareira	<input type="checkbox"/> Aspiração Central	<input type="checkbox"/> Alarme	<input type="checkbox"/> Estores Elétricos
<input type="checkbox"/> Ar Condicionado	<input type="checkbox"/> Sistema C. Incêndio	<input type="checkbox"/> Domótica	<input type="checkbox"/> Piscina

Outros:

E - AVALIAÇÃO - Método Comparativo

		Áreas		Índice Unitário		Valor de Mercado	
U-1647	ABC:	2 395	m ² x	1248	€/m ² =	2 989 000	€
U-1464	ABC:	636	m ² x	2414	€/m ² =	1 534 000	€
R-1115	Terreno Rústico	3 650	m ² x	2,5	€/m ² =	9 000	€
			m ² x		€/m ² =		€
			m ² x		€/m ² =		€
			m ² x		€/m ² =		€
U-1647	ABC:	2 395	m ² x	1248	€/m ² =	2 989 000	€
U-1464	Terreno urbano:	1 600	m ² x	176	€/m ² =	282 000	€
R-1115	Terreno Rústico	3 650	m ² x	2,5	€/m ² =	9 000	€

VALOR DE MERCADO APÓS OBRAS:

Total :	4 532 000 €
U-1647	1 248 €/m ² Abc
U-1464	2 414 €/m ² Abc
R-1115	2,5 €/m ² Abt
GLOBAL	1 495 €/m ² Abc
VALOR DE MERCADO ATUAL:	
Total :	3 280 000 €
	1 370 €/m ² Abc

F - AVALIAÇÃO - Método do Rendimento

Renda Efetiva:

Anos Remanescentes	0,00 Anos
Rendimento mensal (Rm) =	0 €/mês
Taxa de capitalização (tc) =	7,46%
Taxa de encargos (te) =	0,00%
Valor Financeiro:	0 €

Renda Potencial:

Rendimento mensal (Rm) =	0 €/mês
Valor Unitário (€/m ²) =	0,00 €/m ²
Taxa de capitalização (tc) =	7,46%
Valor da perpetuidade (Vp) =	0 €
	(Atualizada)

VALOR DE MERCADO APÓS OBRAS:

Total :	€
	€/m ² Abc

Contrato de Arrendamento				
Cliente	Fração	Contrato (Início/Fim)	Arrend. Mensal (Eur./mês)	
---		---	---	0,00 €

Yield (Buildup Method)	
Rendibilidade do ativo isento de risco (OT's PT 10Y) Taxas adotadas a <u>Março de 2026</u>	3,46%
Prémio de risco específico do imóvel	4,00%
<i>Uso / Segmento</i>	0,70%
<i>Volatilidade do Segmento</i>	0,80%
<i>Localização</i>	0,50%
Características Gerais do Ativo	1,00%
<i>Prémio de Risco Conjuntural</i>	1,00%
Taxa de Atualização / Rendibilidade Esperada para o Ativo (Tx. / Yield)	7,46%

A yield ou taxa de atualização adotada encontra-se associada à rendibilidade do ativo isento de risco referente à média anual das Obrigações do Tesouro (OT's) em Portugal a 10 anos, a qual será adicionado o prémio de risco específico do imóvel sendo este determinado pelas características do próprio imóvel, nomeadamente uso/segmento, a volatilidade associada ao segmento, a localização do ativo, as características gerais do ativo e o prémio de risco conjuntural ou o enquadramento de mercado onde o ativo se insere.

G - AVALIAÇÃO - Método do Custo - Artigo U-1647 e R-1115

		Áreas		Í. Unitário	Custo a Novo	C. Depreciado
U-1647	ABC:	2 395	m ² x	1 325	€/m ² x	3 565 000 €
	Logradouro	305	m ² x	175	€/m ² x	60 000 €
			m ² x		€/m ² x	€
			m ² x		€/m ² x	€
			m ² x		€/m ² x	€
			m ² x		€/m ² x	€
			m ² x		€/m ² x	€
			m ² x		€/m ² x	€
			m ² x		€/m ² x	€
U-1647	Terreno Urbano:	2 700	m ² x	100	€/m ² =	270 000 €
R-1115	Terreno Rústico	3 650	m ² x	2,5	€/m ² =	9 000 €
U-1464	Terreno Urbano:	1 600	m ² x	176	€/m ² =	282 000 €

Obra %:	100,00%
Depreciação:	25,0%
Custos Indiretos:	12%
Valor de Obras:	906 200 €
Valor Construção:	2 718 800 €
Margem de Promoção:	0%
Margem de Promoção:	0 €

VALOR DA CONSTRUÇÃO:

Total :	2 719 000 €
	1 135 €/m ²

VALOR DE MERCADO NO ESTADO ATUAL:

Total :	3 280 000 €
	1 370 €/m ²

VALOR DE SEGURO:

Total :	3 625 000 €
	1 514 €/m ²

H - OBRAS DE REABILITAÇÃO / RECONSTRUÇÃO

Valor do Orçamento apresentado (com IVA):	- €	Valor de Mercado Estado Atual:	0 €
Valor do Orçamento estimado (com IVA):	- €	Valor de Mercado Após Obras:	- €
Valorização do imóvel após execução das obras:	- €	Percentagem (%) de obra realizada:	0%
Necessidade de licença camarária:	-	Valor de Mercado com % de obra realizada:	- €
Número da licença de construção:	-		
Data de validade da licença de construção:	-		

I - DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

Caderneta Predial:	Entregue	Licença de Utilização:	Entregue
Certidão de Teor:	Entregue	Planta de arquitetura:	Entregue
Contrato de Arrendamento:	N/A	Ficha Técnica Habitação:	N/A
Alvará de Loteamento:	N/A	Projecto Não Aprovado:	N/A
Planta de Loteamento:	N/A	Projecto Aprovado:	N/A
Licença de Construção/Obras:	N/A	Certificado energético:	Entregue
Orçamento de obras:	N/A	Outro:	N/A

Observações e condicionalismos:

O presente relatório fica condicionado à atualização das áreas inscritas nos documentos prediais do artigo 1647. Fica igualmente condicionado à apresentação do alvará de construção e projeto aprovado relativamente ao artigo 1464. Deverá ser entregue no ato da última vistoria a licença de construção.

J - RESUMO DE MÉTODOS DE AVALIAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO

Valor de Mercado:	3 280 000 €	Fundamentação dos Métodos Aplicados: Na presente avaliação recorremos ao Método do Custo e Método dos Fluxos de Caixa (DCF) ou Rendimento do Negócio Imobiliário, por forma a determinar o valor de mercado no estado atual, dado que o imóvel em análise designa-se por um ERPI. O valor do ativo imobiliário resulta do valor do negócio em cruzeiro sem o mobiliário e equipamento. O valor do imóvel no estado atual resulta do Valor Rendimento do Negócio Imobiliário.
Método Comparativo de Mercado:	3 280 000 €	
Método do Rendimento:	-	
Método do Custo:	3 280 000 €	
Discounted Cash Flow (DCF):	-	

V.V.I. - Valor de Venda Imediato - Foi considerado para o cálculo do Valor de Venda Imediato, um tempo médio esperado para venda de 2 anos, com um desconto de 8%, uma taxa de capitalização de 7,462% e uma taxa de comercialização de 3,69%.

K - RESUMO DE VALORES

VALOR DE MERCADO NO ESTADO ATUAL U-1647	2 989 000 €
VALOR DE MERCADO NO ESTADO ATUAL U-1464	282 000 €
VALOR DE MERCADO NO ESTADO ATUAL R-1115	9 000 €
VALOR DE MERCADO APÓS OBRAS U-1464	1 534 000 €
VALOR PARA EFEITOS DE SEGURO ESTADO ATUAL	3 625 000 €
PERCENTAGEM DE EVOLUÇÃO DE OBRA	0,00%
VALOR DE MERCADO NO ESTADO ATUAL GLOBAL	3 280 000 €
VALOR DE VENDA IMEDIATA (VVI)	2 517 000 €

Coef. VVI: 76,73%

L - FATORES ESG - RISCOS AMBIENTAIS E CE

Certificado Energético:

Número CE: SCE290495736 Validade: 16/12/2030 Classe: C Classe após melhorias: A+

Acidentes e Riscos:

Nevões	Sem Risco	Acidentes Ferroviários	Sem Risco
Ondas de Calor	Moderado	Acidentes Fluviais e Marítimos	Sem Risco
Ondas de Frio	Moderado	Acidentes Aéreos	Moderado
Ventos Fortes	Reduzido	Trasporte Rodoviário de Mercadorias Perigosas	Sem Risco
Secas	Moderado	Trasporte Ferroviário de Mercadorias Perigosas	Sem Risco
Chelas e Inundações T100	Sem Risco	Buffer - Transporte Ferr. de Mercadorias Perigosas	Sem Risco
Inundações e Gargamentos Costeiros	Sem Risco	Infr. Fixas de Transporte de Produtos Perigosos	Sem Risco
Sismos	Reduzido	Incendios Urbanos	Sem Risco
Tsunamis	Sem Risco	Colapso de Túneis, Pontes e Infraestruturas	Sem Risco
Deslizamentos de Massa	Sem Risco	Ruptura de Barragens	Sem Risco
Erosão Costeira	Sem Risco	Instalações Fixas com Substancias Perigosas	Sem Risco
Acidentes Rodoviários	Sem Risco	Emergência Radiológicas	Moderado

Foram considerados os fatores ambientais, sociais ou de governo (ESG) que possam afetar direta ou indiretamente o valor do imóvel, nomeadamente em termos de custo de investimento ou na depreciação funcional do imóvel. Foi considerado também o efeito mitigador (total ou parcial) da existência de apólices de seguro sobre os riscos em causa. Não existem requisitos na Lei 153/2015 que obriguem incluir no conteúdo do relatório de avaliação informações sobre os fatores ESG. Por forma a elaborar o quadro supra referente aos fatores de riscos, nomeadamente das zonas sujeitas aos riscos abaixo indicados e respetivas probabilidades de ocorrência, foram consultados os mapas de risco do Portal InfoRiscos da Proteção Civil (ANEP-Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil), em particular para o Continente, local onde se encontra implantado o imóvel em estudo. (Fonte: (<http://www.pnrc.pt/index.php/geo/>)).

M - CONSIDERAÇÕES E PRESSUPOSTOS

A avaliação é realizada nos seguintes pressupostos:

- A avaliação foi realizada com recurso a uma visita pelo interior do imóvel;
- As áreas consideradas resultam das áreas da documentação predial, nomeadamente CPU, CRP e Plantas;
- O imóvel é avaliado sem quaisquer ónus ou encargos, além dos identificados ao longo do relatório;
- Toda a informação utilizada na elaboração deste relatório foi fornecida pela entidade contratante e/ ou detentor do imóvel;
- Admitimos a veracidade e legalidade de toda informação transmitida, a qual não verificámos junto das entidades legais;
- Não foi omitida ou deturpada qualquer informação que possa ser relevante para a determinação do valor de avaliação.

Pressupostos especiais, se aplicável:

O presente relatório de avaliação, na medida em que é utilizado para efeitos de avaliação hipotecária, não obstante o requisito do Regulamento (UE) 2024/1623 de, a partir de 01.01.2025, estimar o valor de um imóvel tendo em conta critérios de avaliação prudentemente conservadores, na ausência de uma definição concreta e objetiva para o "Property Value" ou uma instrução nesse sentido, o valor considerado para este efeito será o Valor de Mercado.

N - BASES LEGAIS

Existem três organizações reconhecidas e aceites universalmente, que assumem a responsabilidade pela produção de diretrizes internacionais (normas e padrões) e que servem de referência na atividade da avaliação do património: TEGOVA - The European Group of Valuers Associations (responsável pelas Normas EVS European Valuation Standards); RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors (responsável pelo Red Book); IVSC - International Valuation Standards Committee (responsável pelas Normas IVS - International Valuation Standards). Qualquer um destes organismos tem como preocupação central consolidar os principais fatores de confiança que estão subjacentes aos processos de avaliação de património, como sejam a consistência, objetividade e transparência. Estes fatores consubstanciam os principais atributos dos peritos avaliadores aos quais é exigido um elevado nível de qualificação, conhecimento, experiência e comportamento ético.

O estudo encontra-se de acordo com as normas EVS "European Valuation Standards" associado ao imóvel (eis) no caso de aplicável, assim como com a legislação em vigor e exigências legais da CMVM, estando em conformidade com o Regulamento da CMVM n.º 7/2023, de 29 de dezembro, que entrou em vigor em 1 de janeiro de 2024 e regulamenta o Regime da Gestão de Ativos (RGA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril, revogando os Regulamentos da CMVM n.º 2/2015 de 17 de julho e 3/2015 de 3 de novembro.

Além das normas e diretrizes internacionais, no presente estudo teve-se em consideração a legislação nacional em vigor, nomeadamente no que se refere a políticas aplicáveis à gestão do urbanismo e ordenamento do território e procedimentos aplicáveis.

O - DEFINIÇÕES

- Método Comparativo de Mercado

A abordagem pelo Método de Mercado fornece uma indicação de valor comparando o imóvel em avaliação com outros ativos idênticos ou similares para os quais exista informação sobre os dados de comercialização. Este método baseia-se na observação de valores de mercado, de património/imóveis semelhantes ao património em avaliação, pelo que o valor obtido será tanto mais correto, quanto mais ativo for o mercado e quanto mais próximas e/ou semelhantes forem as características dos patrimónios transacionados, com as do património a avaliar. Frequentemente, o âmbito da avaliação recai sobre património imobiliário que apresenta características muito específicas ou se encontra localizado numa área geográfica na qual não se verifica a existência de um mercado, estabilizado e sustentado, de imóveis com características comparáveis, tornando-se nestes casos apropriado o alargamento geográfico do estudo, por forma a obter informação comparativa que permita assegurar uma caracterização adequada e fiável do mercado em análise.

- Método do Rendimento

O Método do Rendimento estima o valor de um imóvel através da análise da sua exploração económica. Assim é analisado o contrato de arrendamento nomeadamente a data de início e de fim e a renda bruta efetiva. Seguidamente estima-se os custos de exploração do imóvel, os quais são retirados à renda bruta, obtendo-se uma renda líquida. Desta forma, é calculado o valor financeiro do contrato em vigor em função dos anos remanescentes do contrato. Por simplificação considera-se que não existe crescimento nas rendas. Após este passo é calculada a renda potencial - a qual decorre do levantamento de mercado - deduzida igualmente dos custos de exploração do imóvel. Esta renda potencial líquida é capitalizada recorrendo-se a uma yield considerada adequada no médio prazo, quer por dados de mercado, quer por análise da conjuntura económica nomeadamente obrigações do tesouro a 10 anos e risco imobiliário específico. Finalmente atualiza-se a perpetuidade à yield inicial e soma-se esta parcela à parcela anteriormente calculada obtendo-se o Valor de Mercado do imóvel. No caso de imóveis devolutos é realizada uma simples capitalização direta da renda líquida.

- Método do Custo

A abordagem pelo Método do Custo fornece uma indicação de valor considerando o princípio económico de que um comprador não pagará mais por um ativo do que o custo em que incorreria para obter um ativo de igual utilidade, seja por compra, seja por construção. Este método de avaliação considera o custo corrente e global (custos diretos e indiretos/encargos) de construção, substituição ou beneficiação das edificações, sendo o valor obtido deduzido de um montante correspondente à depreciação acumulada e acrescido do valor do terreno (obtido através de Comparação de Mercado) e ainda de um montante relativo à remuneração exigível pelo promotor, designada por margem de lucro ou margem do promotor. Os custos indiretos ou encargos incluem: custos de projeto de arquitetura e especialidades; custos de gestão de projeto; custos de gestão de obra incluindo a fiscalização, higiene e segurança no trabalho; custos administrativos e jurídicos; e taxas e contingências municipais. Os custos de construção aplicados, têm por base a experiência do avaliador através do levantamento e análise de diversos orçamentos de empresas de construção no distrito e estatísticas disponibilizadas por essas mesmas empresas de construção, com uma margem de erro baixa, bem como através do histórico de avaliações realizadas na zona.

P - EXIGÊNCIAS DA LEI 153/2015

A) Elementos de identificação

a) Identificação da Entidade Detentora do Imóvel:

CENTRO SOCIAL DE SANTA CRUZ DO DOURO - Incrito na CPU

b) Identificação dos peritos avaliadores de imóveis, registo da CMVM, identificação da pessoa coletiva e número de registo:

Henrique Pires (Perito Avaliador)	PAI/2025/0059 (Registo CMVM)	HANDBIZ LDA (Entidade)	PAI/2011/0054 (Registo CMVM)
Jorge Magro, REV (Perito Validador)	PAI/2016/0315 (Registo CMVM)	HANDBIZ LDA (Entidade)	PAI/2011/0054 (Registo CMVM)

Handbiz Lda, NIF: 509395490, com sede na Avenida D. João II, Nº 12, Piso 1, Escritório 2, 1990-091 - Lisboa

c) Identificação completa e rigorosa do imóvel objeto da avaliação, designadamente se é um prédio urbano, rústico ou misto.

Elementos descritos ao longo do relatório

d) Identificação da entidade que solicitou a avaliação

Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo do Vale Sousa e Baixo Tâmega, CRL

e) Identificação das seguintes datas:

Contrato de Prestação de Serviços:	27/10/2023	Solicitação para Realização da Avaliação:	09/02/2026
Visita Realizada ao Imóvel:	03/03/2026	Término do Trabalho de Avaliação:	01/04/2026
Anterior Avaliação Efetuada ao Imóvel:	--	Conclusão da Avaliação e do Relatório:	01/04/2026

P - EXIGÊNCIAS DA LEI 153/2015 (Continuação)

B) Elementos de avaliação:

a) Descrição do imóvel, características de localização, estado de conservação, tipo de construção e utilização e outros dados;

Elementos descritos ao longo do relatório.

b) Identificação clara do âmbito da inspeção efetuada ao imóvel avaliado;

Avaliação realizada com visita pelo interior.

c) Fundamentação da escolha do ou dos métodos de avaliação e descrição pormenorizada da sua aplicação

Elementos descritos em "Métodos de Avaliação e Justificação", com as respetivas definições em "Definições".

d) Valor da renda à data de avaliação e identificação dos respetivos arrendatários ou estimativa das rendas que possa gerar

Renda (Potencial): 0 €

Renda (Efetiva): 0 €

Arrendatário(s):

--

e) Estimativa das despesas de conservação, manutenção e outros encargos indispensáveis à adequada exploração do imóvel

Encargos Estimados: Tx de Encargos sobre a Renda: - Encargos Indiretos sobre Custos de Construção: 12%

Encargos Efetivos: AIMI: - Seguro: - Imposto de Selo: - Reparação: -

IMI: - Condomínio: - Limpeza de Edifício: - Total Global: -

f) Análise da envolvente de mercado do imóvel, inserção geográfica e infra-estruturas.

Elementos descritos ao longo do relatório.

g) Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados e de outras informações relevantes

Foram utilizados dados de mercado de Agências Imobiliárias locais e de portais de comercialização de imóveis.

h) Justificação taxas atualização, remuneração, capitalização, depreciação, identificação volatilidade curto prazo, condições mercado

A yield assumida considera as características do imóvel em estudo (tipo de imóvel, localização, risco, liquidez, procura/oferta) e conhecimento do avaliador quanto à expectativa de um investidor típico para a natureza do mesmo. Os encargos assumidos têm igualmente em consideração as características do imóvel, estando estes adequados à sua correta exploração e/ou construção, conforme aplicável.

i) Identificação de transações ou propostas efetivas de aquisição utilizadas na avaliação, relativas a imóveis de características idênticas

Informação não disponibilizada

j) Identificação e justificação de outras variáveis utilizadas no método de avaliação e que contribuam para o seu resultado

Não utilizámos quaisquer outras variáveis para além das identificadas ao longo deste relatório.

k) Identificação dos valores de avaliação para cada uma das frações autónomas do imóvel.

Informação disponível em "Resumo de Valores".

l) Indicação inequívoca do valor final atribuído ao imóvel.

3 280 000 €

C) Elementos de Responsabilização:

a) Identificação de eventuais limitações ao valor determinado para o imóvel

Nada a apontar.

b) Declaração expressa do perito avaliador de imóveis de que não se encontra em situações de incompatibilidade prevista no art.º 19º

O perito avaliador de imóveis declara que não se encontra em quaisquer situações de incompatibilidade.

P - EXIGÊNCIAS DA LEI 153/2015 (Continuação)**Artigo 19º - Incompatibilidades**

A Handbiz, Lda., como empresa responsável em termos de técnicos e contratuais por intermédio dos seus peritos avaliadores certificados junto da CMVM, expressa e declara que não possui laços de parentesco ou afins em primeiro grau, nem possui qualquer envolvimento, direto ou indireto, no pedido, na análise, na estruturação, na decisão, no acompanhamento, na tramitação e no processamento de financiamento destinado à aquisição do imóvel objeto de avaliação. Não se encontram, de forma alguma, influenciados e/ou condicionados pela capacidade creditícia das partes envolvidas, designadamente, se aplicável, da parte que irá recorrer a pedido de financiamento junto da instituição de crédito. Não têm qualquer relação de natureza pessoal, profissional, comercial ou outra com qualquer parte interveniente na operação relativa ao imóvel objeto de avaliação. Não se encontram em qualquer situação de potencial ou efetivo conflito de interesses relativamente ao imóvel objeto de avaliação, ao processo de avaliação ou ao seu resultado.

c) Declaração de que o perito avaliador de imóveis realizou a avaliação de acordo com as exigências legais

O perito avaliador de imóveis declara que realizou a avaliação de acordo com as exigências legais.

d) Indicação da apólice de seguro responsabilidade civil, da respetiva empresa de seguros e duração do contrato de seguro

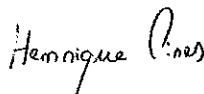
Handbiz - RC64068966 FIDELIDADE - 25/01/2026 a 25/01/2027

Jorge Magro - RC64068966 FIDELIDADE - 25/01/2026 a 25/01/2027

Henrique Pires - RC64068966 FIDELIDADE - 25/01/2026 a 25/01/2027

e) Assinatura do perito avaliador de imóveis e data de entrega do relatório de avaliação à entidade contratante

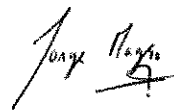
Lisboa, 1 de abril de 2026 ,



Perito Avaliador

Henrique Pires

PAI/2025/0059



Perito Validador

Jorge Magro, REV

PAI/2016/0315

AVALIAÇÃO - Método do Custo - Artigo U-1464 (DCF)

	Áreas	Í. Unitário	Custo a Novo	C. Depreciado
ABC:	636 m ² x	1 325 €/m ² x	943 000 €	0 €
U-1464 Logradouro	965 m ² x	175 €/m ² x	189 000 €	0 €
	m ² x	€/m ² x	€	€
	m ² x	€/m ² x	€	€
	m ² x	€/m ² x	€	€
	m ² x	€/m ² x	€	€
	m ² x	€/m ² x	€	€
	m ² x	€/m ² x	€	€
	m ² x	€/m ² x	€	€
U-1464 Terreno Urbano:	1 600 m ² x	176 €/m ² =	282 000 €	€ (Ver DCF)
	m ² x	€/m ² =		

Obra %:	0%
Depreciação:	0,0%
Custos Indiretos:	12%
Valor de Obras:	1 132 000 €
Valor Construção:	0 €
Margem de Promoção:	9%
Margem de Promoção:	0

VALOR DE MERCADO APÓS OBRAS:

Total :	1 534 000 €
	2 414 €/m ²

VALOR DA CONSTRUÇÃO:

Total :	0 €
	0 €/m ²

VALOR DE MERCADO NO ESTADO ATUAL:

Total :	282 000 €
	444 €/m ²

VALOR DE SEGURO:

Total :	1 132 000 €
	1 781 €/m ²