

CÂMARA MUNICIPAL  
NISA

CÂMARA MUNICIPAL DE NISA

PRESENTE EM REUNIÃO DE <sup>EXTRA</sup> 23/12/2025

APROVADO POR MAIORIA O PROPOSTO

ALICATAÇÃO Nº 303/2025

## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DO PRÉDIO URBANO COMPLEXO TURISTICO DO TEJO - ALBERGARIA DO TEJO

A Comissão de Avaliação constituída pelos colaboradores: Luis Marques; João Rosado Baptista, Vitor Reizinho e Maria Cruz Semedo deslocaram-se dia 16-12-2025 ao prédio abaixo descrito para proceder à sua avaliação:

Identificação do prédio: área total de 75.840 m<sup>2</sup>, inscrito na matriz predial urbana 1361, descrito na Conservatória do Registo Predial de Nisa sob o nº 812/19961213, sito na União de Freguesias de Arez e Amieira do Tejo, Concelho de Nisa, junto à Barragem do Fratel - Amieira do Tejo.

Confrontações: norte e nascente - IP2; sul - EN 359; poente - caminho particular.

Proprietário: Município de Nisa

Prédio - Complexo que se destina a turismo, composto por 2 blocos de c/v e r/c:

### Bloco 1

- **cave** - 1 assoalhada, casa de banho e arrecadação;
- **r/c** - 12 assoalhadas, cozinha, 13 casas de banho, 2 arrecadações e 11 terraços, anexo com 4 assoalhadas e casa de banho;
- parque de estacionamento

### Bloco 2

- 16 assoalhadas, cozinha, 16 casas de banho, 2 arrecadações, terraço, 2 piscinas, 2 balneários e 1 campo de jogos.

Para a presente avaliação, considera a comissão que o imóvel se encontra num estado de degradação bastante acentuado, em relação à última avaliação de 24-03-2023.

Considerando que, decorreram quase 3 anos, da última avaliação, datada de 24 de março de 2023, com o valor de 460.558,65€ (quatrocentos e sessenta mil quinhentos e cinquenta e oito euros e sessenta e cinco cêntimos), valor este já com uma desvalorização em cerca de 30% quando comparado com o valor encontrado na data de 18-06-2021 (654.500,00€) e atendendo igualmente a que o imóvel se encontra em estado crítico de degradação, considera a comissão aplicar uma nova desvalorização de 20%, resultando o valor do imóvel em 368.446,92€ (trezentos e sessenta e oito mil quatrocentos e quarenta e seis euros e noventa e dois cêntimos). Teve-se ainda, em consideração a área total, a idade, a localização, estado de conservação do edifício, bem como o terreno.

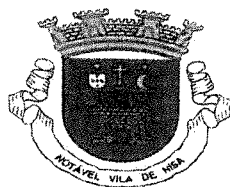
Valor total da avaliação - 368.446,92€ (trezentos e sessenta e oito mil quatrocentos e quarenta e seis euros e noventa e dois cêntimos).

Nisa, 16 de dezembro de 2025

A Comissão de Avaliação

Luís Alberto Gonçalves

Luís Manuel Siqueira



**CÂMARA  
MUNICIPAL  
NISA**

*Handwritten signature*

*Handwritten initials*

*Handwritten signature: Vitor Reizinho*

*Handwritten number: 75*

## **RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DO PRÉDIO URBANO COMPLEXO TURISTICO DO TEJO - ALBERGARIA DO TEJO**

A Comissão de Avaliação constituída pelos colaboradores: Luis Marques; João Rosado, Vitor Reizinho e Maria Cruz Semedo deslocara-se dia 20-03-2023 ao prédio abaixo descrito para proceder à sua avaliação:

Identificação do prédio: área total de 75.840 m<sup>2</sup>, inscrito na matriz predial urbana 1361, descrito na Conservatória do Registo Predial de Nisa sob o n<sup>o</sup> 812/19961213, sito na União de Freguesias de Arez e Amieira do Tejo, Concelho de Nisa, junto à Barragem do Fratel – Amieira do Tejo.

Confrontações: norte e nascente – IP2; sul – EN 359; poente – caminho particular.

Proprietário: Município de Nisa

Prédio – Complexo que se destina a turismo, composto por 2 blocos de c/v e r/c:

### **Bloco 1**

- **cave** – 1 assoalhada, casa de banho e arrecadação;
- **r/c** – 12 assoalhadas, cozinha, 13 casas de banho, 2 arrecadações e 11 terraços, anexo com 4 assoalhadas e casa de banho;
- parque de estacionamento

### **Bloco 2**

- 16 assoalhadas, cozinha, 16 casas de banho, 2 arrecadações, terraço, 2 piscinas, 2 balneários e 1 campo de jogos.

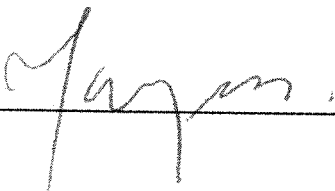
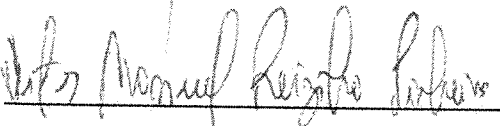
Para a presente avaliação, considera a comissão que o imóvel se encontra num estado de degradação bastante acentuado, em relação à última avaliação de 18-06-2021. Junta-se registo fotográfico.

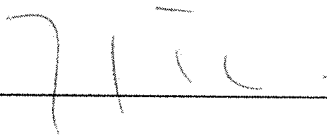

Teve-se em consideração a área total, a idade, a localização, estado de conservação do edifício, bem como o terreno.

Valor total da avaliação - 460.558,65€

24-03-2023

A Comissão de Avaliação

  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  
Manuel Rui Costa

  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  
Hugo Semedo

