

# Dossier Promocional



Morada  
Tourais - Seia



1. Contexto e a Oportunidade
2. Localização do Imóvel
3. Características Gerais do Imóvel
4. Descrição Detalhada
5. Condições de Comercialização
6. Contactos

# 1. Contexto e Oportunidade

Região de inconfundível beleza natural, o concelho de Seia é uma terra recheada de encantos rurais, onde brilha o chão verde dos socos, as águas límpidas da serra da Estrela e o sorriso das gentes que fizeram dos velhos vales glaciares novas terras de pão. Concelho vasto, próspero, dinâmico e progressivo, ocupa uma área de 43.590 hectares, distribuída por 29 freguesias e cerca de uma centena de povoações. Trata-se do segundo concelho mais populoso do distrito da Guarda. Encostado à vertente ocidental da serra da Estrela, o concelho de Seia detém no Sabugueiro a aldeia mais alta do País, com 1080 metros de altitude. As outras freguesias estão numa altitude média que vai desde os 800 metros em Loriga, aos 300 metros em Vide. A maioria assenta em terrenos férteis, onde abundam as culturas tradicionais da Beira. As que mais se encostam à montanha, ou com assento nas suas ondulações, têm desde recuados tempos uma tradição de pecuária baseada no aproveitamento dos pastos abundantes e sua riqueza florestal.



Neste concelho paira a sombra de Viriato, cuja terra natal é desconhecida, embora por muitos disputada. Se aqui não nasceu, teve pelo menos os seus pontos de apoio. Conhecia a serra da Estrela e sabia abrigar-se nas suas florestas ou penedias inacessíveis. Do alto dos montes cheios de castros vigiava o inimigo, e daí desceu vezes sem conta para infligir pesadas derrotas aos invasores romanos. A serra da Estrela, por ser a mais alta montanha de Portugal, encerra um significado e uma atração muito particulares. A presença da neve, por vezes, e a espetacularidade de muitas formas de relevo, quer estruturais, quer herdadas de antigos glaciares que a cobriram, constituem atrativos mais do que suficientes para justificar uma visita. O concelho passou a plano nacional de grande centro turístico, salpicado de hotéis, estalagens, residências e restaurantes que o visitante procura. A pista de Covões de Loriga, para o prazer de esquiar, as barragens do alto da serra, para a prática de desportos náuticos, as lagoas da serra e as ribeiras de Alvoco e Loriga, oferecendo a pesca da truta, o queijo da serra e toda a gastronomia local, a louça do Carvalhal e o cobre de Torrozelo, além dos monumentos, igrejas, capelas, casas, solares e varandas de diversos estilos, são alguns dos motivos capazes de satisfazer o mais exigente dos turistas. Turismo que, de dia para dia, se afirma como uma das principais fontes de riqueza desta região que abraça a serra da Estrela pelo lado onde o Sol se põe.

# 1. Contexto e Oportunidade



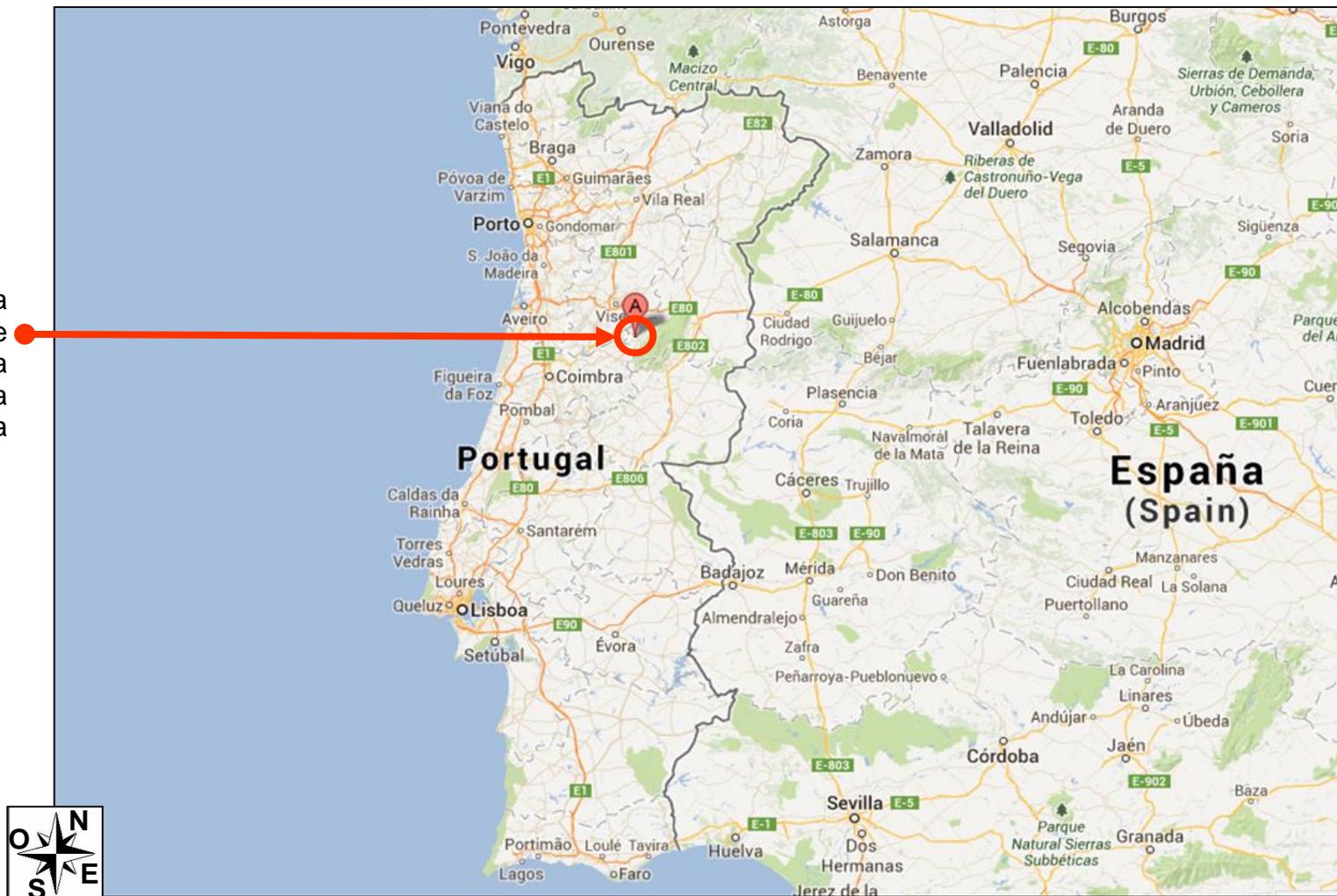
Trata-se de uma moradia unifamiliar isolada, de dimensões generosas, com 4 pisos e anexos no logradouro (Jardim exterior). O lote de terreno está vedado.

A moradia encontra-se situada num aglomerado rural, denominado de Pereiro, frente à Igreja e coreto.

Com uma arquitetura típica de uma casa senhorial, este imóvel cuja construção data de 1951, dispõe de 10 assoalhadas, constituindo uma excelente oportunidade para quem pretende uma casa de prestígio em ambiente rural.

## 2. Localização do Imóvel

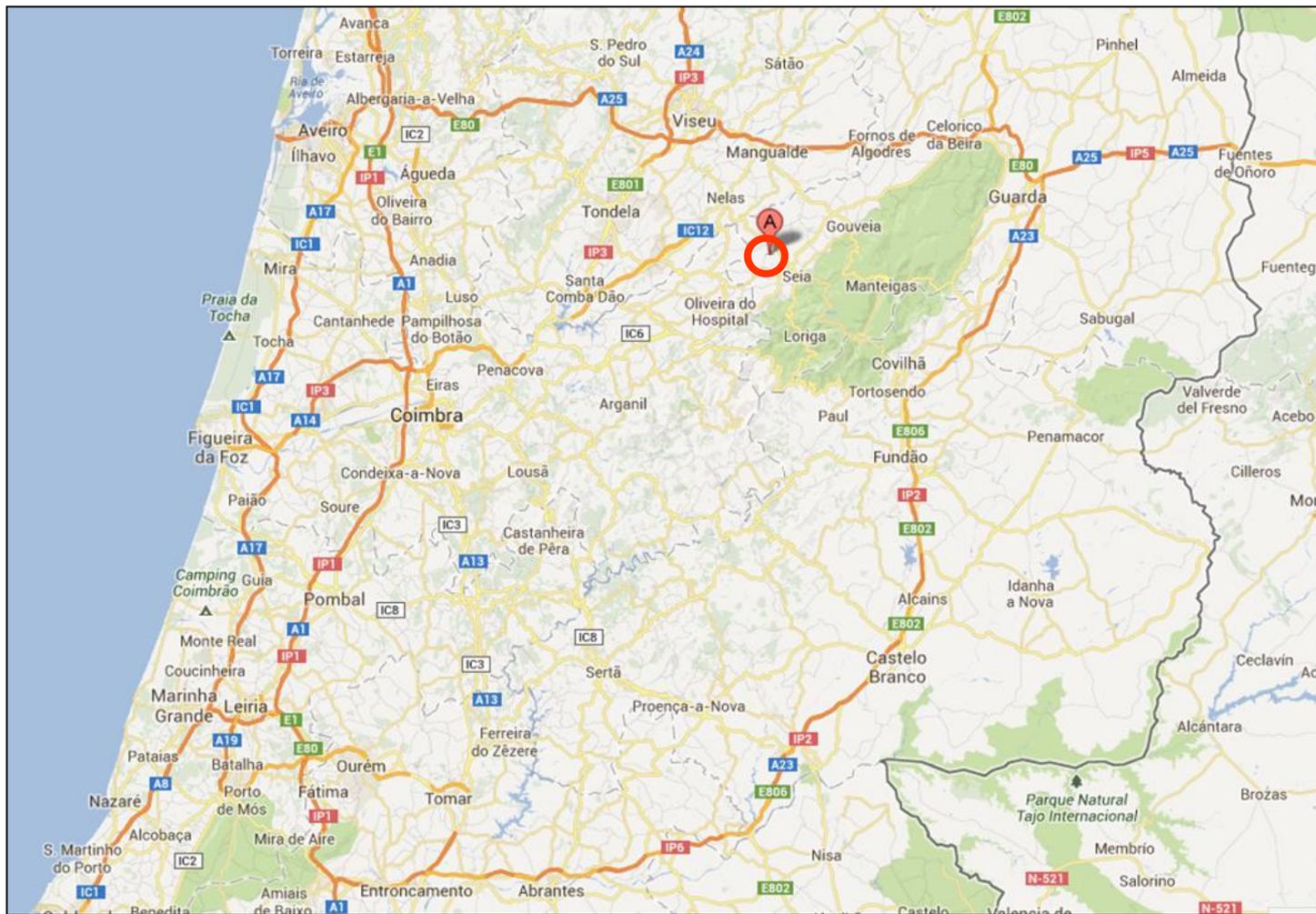
O imóvel na zona centro/norte de Portugal, na região da Serra da Estrela, junto a encosta poente.



## 2. Localização do Imóvel

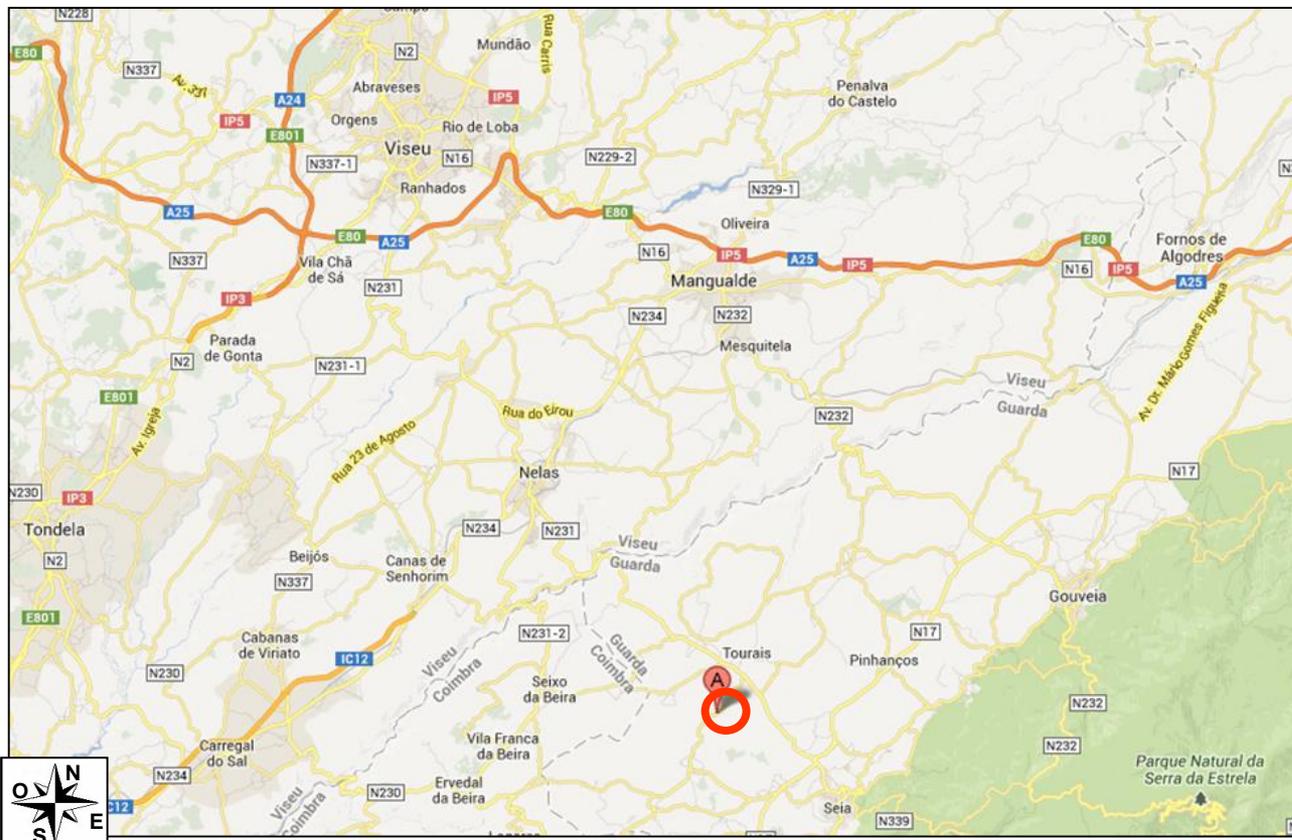
O acesso a partir de Lisboa é realizado pela auto-estrada A1 e depois pela A25, em Aveiro, ou alternativamente, pelo IC12 a partir de Coimbra.

A distância a Lisboa é de cerca de 300 Km, e pode realizar-se em cerca de 2h30m.



## 2. Localização do Imóvel

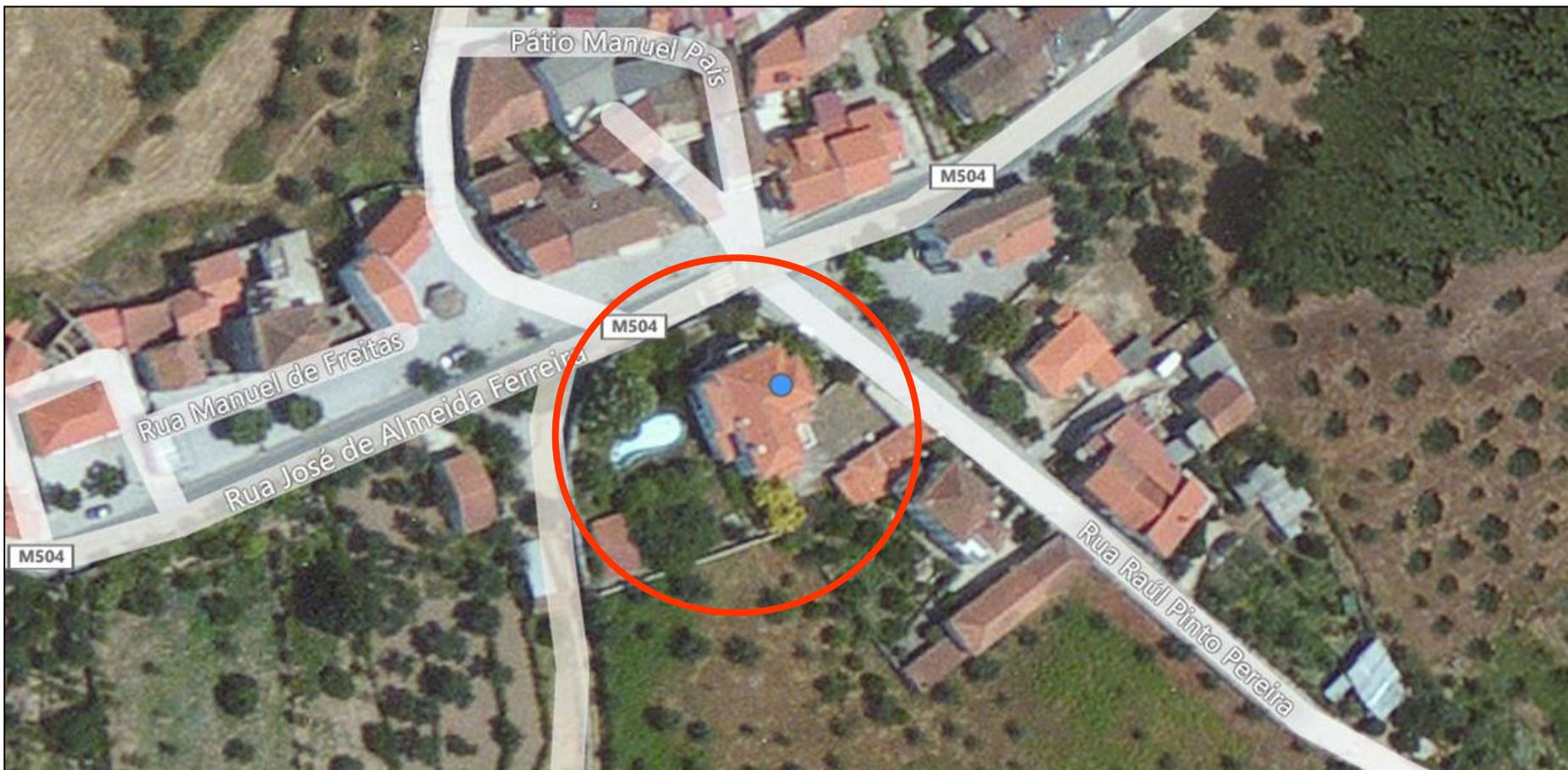
O imóvel situa-se a 15 Km do Parque Natural da Serra da Estrela a apenas 5 Km de Seia.



---

## 2. Localização do Imóvel

Fica na localidade do Pereiro, no cruzamento entre a Rua José de Almeida Ferreira e a Rua Raul Pinto Pereira.



---

### 3. Características Gerais do Imóvel



O edifício encontra-se em regular estado de conservação tendo sido objeto de obras de beneficiação ao nível das pinturas exteriores e da cobertura.

Interiormente sofreu também intervenção de algumas beneficiações construtivas necessitando apenas de uma limpeza geral e de algumas pequenas intervenções para reposição de condições ótimas de habitabilidade.

### 3. Características Gerais do Imóvel

O edifício, tipo senhorial, tem um bom enquadramento paisagístico, estando implantado em zona de terreno desafogada e de boas vistas.

As paredes exteriores são de alvenaria de granito, rebocadas e pintadas a cor branca.

As paredes interiores são em tabique e os soalhos todos em madeira assentes sobre estrutura de madeira.

Os acabamentos são bons, tendo em conta a época da sua construção.



---

### 3. Características Gerais do Imóvel



### 3. Características Gerais do Imóvel



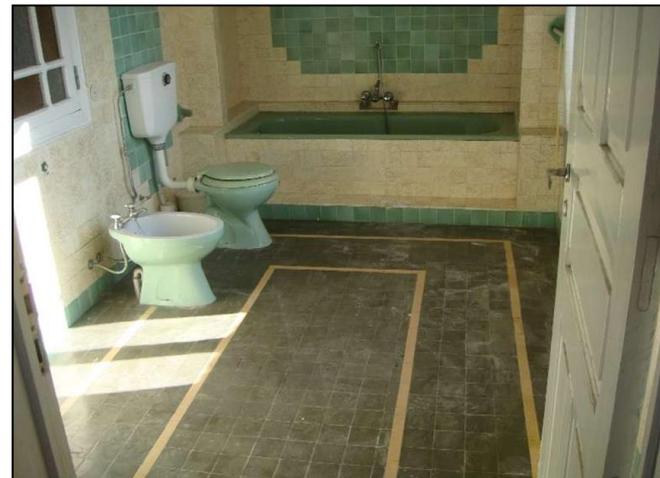
As mais de 10 assoalhadas do imóvel, incluem 5 salas, 3 hall, sala de jantar, escritório, e 9 quartos. A madeira de qualidade é patente em todas as divisões e a casa beneficia de muito boa luminosidade conferidas pelas janelas de grandes dimensões.

### 3. Características Gerais do Imóvel

Os revestimentos cerâmicos das instalações sanitárias, cozinhas e copas são tradicionais e de tipo rústico, condicentes com as características do edifício.

Todas as portas e caixilhos interiores são de madeira maciça sendo ainda de destacar as alvenarias em granito.

A casa principal dispõe de uma cozinha com copa, com 2 despensas e lavandaria, e ainda de um total de 4 instalações sanitárias repartidas pelos diversos pisos.



### 3. Características Gerais do Imóvel



Em redor da casa destacam-se três terraços e varanda bem como dois anexos com arrecadações, garagem, e ainda uma cozinha, forno e estufa. Existe também uma piscina com cerca de 30 m<sup>2</sup> inserida num aprazível logradouro, nas traseiras do edifício, com acesso à cave que inclui um bar com adega.



## 4. Descrição Detalhada



Proprietário: Caixa Leasing € Factoring

### Áreas Estimadas:

**Área total do Terreno: 1.668 m<sup>2</sup>**  
Área de Implantação edifício: 503 m<sup>2</sup>  
Logradouro: 1.165 m<sup>2</sup>

**Área bruta de Construção: 945 m<sup>2</sup>**  
Habitação: 476 m<sup>2</sup>  
Estacionamento/Garagem: 30 m<sup>2</sup>  
Varandas: 58 m<sup>2</sup>  
Arrecadação: 351 m<sup>2</sup>  
Piscina: 30 m<sup>2</sup>

- **Localização:** Rua Raul Pinto Pereira, nº 2, CP 6270-584 Tourais. Freguesia de Tourais, Concelho de Seia, Distrito da Guarda.
- **Características:** 4 Pisos: Cave, r/c, 1º andar e sótão.
- **Cave:** Bar, adega, 6 arrecadações e instalação sanitária.
- **R/C:** Hall, 4 salas, sala de jantar, escritório, cozinha com copa, 2 despensas, lavandaria, 3 terraços e varanda.
- **1º Andar:** Hall, 6 quartos, 3 instalações sanitárias, 3 terraços e varanda.
- **Sótão:** Hall, sala e 3 quartos.
- **Anexo 1:** Garagem, arrecadação, cozinha, forno e estufa.
- **Anexo 2:** Arrecadação.
- **Descrição Predial:** Conservatória do Registo Predial de Seia. Certidão de Teor nº 2220. Artigo matricial Nº 1899. Prédio em propriedade total.

---

## 6. Contactos



Endereço postal: Av. João XXI nº 63 – 5º Piso  
1000-300 Lisboa

Telefone: (+351) 272 348 445 / 963 819 423

E-mail: [rui.morgadinho@cgd.pt](mailto:rui.morgadinho@cgd.pt)