

Relatório de Avaliação

Morada

Rua José Saramago n.º 16
Cotovia

ELABORADO PARA:

Eruditagenda – Sociedade Imobiliária, Lda

Particular

Ref.º Cliente: AVA 2023 IM-2679

N/ Ref.º: 12545625

10 de abril de 2024

Avaliação para: Eruditagenda – Sociedade Imobiliária, Lda **Ref. Interna:** 12545625
Cliente: Particular **Ref. Cliente:** AVA 2023 IM-2679
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 10 de abril de 2024

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Imóvel: Moradia
Concelho: Sesimbra **Valorização do Imóvel no Estado Atual:**

Valor de Mercado: 546 000 €
(quinhentos e quarenta e seis mil Euros)

Valor para efeitos de Seguro: 483 600 €
(quatrocentos e oitenta e três mil seiscientos Euros)

CONDICIONANTES DO VALOR

Nada a registar.

CERTIFICADO DO PERITO AVALIADOR

Certificamos que:

1. O presente relatório foi elaborado com respeito pelos requisitos de conteúdo e de estrutura constantes no Anexo da Lei 153/2015 de 14 de Setembro e pelas normas e conceitos estabelecidos no estipulado pelo Aviso 5/2006 de 11 de Outubro, do Banco de Portugal.
2. A avaliação foi realizada por perito avaliador inscrito na CMVM, designadamente, Registo na CMVM n.º PAI/2003/0023 com Seguro de Responsabilidade Civil da seguradora Fidelidade, que cobre a sua atividade, com o número de apólice RC63792306 e com validade até 01/06/2023.
3. O método aplicado (método do custo, rendimento ou comparativo) teve em conta as características do imóvel, sua localização e estado de ocupação, e dentro de uma perspetiva de valor para efeitos de garantia hipotecária.
4. O perito não está abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no art. 19.º da Lei 153/2015.
5. De igual forma, nem o perito avaliador, nem os seus parentes em primeiro grau:
 - a) têm qualquer envolvimento no pedido de crédito, na sua análise, decisão ou tramitação; b) estão condicionados ou influenciados pela qualidade creditícia do devedor;
 - c) têm qualquer interesse específico direto ou indireto no bem imóvel objeto de avaliação; d) têm qualquer relação, comercial ou pessoal com o comprador ou o vendedor do imóvel objeto de avaliação;
 - e) têm um atual ou potencial conflito de interesses sobre o imóvel objeto de avaliação, o processo de avaliação do imóvel ou o seu resultado.
6. O perito avaliador possui as competências e experiência profissional adequadas ao desempenho das respetivas funções.
7. Não foi realizado ou obtido qualquer ensaio estrutural e não foram confirmadas a estanquidade e continuidade das redes de gás, eletricidade, águas e saneamento. Também não investigámos as condições ou a estabilidade do solo.
8. Os nossos honorários não estão dependentes das conclusões do presente relatório.
9. As análises e conclusões estão limitadas pelos pressupostos considerados.
10. Não nos responsabilizamos pela veracidade das informações técnicas e legais fornecidas para a execução do presente relatório.
11. O relatório foi elaborado para uso exclusivo do cliente, sendo a sua publicação ou reprodução interdita sem autorização.
12. A presente avaliação foi efetuada no pressuposto que o imóvel se encontra livre de quaisquer ónus, encargos ou compromissos, para além dos indicados no presente relatório, que está licenciado para o uso a que se destina e que o mesmo reúne condições para ser transacionado.
13. Todos os pressupostos e condições do presente trabalho foram acordados previamente com o cliente.
14. Todos os procedimentos inerentes à avaliação estão em conformidade com a legislação nacional aplicável e tiveram como referência as IVS – Internacional Valuation Standards.

Lisboa, 10 de abril de 2024



Valter Costa
Registo na CMVM n.º PAI/2017/0054

Avaliação para: Eruditagenda – Sociedade Imobiliária, Lda **Ref. Interna:** 12545625
Cliente: Particular **Ref. Cliente:** AVA 2023 IM-2679
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 10 de abril de 2024

1. Finalidade da Avaliação

É objetivo do presente relatório fornecer informação objetiva e rigorosa relativamente ao melhor valor que poderia ser obtido, caso o imóvel fosse alienado ou arrendado no momento da avaliação, em condições normais de mercado de acordo com a definição de "Open Market Value" (Presumível Valor de Transacção em mercado aberto, vulgo, Valor de Mercado), que define "o montante estimado, pelo qual um bem pode ser transacionado à data da avaliação, entre um comprador e um vendedor com interesses equivalentes na operação, após apropriada exposição no mercado, onde cada uma das partes tenha agido com conhecimento, de forma prudente e sem coação."

2. Identificação do Imóvel

Imóvel: Moradia **Estado:** Usado **Tipologia:** T4
Distrito: Setúbal **Concelho:** Sesimbra
Freguesia: Sesimbra (Castelo)
Morada: Rua José Saramago n.º 16
Localidade: Cotovia **Código Postal:** 2970 - 307

Prédio: Urbano
Letra(s) "PH": N/A
Matriz(es): 5171
Descrição CRP: 2158/19861216 - CRP Sesimbra
Finalidade: Habitação
Lic. Utilização: 186 emitida em 3/12/1985
Proprietário: PRMT INDIAN, S.A.
Coordenadas: Latit.: 38.472740 ; Long.: -9.108983

Foto:



3. Descrição do Imóvel

Descrição geral:

Morada isolada de RCH e sótão, garagem, anexos e piscina em logradouro. O prédio é composto da seguinte forma:

- RCH: sala de estar e de jantar, cozinha, lavandaria, hall de entrada, i.s social, circulação de quartos, 3 suites com roupeiros e closet;
- mezzanine com varanda e arrumos amplo;
- Garagem ampla para 3 carros e adega em cave;
- Anexos em logradouro, um com cozinha e i.s. e outro com balneário e espaço amplo, zona de Churrasqueira descoberta

Edificado

Situação: Construído **Ocupação:** Devoluto **N.º Pisos:** RCh e sótão
Ano da Construção: 1985 **Ano do Restauro:** **Conservação:** A necessitar de Obras
Tipo de Construção: Betão armado **Cobertura:** Telha Cerâmica
Revestimentos Exteriores: Reboco e pintado
Caixilharias: alumínio vidro simples e portadas de alumínio
Rev. Interiores (Z. Secas): pavimentos: flutuante, parquet e cerâmico e paredes estucadas e pintadas
Rev. Interiores (Z. Húm.): mosaico cerâmico
Instalações Especiais: lareira e AC
Nível de Acabamentos: Correntes **Vistas:** panorâmicas

Avaliação para:	Eruditagenda – Sociedade Imobiliária, Lda	Ref. Interna:	12545625
Cliente:	Particular	Ref. Cliente:	AVA 2023 IM-2679
Tipo de Avaliação:	Avaliação, com visita interior	Data da Avaliação:	10 de abril de 2024

4. Características da Envolvente

Caracterização da Zona:	Zona estabilizada, residencial de 1ª habitação		
Infra-estruturas Urb.:	Rede de águas e esgotos, eletricidade e telecomunicações		
Possibilidade de Desenvolvimento Urbanístico:	Verifica-se ainda a existência lotes para nova construção		
Localização:	Razoável	Envolvente:	Razoável
Facilidade de Acesso:	Razoável	Transportes Públicos:	Razoável
Facilidade Estacionamento:	Boa	Serviços na Proximidade:	Razoável
Enquadramento Paisagístico:	Bom	Valor Comercial:	Bom

Breve Caracterização e Fatores de Valorização e Desvalorização:

Zona caracterizada por moradias unifamiliares isoladas e espaços verdes, zona calma e com vista panorâmica sobre a serra. Localiza-se próximo de Sesimbra com acessos razoáveis à praia. Os acessos são razoáveis bem como a rede de transportes públicos. O comércio e serviços efetuam-se apenas no centro da Cotovia (aprox 800m).

Fatores de Valorização: Proximidade ao centro de Sesimbra e praias.

Fatores de Desvalorização: Razoáveis acessos a Lisboa e rede de transportes Públicos bem como equipamentos de utilidade pública, como escolas, centros de saúde, etc

5. Áreas do Imóvel

Identificação das Áreas:	Área:
Habitação	243 m ²
Alpendre e varanda	10 m ²
mezzanine	26 m ²
sótão (arrumos)	30 m ²
Garagem	34 m ²
Anexos	44 m ²
Adega	14 m ²
Logradouro com piscina	994 m ²
	m ²
	m ²

Áreas baseadas em: Caderneta Predial Urbana, Certidão da Conservatória do Registo Predial, licença de utilização e plantas fornecidas

Observações / Discrepâncias Verificadas:

Verifica-se que as áreas verificadas no local divergem dos documentos facultados CPU, CRP e plantas. A caderneta predial e certidão predial não registam as áreas dependentes, contudo no projeto de arquitetura facultado e anexo à licença de utilização é possível verificar a legalidade da área (garagem e sótão). Os anexos em logradouro bem como a piscina não se encontram descritos nos elementos facultados, a sua mais valia encontra-se diluída no valor habitacional. Área de mezzanine e sótão considerada a de pé direito útil. Em planta facultada não se verifica como área coberta a sala contígua à cozinha, pelo que essa área não foi considerada (42 m²).

6. Análise de Mercado

Procedeu-se à análise dos valores da oferta mais comparável com o imóvel em apreço, situada na envolvente do mesmo.

VER QUADRO DE PROSPECÇÃO DE MERCADO EM ANEXO

Análise do Mercado Imobiliário - Procura Vs Oferta:

Mercado imobiliário local tem se observado dinâmico e ativo, o desenvolvimento turístico da Cidade de Sesimbra tem aumentado o interesse por novos investimentos quer nacionais quer estrangeiros. Contudo verifica-se ainda na zona em análise uma oferta superior à procura identificada. No momento em que elaboramos o presente relatório vivemos momentos de grande incerteza quanto à economia nacional e internacional, em consequência do conflito armado na Ucrânia, aumento constante das taxas de juro e incerteza da evolução da inflação. Por esses factos e dado a imprevisibilidade dos mesmos, importa referir que a situação atual do mercado imobiliário poderá sofrer alterações a curto/médio prazo em consequência da fragilidade económica mundial e nacional, sendo impossível de quantificar por parte do avaliador, à data da presente avaliação, a extensão dessas alterações.

Facilidade de Comercialização do Imóvel:	Razoável	Capacidade de Manter o Valor:	Razoável
---	----------	--------------------------------------	----------

Avaliação para:	Eruditagenda – Sociedade Imobiliária, Lda	Ref. Interna:	12545625
Cliente:	Particular	Ref. Cliente:	AVA 2023 IM-2679
Tipo de Avaliação:	Avaliação, com visita interior	Data da Avaliação:	10 de abril de 2024

7. Metodologia

Documentação fornecida que serviu de base para a avaliação:

Descrição(ões) na Conservatória do Registo Predial	Plantas de Projeto Aprovado
Caderneta(s) Predial(ais)	Certidão toponímia
Licença(s) de Utilização	Certificado Energético

Bases de Valor:

Valor de Mercado: Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação (IVS).

Metodologias usadas:

Fundamentação da Escolha: Utilizamos o método de mercado porque existe um mercado ativo e comparável. Tratando-se de um imóvel edificado, utilizámos o método do custo.

Método Comparativo - Este método fundamenta-se no conhecimento do mercado local e dos valores pelos quais se têm vindo a transacionar as propriedades análogas à que se pretende avaliar. O valor do imóvel é determinado por comparação com outros semelhantes, de que são conhecidos os valores de oferta ou transação no mercado imobiliário. Utilizou-se este método porque se verificou a existência de um mercado imobiliário ativo. No entanto, a sua aplicação pressupõe obtenção de informação suficiente, adequada, atual, uniforme e fidedigna.

Procedeu-se à homogeneização dos dados recolhidos, tornando possível a comparação de imóveis que entre si apresentam características diversas. Este processo consiste em identificar os fatores de valorização do mercado (todos os fatores presentes no mercado que provocam a alteração de valor), quantificá-los e por último, corrigir as amostras.

Método do Custo - O valor do imóvel obtém-se adicionando ao valor de mercado do terreno (obtido com base na utilização do "Método Comparativo") e respetivos encargos com a sua aquisição, o custo direto e indireto com a construção existente, eventualmente depreciado em função da obsolescência física e/ou funcional e/ou ambiental e/ou económica detetadas, e/ou apreciado em função de singularidades arquitetónicas, históricas, ou outras verificadas.

A Aplicação deste método tem duas variantes: 1) Custo de Reposição: Quando se consideram os custos dos materiais e tecnologias aplicados no imóvel em apreço; 2) Custo de Substituição: Quando se consideram os custos de materiais e tecnologias recentes, que substituem os do imóvel em apreço.

Utilizou-se uma **abordagem estática**: não se consideram a inflação nem a atualização dos valores, ou seja, considera-se que todas as despesas e receitas se processam à data da avaliação, pelo que os seus valores são estimados a preços atuais.

Definição de Áreas:

Considera-se a seguinte definição de áreas, para cada tipologia de uso dos imóveis:

Habituação:

Área Bruta Privativa (Abp) – é a superfície total, medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores dos edifícios ou da fracção, inclui varandas privativas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fracção.

Avaliação para: Eruditagenda – Sociedade Imobiliária, Lda **Ref. Interna:** 12545625
Cliente: Particular **Ref. Cliente:** AVA 2023 IM-2679
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 10 de abril de 2024

8. Avaliação

Método de Mercado

Habituação	243 m ² x	1 950 €/m ²	=	473 850 €
Alpendre e varanda	10 m ² x	375 €/m ²	=	3 750 €
mezzanine	26 m ² x	1 000 €/m ²	=	26 000 €
sótão (arrumos)	30 m ² x	675 €/m ²	=	20 250 €
Garagem	34 m ² x	650 €/m ²	=	22 100 €
Anexos	44 m ² x	€/m ²	=	€
Adega	14 m ² x	€/m ²	=	€
Logradouro com piscina	994 m ² x	€/m ²	=	€
	m ² x	€/m ²	=	€
	m ² x	€/m ²	=	€
Valor total:				546 000 €

Método do Custo

TERRENO - T					
Terreno Urbano	1 315 m ² x	110 €/m ²		144 650 €	
Terreno Rústico	m ² x	€/m ²		0 €	
Encargos com a aquisição do terreno (IMT, IS, Escritura, Registos) 8%				11 572 €	
VALOR DO TERRENO - T				156 222 €	
CUSTOS DIRETOS - C					
Habituação	243 m ² x	1 400 €/m ²		340 200 €	% Depr. 30
Alpendre e varanda	10 m ² x	275 €/m ²		2 750 €	30
mezzanine	26 m ² x	1 000 €/m ²		26 000 €	30
sótão (arrumos)	30 m ² x	475 €/m ²		14 250 €	30
Garagem	34 m ² x	475 €/m ²		16 150 €	30
Anexos	44 m ² x	€/m ²		0 €	30
Adega	14 m ² x	€/m ²		0 €	30
Logradouro com piscina	994 m ² x	25 €/m ²		24 850 €	30
	m ² x	€/m ²		€	
	m ² x	€/m ²		€	
TOTAL CUSTOS DE CONSTRUÇÃO OU REPOSIÇÃO A NOVO - C				424 200 €	
Encargos Indiretos - Ec				14,0%	59 388 €
Margem de Lucro do Promotor - Lc				11,0%	70 379 €
VALOR DA CONSTRUÇÃO A NOVO - VN = T + (C + Ec) + Lc					710 200 €
Depreciação (Fís., Func., Econ.) - D				30,0%	166 190 €
VALOR NO ESTADO ACTUAL - V = T + (C + Ec) - D + Lc					544 000 €

Avaliação para: Eruditagenda – Sociedade Imobiliária, Lda **Ref. Interna:** 12545625
Cliente: Particular **Ref. Cliente:** AVA 2023 IM-2679
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 10 de abril de 2024

9. Pressupostos Especiais / Observações

Trata-se de uma zona residencial de 1ª habitação, na envolvente imediata encontram-se essencialmente imóveis destinados a moradias unifamiliares. O imóvel em avaliação localiza-se concretamente na zona denominada de Quintinha- Cotovia. O local beneficia de razoáveis acessos rodoviários dada a proximidade às vias de acesso principais (Sesimbra-Lisboa e Sesimbra- Setúbal. O estacionamento em superfície, processa-se sem dificuldade e sem sistema pago. Em termos de transportes públicos a zona é razoavelmente servida designadamente com acesso a autocarros. Zona encontra-se devidamente infraestruturada com redes de saneamento, abastecimento de águas, electricidade e telecomunicações.

À data da presente visita o imóvel encontrava-se em razoável estado geral de conservação necessitando de obras de conservação e modernização, verificou-se algumas patologias nas paredes, crê-se pelo fato de estar devoluta a algum tempo sem qualquer manutenção.

Áreas assumidas de acordo com os documentos prediais e plantas, confirmadas de forma expedita no local. CPU remete para habitação com 1 piso e 6 divisões, CRP remete para habitação no RCH e sótão com 2 divisões, plantas de projeto aprovado remete para habitação no rch com sala de estar e de jantar, cozinha com despensa esconsa, hall, 4 quartos e 5 i.s., mezzanine e sótão para arrumos, garagem no logradouro. Avaliação assume áreas de acordo com o projeto aprovado, sugere-se atualização dos documentos prediais e legalização dos anexos, adega, piscina e churrasqueira.

A prospeção de mercado apresentada, foi alvo de homogeneização tendo em conta os fatores de localização, áreas, idade, acabamentos, estado de conservação, qualidade assim como expurgação de áreas acessórias e fatores de desconto comercial de que, na sua grande maioria, as negociações são alvo.

Avaliação assume imóvel devoluto e livre de ónus e encargos ou quaisquer outras limitações físicas ou jurídicas.

10. Condicionantes do Valor

Nada a registar.

11. Advertências

Existem benfeitorias no imóvel que não se encontram registados nos documentos prediais, sugere-se atualização dos mesmos em documentação predial do imóvel.

12. Conclusão

De acordo com os pressupostos e cálculos efetuados, atribui-se a seguinte valorização do imóvel no estado atual:

Valor de Mercado:

(quinhentos e quarenta e seis mil Euros)

546 000 €

Valor para efeitos de Seguro:

(quatrocentos e oitenta e três mil seiscientos Euros)

483 600 €

Corresponde ao montante necessário para reconstruir um imóvel semelhante ao imóvel em avaliação, incluindo os custos diretos e indiretos de construção. Este valor não inclui o valor do terreno nem da margem de lucro da promoção.

Anexos à presente avaliação:

Quadro de Homogeneização das Amostras Mercado

Planta de Localização e Fotografias

Documentação

Validação:

Datas

Data de contrato de prestação de serviços: 17/04/2023

Data de solicitação da avaliação: 17/04/2023

Data do término do trabalho de avaliação: 24/04/2023

Data do término do relatório de avaliação: 24/04/2023

Data de reapreciação de relatório de avaliação: 10/04/2024

Lisboa, 10 de abril de 2024

Pela UON Consulting, S.A.

Técnico que efetuou a visita ao imóvel:

O Perito Avaliador:

Vanda Abrantes

Registo na CMVM n.º PAI/2020/0030

Valter Costa

Registo na CMVM n.º PAI/2017/0054

PROSPECCÃO DE MERCADO

Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes				AB Ajustada	
			Ano	Terr. (m ²)	Abp. (m ²)	Var. (m ²)	Arrec. (m ²)	Est. / Gar. (m ²)	pond.		pond.
Mor.	T4	Imóvel em Avaliação	1985	1 315	243	10	0,20	56	0,35	34	264,6

Amostra	Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes				Valor Pedido			
				Ano	Terr. (m ²)	Abp. (m ²)	Var. (m ²)	Arrec. (m ²)	Estac. / Garag. (m ²)	Valor (€)	€/m ² AB ajust.			
01	Mor.	T4	Moradia T3+1 em Sesimbra, Lagoa. Composta por piso terreno e anexos no logradouro. Sem piscina	1990	500	135	15	0,20	45	0,35	30	19 500	491 500	3 069,9
02	Mor.	T4	Moradia T4 na Azoia, com aproveitamento do sótão e piscina	2001	600	190		0,20		0,35			457 500	2 407,9
03	Mor.	T4	Moradia T4 em Sesimbra, 2 pisos com garagem sem piscina	1990	500	185	15	0,20		0,35	30	19 500	395 000	1 997,3
04	Mor.	T3	Moradia T3 em Sesimbra, térrea com anexos, piscina e garagem em logradouro	2010	1 200	164		0,20	20	0,35	30	19 500	515 000	2 897,7
05	Mor.	T4	Moradia T4 em Sesimbra, 2 pisos com piscina e anexos em logradouro	2008	830	234	15	0,20	40	0,35	25	18 500	610 000	2 356,6
06	T.Urb.	N/A	Terreno urbano em Sesimbra próximo para construção de 1 ou 2 pisos Abc de 250m ²		1 478	250		0,20		0,35			180 000	121,8
07	T.Urb.	N/A	Terreno urbano em Sesimbra próximo para construção de 1 ou 2 pisos		1 173	400		0,20		0,35			180 000	153,5
08	T.Urb.	N/A	Terreno urbano em Sesimbra próximo para construção de 1 ou 2 pisos		1 050	315		0,20		0,35			130 000	123,8
09	T.Urb.	N/A	Terreno urbano em Sesimbra próximo para construção de 1 ou 2 pisos Abc de 250m ⁵		1 050	200		0,20		0,35			120 000	114,3

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	Valor (€/m ²)	Tipo de Valor		AB. Ajust. (m ²)		Conservação		Localização		Acessos		Outros		V. Homog. €/m ²
		C1	F1	C2	F2	C3	F3	C4	F4	C5	F5	C6	F6	
01	3 069,9	V. Oferta	0,92	153,75	0,93		0,90		0,85			área terreno	1,04	2 099,6
02	2 407,9	V. Oferta	0,92	190	0,92		0,90					área terreno	1,04	1 908,7
03	1 997,3	V. Oferta	0,92	188	0,92		0,95				1,04	área terreno	1,04	1 733,5
04	2 897,7	V. Oferta	0,92	171	0,95		0,85				0,95			2 038,3
05	2 356,6	V. Oferta	0,92	251	0,99		0,90					área terreno	1,03	1 983,4
06	121,8	V. Oferta	0,90	250	1,03									112,9
07	153,5	V. Oferta	0,90	400	0,97						0,90			120,8
08	123,8	V. Oferta	0,90	315	0,95									105,3
09	114,3	V. Oferta	0,90	200	0,95		1,10							107,0

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Mínimo	Média	Máximo	Mediana	Desvio Padrão	C. Variação
Mor.	V. Oferta	1 733,5	1 952,7	2 099,6	1 983,4	141,3	7,2%
T.Urb.	V. Oferta	105,3	111,5	120,8	109,9	7,0	6,3%
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-

Observações:

Foi efectuada consulta aos agentes locais por forma a encontrar uma amostra de imóveis o mais comparável possível com o imóvel em análise. As áreas dos exemplos de mercado foram comunicadas assumindo-se as mesmas como verdadeiras dado a impossibilidade da sua confirmação. Os valores referem-se a preços pedidos e incorporam a normal margem de negociação que estimamos face ao nosso conhecimento do mercado imobiliário nos diferentes segmentos.

Avaliação para: Eruditagenda – Sociedade Imobiliária, Lda

Ref. Interna: 12545625

Cliente: Particular

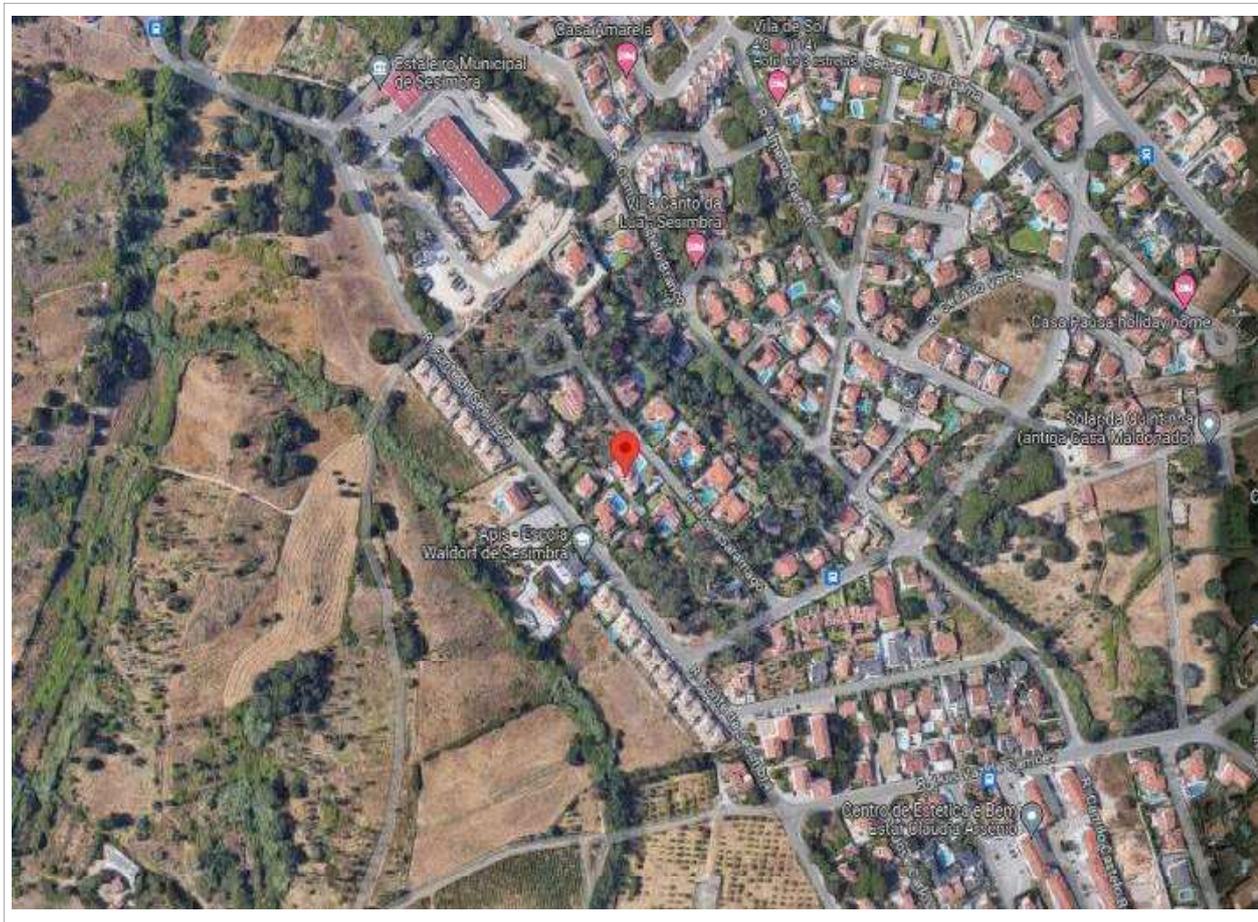
Ref. Cliente: AVA 2023 IM-2679

Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Data da Avaliação: 10 de abril de 2024

Localização e Fotografias

Planta de Localização / Fotografia aérea



Fotografias



Fachada



envolvente

Avaliação para: Eruditagenda – Sociedade Imobiliária, Lda

Cliente: Particular

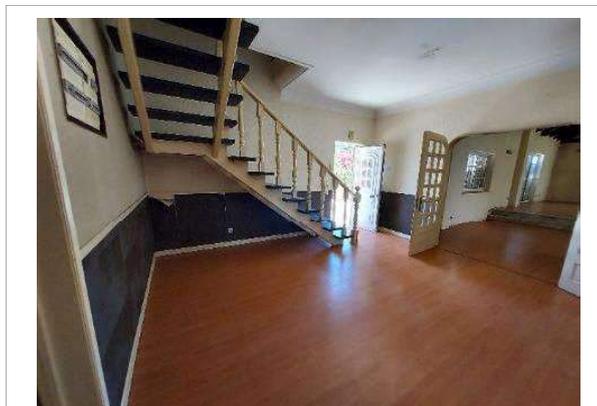
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Ref. Interna: 12545625

Ref. Cliente: AVA 2023 IM-2679

Data da Avaliação: 10 de abril de 2024

Fotografias (cont.)



hall



i.s. social



hall



sala de estar



sala



cozinha

Avaliação para: Eruditagenda – Sociedade Imobiliária, Lda

Cliente: Particular

Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Ref. Interna: 12545625

Ref. Cliente: AVA 2023 IM-2679

Data da Avaliação: 10 de abril de 2024

Fotografias (cont.)



despensa



quarto



i.s.



quarto



closet



mezzanine

Avaliação para: Eruditagenda – Sociedade Imobiliária, Lda

Cliente: Particular

Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Ref. Interna: 12545625

Ref. Cliente: AVA 2023 IM-2679

Data da Avaliação: 10 de abril de 2024

Fotografias (cont.)



mezzanine



sótão



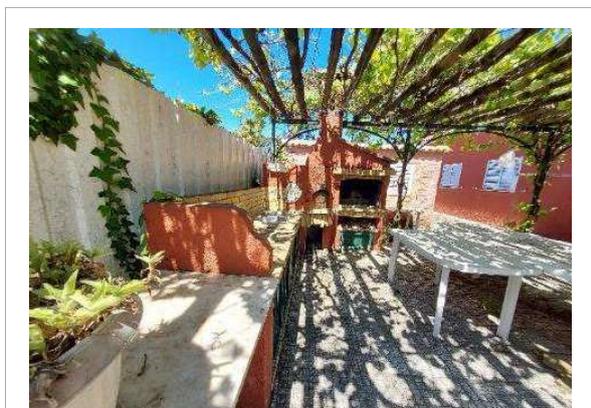
anexo



anexo



anexo



churrasqueira

Avaliação para: Eruditagenda – Sociedade Imobiliária, Lda

Cliente: Particular

Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Ref. Interna: 12545625

Ref. Cliente: AVA 2023 IM-2679

Data da Avaliação: 10 de abril de 2024



Garagem



Garagem



Adega

Avaliação para: Eruditagenda – Sociedade Imobiliária, Lda

Ref. Interna: 12545625

Cliente: Particular

Ref. Cliente: AVA 2023 IM-2679

Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Data da Avaliação: 10 de abril de 2024

DOCUMENTOS

	CADERNETA PREDIAL URBANA <small>SERVIÇO DE FINANÇAS - 2240 - SESIMBRA</small>
--	---

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 11 - SESIMBRA **FREGUESIA:** 01 - SESIMBRA (CASTELO)
ARTIGO MATRICIAL: 5171 NIP:

Descrito na C.R.P. de : SESIMBRA sob o registo nº: 2158

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua José Saramago, nº14 e nº 16 **Nº:** 14 **Lugar:** Quintinha - Cotovia **Código Postal:** 2970-307
 SESIMBRA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente
Afectação: Habitação **Nº de pisos:** 1 **Tipologia/Divisões:** 6

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.315,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 306,0000 m² **Área bruta de construção:** 306,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 306,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1985 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €258.674,58 **Determinado no ano:** 2020

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 114.906,00 **Coordenada Y:** 167.689,00

V ¹	V ²	A	C ₁	C ₂	C ₃	C ₄
249.220,00	615,00	229,2090	1,00	1,24	1,100	0,80

V¹ = valor patrimonial tributário; V² = valor base dos prédios edificados; A = área bruta de construção mais a área excidente à área de implantação; C₁ = coeficiente de afectação; C₂ = coeficiente de localização; C₃ = coeficiente de qualidade e conforto; C₄ = coeficiente de valorização, sendo A = (A₁ + A₂) x C₃ + A₃ + A₄, em que A₁ representa a área bruta privativa; A₂ representa as áreas brutas dependentes; A₃ representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação; A₄ representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação; (A₁ + A₂) x C₃ + 100 x 1,0 x (100 - 100) + 0,05 x (220 - 180) + 0,00 x (A₁ + A₂ - 220,0000).

Tratando-se de terreno para construção: A = área bruta de construção integrada de A₂;
 * Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 2032117 **Entregue em :** 2008/12/15 **Ficha de avaliação nº:** 2556841 **Avaliada em :** 2009/01/12

TITULARES

Identificação fiscal: 515163333 **Nome:** PRMT INDIAN, S.A.

Morada: AVENIDA DO BRASIL N 43 3 DT, LISBOA, 1700-062 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** DOCUMENTO PARTICULAR **Entidade:** 251691047

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 515163333

Motivo: SUSPENSÃO DO INÍCIO DE TRIBUTAÇÃO (Prédio P/Revenda) **Início:** 2022 **Fim:** 2024 **Nº de anos:** 3 **Valor isento:** €258.674,58 **Processo:** 3445884

Avaliação para: Eruditagenda – Sociedade Imobiliária, Lda

Ref. Interna: 12545625

Cliente: Particular

Ref. Cliente: AVA 2023 IM-2679

Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Data da Avaliação: 10 de abril de 2024

DOCUMENTOS (Cont.)

Conservatória dos Registos Civil,
Predial, Comercial e Automóveis de
Sesimbra

Freguesia Sesimbra (Castelo)

2158/19861216



Certidão Permanente

Código de acesso: CP-2445-50301-151101-002158

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Quintinha, lote 104
Rua H

ÁREA TOTAL: 1315 M2
ÁREA COBERTA: 306 M2
ÁREA DESCOBERTA: 1009 M2

VALOR TRIBUTÁVEL: 48.938,88 Euros

MATRIZ n.º: 5171 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

R/c com 6 assolhadas, 5 casas de banho, cozinha, vestíbulo, corredor e sótão com 2 divisões
escondas - norte lote 102; sul lote 107; nascente Rua H e poente lotes 103 e 105.

O(A) Conservador(a)
Mário dos Santos Brasileiro

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 29 de 2007/07/17 - Aquisição
PROVISÓRIO POR NATUREZA - Artigo 92º n.º1 al. g)

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** JOSÉ LUÍS BATISTA MARQUES
Casado/a com IRLANDIA SOUSA DA SILVA MARQUES no regime de Comunhão de adquiridos
Morada: Rua Agostinho Pereira, lote 85, Aires
Localidade: Palmela

O(A) Conservador(a)
Mário dos Santos Brasileiro

AVERB. - AP. 39 de 2007/10/30 - Conversão em Definitiva
DA APRESENT. 29 de 2007/07/17 - Aquisição

O(A) Conservador(a)
Mário dos Santos Brasileiro

AP. 32 de 2008/10/30 12:25:24 UTC - Hipoteca Voluntária
Registado no Sistema em: 2008/10/30 12:25:24 UTC

CAPITAL: 320.248,18 Euros
MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 450.710,89 Euros

CRPCOMAUT Sesimbra
www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor
2022/04/21 11:23:33 UTC

Página - 1 -
www.casapronta.mj.pt



Câmara Municipal de Sesimbra

CERTIDÃO

----- Paula Cristina Pinto Mendonça Barbosa, Coordenadora Técnica da Câmara Municipal de Sesimbra:-----

----- Em conformidade com a informação exarada no requerimento n.º 13596, datado de 2022-04-26, em nome de *PRMT Indian, SA.*, e considerando o teor da descrição predial relativa ao prédio registado sob o n.º 2158 (na qual é referido que o prédio se situa em "Quintinha, Lote 104, Rua H"), inscrito na Matriz Predial sob o Artigo n.º 5171 (na qual é referido que o prédio se localiza em "Rua José Saramago, n.º 14 e n.º 16, n.º 14, Quintinha-Cotovia, 2970-307 SESIMBRA"), com base nos documentos existentes na Autarquia, certifica-se que:-----

----- O prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sesimbra sob o n.º 2158, inscrito na Matriz sob o Artigo n.º 5171, com o processo de obras n.º 136/1983, situa-se na Rua José Saramago, com os números de polícia 14 e 16, em Quintinha, Freguesia do Castelo, Concelho de Sesimbra.-----

----- Mais certifica que não é possível estabelecer correspondência entre a denominação da via e numeração de polícia onde se situa o prédio e a constante na descrição predial. -----

----- Por ser verdade e ter sido requerida, emite-se a presente certidão, assinada e autenticada com o selo branco em uso nesta Câmara Municipal.-----

----- Câmara Municipal de Sesimbra, ao décimo dia do mês de maio do ano dois mil e vinte e dois---

A Coordenadora Técnica,

(Paula Mendonça Barbosa)



-----CERTIDÃO-----

ANTÓNIO JORGE ARCADINHO VIDAL, COORDENADOR TÉCNICO DO SERVIÇO DE APOIO À GESTÃO URBANÍSTICA/ZONA OCIDENTAL, DA CÂMARA MUNICIPAL DE SESIMBRA:-----

-----Certifico, em conformidade com o despacho hoje exarado pelo senhor presidente da Câmara Municipal no requerimento apresentado por PRMT INDIAN, SA, NIPC 515 163 333, registado ontem no expediente com o número dezasseis mil quatrocentos e oito, que a licença de utilização número cento e oitenta e seis, emitida em três de dezembro de mil novecentos e oitenta e cinco, é referente à edificação a que se reporta ao processo de obras número cento e trinta e seis do ano mil novecentos e oitenta e três, sita na Rua José Saramago, 14-16, Quintinha, descrita na Conservatória do Registo Predial sob o número dois mil cento e cinquenta e oito/Castelo e inscrita na matriz sob o artigo cinco mil cento e setenta e um.-----

Sesimbra, 18 de maio de 2022

O coordenador técnico

António Vidal



Conta:

Tabela de Taxas

Art.º 1.º, 4,.....€ 10,80

Pago. Fatura n.º 014/3076, de 18 /5 /2022

A remeter a Direcção-Geral das Contribuições e Impostos, nos termos do art. 131.º do Código da Cont. Industrial. 2.º Tábua

Câmara Municipal de Sauvageira

ALVARÁ DE LICENÇA N.º 186

Ano económico de 1985 Registro diário n.º _____

Licença para Habitação ou Ocupação

Em reunião de 23 de Setembro de 1985 foi concedida licença a Carlos Afonso da Silva residente em rua Brasil - 118-9-159 - 1.º andar para habitação em parceira, em quinta - 104, que confronta: com lote 102 e sul com lote 101 e alameda com 202 H 50 reunir com lote 103-105

A Carteira foi autorizada pela licença n.º 68 de 2 de maio de 1984; (Proc. 126/85). A referida casa foi visitada em 1 de Setembro de 1985 e declarada em perfeito estado de utilização.

Secret. da Câmara Municipal, 3 de Setembro de 1985

CONTA:

COFRE DA CAMARA: (A escurtar nos livros modelos n.ºs 8 e 8-T)

Taxa 660 \$ 00

21 de Setembro de 1985 1006 \$ 00

TOTAL 1666 \$ 00

o Chefe da Secretaria, [assinatura]

ALVARÁ DE LICENÇA N.º 186

Ano económico de 1985 Registro diário n.º _____

Licença para Habitação ou Ocupação

Em reunião de 23 de Setembro de 1985 foi concedida licença a Carlos Afonso da Silva residente em rua Brasil - 118-9-159 - 1.º andar para habitação em parceira, em quinta - 104, que confronta: com lote 102 e sul com lote 101 e alameda com 202 H 50 reunir com lote 103-105

A Carteira foi autorizada pela licença n.º 68 de 2 de maio de 1984; (Proc. 126/85). A referida casa foi visitada em 1 de Setembro de 1985 e declarada em perfeito estado de utilização.

Secret. da Câmara Municipal, 3 de Setembro de 1985

CONTA:

COFRE DA CAMARA: (A escurtar nos livros modelos n.ºs 8 e 8-T)

Taxa 660 \$ 00

21 de Setembro de 1985 1006 \$ 00

TOTAL 1666 \$ 00

o Chefe da Secretaria, [assinatura]

Requerente:

Carlos Neves da Silva

Av. do Brasil Nº 118 4º Esq.

1700 LISBOA



Projecto de Moradia Unifamiliar

Urbanização da Quintinha

Lote Nº 104 (1367 m²)

SESIMBRA

MEMÓRIA DESCRITIVA

I. - Características Gerais

1.1 - A moradia cujo projecto se apresenta, destina-se a habitação própria do requerente e implanta-se em zona urbanizada cujo loteamento prevê moradias unifamiliares isoladas.

1.2 - O terreno, ligeiramente ondulado é povoado por árvores mais ou menos dispersas e de diferentes espécies, é constituído por solos arenosos.

1.3 - A implantação foi decidida tendo em conta a preservação do máximo de árvores, a insolação e a reserva de espaço livre em toda a envolvente da construção.

1.4 - O projecto está informado pela deliberação e regulamentos aplicáveis.

Proc.º n.º 36/83

VISTO

II. Elementos de Construção

- 2.1 - O projecto desenvolve o programa a parvir de um piso único (rés-do-chão)
- 2.2 - A solução adoptada procura separar as utilizações em duas zonas distintas, uma de actividades de contacto e convívio na qual se inscreve a cozinha, a zona de jantar e estar e pequeno alpendre adjacente e outra constituída por conjunto de quatro quartos.
- Em complemento, favoreceu-se o aproveitamento de parte do esconso que se destina a zona de brincar das crianças; o restante esconso é aproveitado para arrecadação.
- 2.3 - A estabilidade será resolvida por estrutura porticada em betão armado e constituída por pilares, vigas e lajes.
- 2.4 - Os pavimentos serão revestidos a tejoleiras cerâmicas.
- 2.5 - As paredes, em alvenaria de tejo, serão rebocadas e pintadas a tinta plástica, devendo as zonas sanitárias (cozinha, marquise, dispensa e banhos) ser forradas de azulejo até ao tecto.
- 2.6 - Os tectos serão rebocados e pintados, podendo em alguns casos (sala e zona de refeições) ser revestidos a madeira.
- 2.7 - Os vãos serão resolvidos por portas e janelas de madeira envernizada e nos casos das janelas serão guarnecidas por portadas exteriores.



13

VISTO

— / — / —
— / — / —

Proc.º n.º 136 / 83

2.8 - A cobertura será em betão armado e revestida por telhado (telha de aba e canudo).



III. - Redes de Água, Esgotos e Electricidade

3.1 - As redes de água e esgotos cujo traçado se apresenta, cumprem os regulamentos em vigor. O mesmo para a rede eléctrica.



IV. - Exteriores

4.1 - No exterior será construída garagem para dois carros, a envolver por cortina vegetal de forma a atenuar o seu volume.

4.2 - Todo o espaço livre será arranjado em termos de jardim rústico e os acessos serão executados em macadame.

4.3 - A extrema do lote será defendida por muros vegetais, reforçados com arame esticado fixo em postuletes, e eventualmente na zona confinante com o acesso por pequeno muro de alvenaria de tijolo, rebocado e pintado a branco.

O Arquitecto



insc. nº ⁴

VISTO



Proc.º n.º 136/83



IDENTIFICAÇÃO POSTAL

Morada R JOSÉ SARAMAGO, 16

Localidade SESIMBRA

Freguesia SESIMBRA (CASTELO)

Concelho SESIMBRA

GPS 38.472710, -9.109041

IDENTIFICAÇÃO PREDIAL/FISCAL

Conservatória do Registo Predial de SESIMBRA

Nº de Inscrição na Conservatória 2158

Artigo Matricial nº 5171

Fração Autónoma

INFORMAÇÃO ADICIONAL

Área Total de Pavimento 368,77 m²

Este certificado apresenta a classificação energética deste edifício ou fração. Esta classificação é calculada comparando o desempenho energético deste edifício nas condições atuais, com o desempenho que este obteria nas condições mínimas (com base em valores de referência ou requisitos aplicáveis para o ano assinalado) a que estão obrigados os edifícios novos. Saiba mais no site da ADENE em www.adene.pt.

INDICADORES DE DESEMPENHO

Determinam a classe energética do edifício e a eficiência na utilização de energia, incluindo o contributo de fontes renováveis. São apresentados comparativamente a um valor de referência e calculados em condições padrão.

Aquecimento Ambiente	
Referência:	28 kWh/m ² .ano
Edifício:	93 kWh/m ² .ano
Renovável	- %

236%
MENOS eficiente
que a referência

Arrefecimento Ambiente	
Referência:	5,0 kWh/m ² .ano
Edifício:	16 kWh/m ² .ano
Renovável	- %

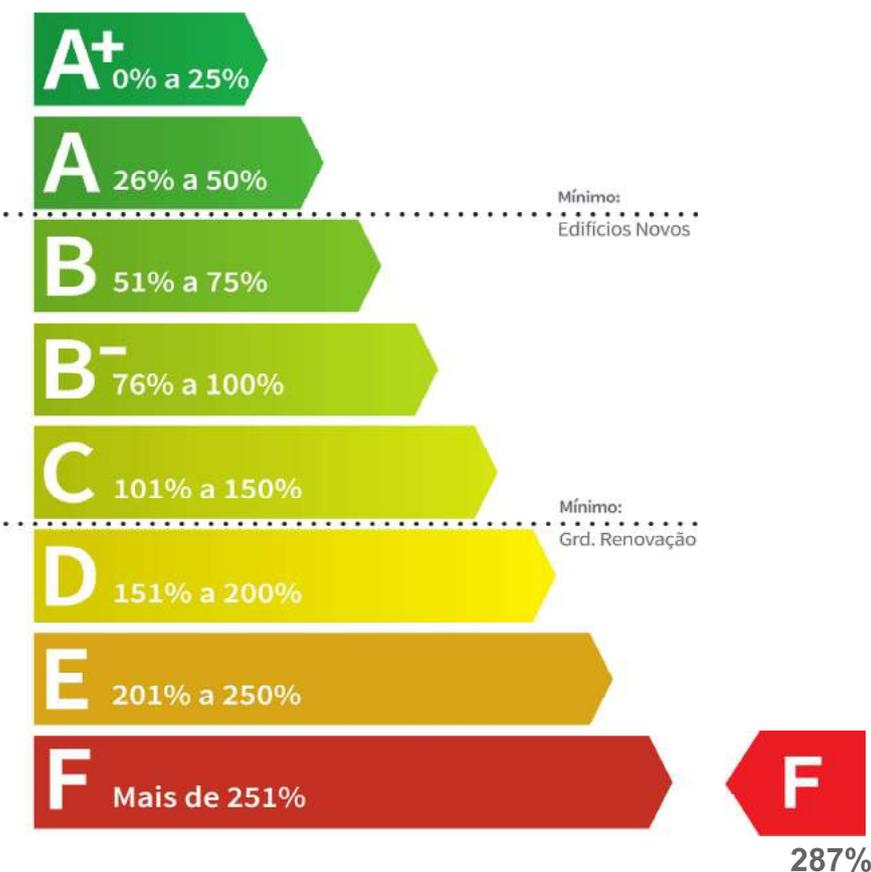
213%
MENOS eficiente
que a referência

Água Quente Sanitária	
Referência:	8,5 kWh/m ² .ano
Edifício:	9,4 kWh/m ² .ano
Renovável	- %

11%
MENOS eficiente
que a referência

CLASSE ENERGÉTICA

Mais eficiente



ENERGIA RENOVÁVEL

Contributo de energia renovável no consumo de energia deste edifício.



EMISSIONES DE CO₂

Emissões de CO₂ estimadas devido ao consumo de energia.



DESCRIÇÃO SUCINTA DO EDIFÍCIO OU FRAÇÃO

Morada composta por 2 pisos (RC e primeiro piso em desvão), localizada em Portugal Continental, numa zona rural (Rugosidade II), na Cotovia, concelho de Sesimbra (Zona climática I1 e V3), distrito de Setúbal, a uma altitude de 119m, a uma distância à costa marítima inferior a 5km. De acordo com a informação disponível foi construída no período compreendido entre 1981 e 1990. O espaço não útil em contacto com o edifício é o desvão da cobertura. Apresenta tipologia T4, possui uma área útil de pavimento para efeitos de cálculo térmico de aproximadamente 367m² e é composta por RC por quatro quartos, zona de circulação, quatro instalações sanitárias, hall de entrada, sala, sala de refeições, arrumos e cozinha e no desvão aproveitado é composta por duas salas amplas. Apresenta inércia térmica média. Dispõe de fachadas orientadas a Sudeste, Sudoeste, Nordeste e Noroeste. Existem instalados quatro split's para aquecimento e arrefecimento ambiente. Não existem equipamentos instalados para a produção de águas quentes sanitárias. Não possui sistema solar de preparação de águas quentes ou outros sistemas de produção de energia renovável. No que respeita à ventilação esta processa-se de forma natural, por infiltração de ar nas caixilharias, com recurso a admissão e exaustão natural do ar através das condutas das instalações sanitárias e exaustão pelas condutas das lareiras.

COMPORTAMENTO TÉRMICO DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS DA HABITAÇÃO

Descreve e classifica o comportamento térmico dos elementos construtivos mais representativos desta habitação. Uma classificação de 5 estrelas, expressa a referência adequada para esses elementos, tendo em conta, entre outros factores, as condições climáticas onde o edifício se localiza.

Tipo	Descrição das Principais Soluções	Classificação
PAREDES	Parede simples ou duplas rebocadas (posterior a 1960)	★★★★☆
	Parede simples ou duplas rebocadas (posterior a 1960)	★★★☆☆
COBERTURAS	Cobertura inclinada sem isolamento térmico	☆☆☆☆☆
	Cobertura horizontal sem isolamento térmico	☆☆☆☆☆
PAVIMENTOS	Pavimento sem isolamento térmico	★☆☆☆☆
JANELAS	Janela Simples com Caixilharia metálica sem corte térmico com vidro simples e com proteção solar pelo exterior	☆☆☆☆☆

Soluções sem isolamento, referem-se a soluções onde não existe isolamento térmico ou que não foi possível comprovar a sua existência.
A classificação de janelas, inclui o contributo de eventuais dispositivos de oclusão noturna.

Pior ☆☆☆☆☆
Melhor ★★★★★

PERDAS E GANHOS DE CALOR DA HABITAÇÃO

Os elementos construtivos contribuem para o consumo de energia associado à climatização e para o conforto na habitação. A informação apresentada, indica o contributo desses elementos, bem como, os locais onde ocorrem perdas e ganhos de calor.



PROPOSTAS DE MEDIDAS DE MELHORIA

As medidas propostas foram identificadas pelo Perito Qualificado e têm como objectivo a melhoria do desempenho energético do edifício. A implementação destas medidas, para além de reduzir a fatura energética anual, poderá contribuir para uma melhoria na classificação energética.

Nº da Medida	Aplicação	Descrição da Medida de Melhoria Proposta	Custo Estimado do Investimento	Redução Anual da Fatura Energética	Classe Energética (após medida)
1		Isolamento térmico em paredes exteriores - aplicação de isolamento no interior de caixa-de-ar de paredes duplas	5 605€	até 435€	
2		Isolamento térmico de cobertura inclinada - aplicação nas vertentes sobre a estrutura resistente da cobertura inclinada	12 650€	até 2 845€	
3		Substituição de vãos envidraçados existentes por novos vãos envidraçados com melhor desempenho energético	21 815€	até 750€	
4		Substituição do equipamento atual e/ou instalação de recuperador de calor/salamandra com elevada eficiência, para aquecimento ambiente	10 000€	até 2 725€	

 Saiba mais sobre as medidas de melhoria nas restantes páginas do certificado.

CONJUNTO DE MEDIDAS DE MELHORIA

1 + 2 + 3 + 4 Representa o impacto a nível financeiro e do desempenho energético na habitação, que este conjunto de medidas de melhoria terá, se for implementado.



50 070€

CUSTO TOTAL ESTIMADO DO INVESTIMENTO



até **5 185€**

REDUÇÃO ANUAL DA FATURA



CLASSE ENERGÉTICA APÓS MEDIDA

RECOMENDAÇÕES SOBRE SISTEMAS TÉCNICOS

Os sistemas técnicos dos edifícios de habitação, com especial relevância para os equipamentos responsáveis pela produção de águas quentes sanitárias, aquecimento e arrefecimento são determinantes no consumo de energia. Face a essa importância é essencial que sejam promovidas, com regularidade, ações que assegurem o correto funcionamento desses equipamentos, especialmente em sistemas com caldeiras que produzam água quente sanitária e/ou aquecimento, bem como sistemas de ar condicionado. Neste sentido, é recomendável que sejam realizadas ações de manutenção e inspeção regulares a esses sistemas, por técnicos qualificados. Estas ações contribuem para manter os sistemas regulados de acordo com as suas especificações, garantir a segurança e o funcionamento otimizado do ponto de vista energético e ambiental.

Nas situações de aquisição de novos equipamentos ou de substituição dos atuais, deverá obter, através de um técnico qualificado, informação sobre o dimensionamento e características adequadas em função das necessidades. A escolha correta de um equipamento permitirá otimizar os custos energéticos e de manutenção durante a vida útil do mesmo.

Estas recomendações foram produzidas pela ADENE - Agência para a energia. Caso necessite de obter mais informações sobre como melhorar o desempenho dos seus equipamentos, contacte esta agência ou um técnico qualificado.

DEFINIÇÕES

Energia Renovável - Energia proveniente de recursos naturais renováveis como o sol, vento, água, biomassa, geotermia entre outras, cuja utilização para suprimento dos diversos usos no edifício contribui para a redução do consumo de energia fóssil deste.

Emissões CO₂ - Indicador que traduz a quantidade de gases de efeito de estufa libertados para a atmosfera em resultado do consumo de energia nos diversos usos considerados no edifício.

Valores de Referência - Valores que expressam o desempenho energético dos elementos construtivos ou sistemas técnicos e que conduzem ao cenário de referência determinado para efeito de comparação com o edifício real.

Condições Padrão - Condições consideradas na avaliação do desempenho energético do edifício, admitindo-se para este efeito, uma temperatura interior de 18°C na estação de aquecimento e 25°C na estação de arrefecimento, bem como o aquecimento de uma determinada quantidade de água quente sanitária, em função da tipologia da habitação.

INFORMAÇÃO ADICIONAL

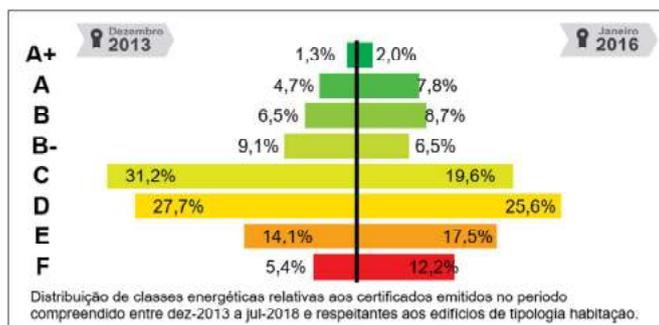
Tipo de Certificado Existente

Nome do PQ CÁTIA VERÓNICA SANTOS LOPES

Número do PQ PQ01796

Data de Emissão 14/02/2023

Morada Alternativa R José Saramago, 16,



NOTAS E OBSERVAÇÕES

A classe energética foi determinada com base na comparação do desempenho energético do edifício nas condições em que este se encontra, face ao desempenho que o mesmo teria com uma envolvente e sistemas técnicos de referência. Considera-se que os edifícios devem garantir as condições de conforto dos ocupantes, pelo que, caso não existam sistemas de climatização no edifício/fração, assume-se a sua existência por forma a permitir comparações objetivas entre edifícios.

Os consumos efetivos do edifício/fração podem divergir dos consumos previstos neste certificado, pois dependem da ocupação e padrões de comportamento dos utilizadores.

O presente certificado é relativo a uma fracção existente, cujos elementos foram recolhidos com base na observação e levantamento no local. Não foram efectuados ensaios destrutivos a fim de confirmar estes elementos.

O período de construção foi definido com base nos documentos recebidos.

Os coeficientes de transmissão térmica da envolvente opaca foram determinados com base no período de construção do edifício.

Por falta/inexistência de peças desenhadas, foi efectuado o levantamento dimensional das áreas da fracção pela medição directa das principais dimensões do interior.

Foi considerado que os chuveiros ou sistemas de duche da fracção não possuem certificado de eficiência hídrica com rótulo A ou superior.

Deverá ser verificada, junto das entidades competentes, para a implementação das medidas de melhoria propostas a necessidade de licenças, autorizações, ou outros elementos relevantes para a implementação das mesmas.

Esta secção do certificado energético apresenta, em detalhe, os elementos considerados pelo Perito Qualificado no processo de certificação do edifício/fração. Esta informação encontra-se desagregada entre os principais indicadores energéticos e dados climáticos relativos ao local do edifício, bem como as soluções construtivas e sistemas técnicos identificados em projeto e/ou durante a visita ao imóvel. As soluções construtivas e sistemas técnicos encontram-se caracterizados tendo por base a melhor informação recolhida pelo Perito Qualificado e apresentam uma indicação dos valores referenciais ou limites admissíveis (quando aplicáveis).

RESUMO DOS PRINCIPAIS INDICADORES			DADOS CLIMÁTICOS	
Sigla	Descrição	Valor / Referência	Descrição	Valor
Nic	Necessidades nominais anuais de energia útil para aquecimento (kWh/m ² .ano)	134,0 / 46,8	Altitude	119 m
Nvc	Necessidades nominais anuais de energia útil para arrefecimento (kWh/m ² .ano)	38,0 / 15,0	Graus-dia (18° C)	1153
Qa	Energia útil para preparação de água quente sanitária (kWh/ano)	2 971,6 / 2 971,6	Temperatura média exterior (I / V)	10,4 / 22,4 °C
Wvm	Energia elétrica necessária ao funcionamento dos ventiladores (kWh/ano)	0,0	Zona Climática de inverno	I1
Eren	Energia produzida a partir de fontes renováveis para usos regulados (kWh/ano)	0,0 / 0,0*	Zona Climática de verão	V3
Eren, ext	Energia produzida a partir de fontes renováveis para outros usos (kWh/ano)	0,0	Duração da estação de aquecimento	4,7 meses
Ntc	Necessidades nominais anuais globais de energia primária (kWh _{EP} /m ² .ano)	294,7 / 102,7	Duração da estação de arrefecimento	4,0 meses

* respeitante à contribuição mínima a que estão sujeitos os edifícios novos ou grandes intervenções, quando aplicável

PAREDES, COBERTURAS, PAVIMENTOS E PONTES TÉRMICAS PLANAS

Descrição dos Elementos Identificados	Área Total e Orientação [m ²]	Coeficiente de Transmissão Térmica* [W/m ² .°C]		
		Solução	Referência	Máximo
Paredes				
Parede exterior em alvenaria, com revestimento em reboco de cor média pelo exterior e pelo interior a reboco/material cerâmico (posterior a 1960), sem aferição da existência de isolamento térmico, com uma espessura total de parede de 0,35m. O coeficiente de transmissão térmica foi obtido através da espessura, com aplicação da tabela 25 do Despacho n.º6476-H/2021 (Manual SCE).	64 59  29 34	0,96 ☆☆☆☆☆	0,50	-
Parede interior - em contacto com espaço não útil (desvão da cobertura) - em alvenaria, com revestimento em reboco pelo exterior (posterior a 1960), sem aferição da existência de isolamento térmico, com uma espessura total de parede de 0,15m. O coeficiente de transmissão térmica foi obtido através da espessura, com aplicação da tabela 25 do Despacho n.º6476-H/2021 (Manual SCE).	45,4	1,16 ☆☆☆☆☆	0,50	-
Coberturas				
Cobertura plana exterior em terraço, pesada horizontal, com revestimento pelo interior em tecto falso e pelo exterior em material cerâmico, sem aferição da existência de isolamento térmico. O coeficiente de transmissão térmica foi obtido com aplicação da tabela 26 do Despacho n.º6476-H/2021 (Manual SCE).	3,7	2,60 ☆☆☆☆☆	0,40	-
Cobertura inclinada exterior, pesada, com revestimento pelo interior em reboco e pelo exterior em telha cerâmica, sem aferição da existência de isolamento térmico. O coeficiente de transmissão térmica foi obtido com aplicação da tabela 26 do Despacho n.º6476-H/2021 (Manual SCE).	268,3	3,40 ☆☆☆☆☆	0,40	-
Cobertura plana interior, pesada horizontal - em contacto com espaço não útil (desvão da cobertura) - com revestimento pelo interior em estuque, sem aferição da existência de isolamento térmico. O coeficiente de transmissão térmica foi obtido com aplicação da tabela 26 do Despacho n.º6476-H/2021 (Manual SCE).	28,8	2,25 ☆☆☆☆☆	0,40	-
Pavimentos				

Pavimento do R/C em contacto com o solo, sem espessura ou constituição conhecida, com revestido pelo interior em material cerâmico e soalho de madeira flutuante, sem aferição da existência de isolamento térmico. O coeficiente de transmissão térmica foi obtido através da aplicação da tabela 31 do Despacho n.º6476-H/2021 (Manual SCE).

243,4

1,00

-

★☆☆☆☆

* Menores valores representam soluções mais eficientes.

Medida de Melhoria 1 Isolamento térmico em paredes exteriores - aplicação de isolamento no interior de caixa-de-ar de paredes duplas

As paredes exteriores apresentam uma espessura que denota eventual existência de caixa de ar e/ou isolamento térmico. Deverá ser feita prospeção e averiguada a existência do mesmo: se existir isolamento térmico não deverá ser implementada; caso não exista sugere-se o preenchimento da caixa de ar com lã mineral injectada com uma espessura aproximada de 4 cm. Esta medida permite a diminuição das necessidades nominais anuais globais de energia primária, reduz as perdas térmicas e elimina as condensações verificadas no interior da habitação. Pode ser implementada independentemente do resto do edifício pois é aplicada pelo interior. O custo estimado para investimento inicial inclui aquisição e aplicação de materiais e proporcionará uma redução de factura de 435€. A implementação desta medida enquadra-se numa intervenção pelo que, antes da operação, deve o proprietário confirmar se existiu alguma alteração da legislação relacionada com os requisitos mínimos aplicáveis.

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
	212% MENOS eficiente	ENR, TER, ACU
	207% MENOS eficiente	PAT, QAI, SEG
	11% MENOS eficiente	FIM, REN, VIS

● Benefícios identificados

Medida de Melhoria 2 Isolamento térmico de cobertura inclinada - aplicação nas vertentes sobre a estrutura resistente da cobertura inclinada

Aplicação de isolamento térmico nas vertentes da cobertura inclinada da envolvente exterior, através da colocação de painéis de lã mineral com 0,08m de espessura e coeficiente de condutibilidade térmica de 0,034 W/(m².°C). Esta intervenção proporcionará um aumento significativo dos níveis de conforto térmico, pois é aplicada num local onde ocorrem grandes perdas. Pode ser implementada com facilidade pois não interfere com o exterior do edifício. O custo estimado para investimento inicial inclui aquisição e aplicação de materiais e proporcionará uma redução de factura de 2845€. A implementação desta medida enquadra-se numa intervenção pelo que, antes da operação, deve o proprietário confirmar se existiu alguma alteração da legislação relacionada com os requisitos mínimos aplicáveis.

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
	86% MENOS eficiente	ENR, TER, ACU
	135% MENOS eficiente	PAT, QAI, SEG
	11% MENOS eficiente	FIM, REN, VIS

● Benefícios identificados

VÃOS ENVIDRAÇADOS

Descrição dos Elementos Identificados

Vão envidraçado simples do tipo vertical, com caixilharia metálica, sem corte térmico, de correr, constituído por vidro simples incolor de aproximadamente 5mm de espessura. Considerando-se com classificação de permeabilidade ao ar 2. O coeficiente de transmissão térmica (Uw/Uwdn) foi obtido através da aplicação dos quadros do anexo III do ITE50 e o factor solar do vidro (gvi) com aplicação da tabela 51 do Despacho n.º6476-H/2021 (Manual SCE). Protecção solar exterior em portadas de lâminas metálicas reguláveis de cor clara (branca).

Área Total e Orientação [m ²]	Coef. de Transmissão Térmica*[W/m ² .°C]		Fator Solar	
	Solução	Referência	Vidro	Global
8,8	4,10	2,80	0,87	0,04
6,9	★☆☆☆☆			

Vão envidraçado simples do tipo vertical, com caixilharia metálica, sem corte térmico, de correr, constituído por vidro simples incolor de aproximadamente 5mm de espessura. Considerando-se com classificação de permeabilidade ao ar 2. O coeficiente de transmissão térmica (Uw/Uwdn) foi obtido através da aplicação dos quadros do anexo III do ITE50 e o factor solar do vidro (gvi) com aplicação da tabela 51 do Despacho n.º6476-H/2021 (Manual SCE). Sem protecções solares.

0,6	0,6	6,50	2,80	0,87	0,87
		☆☆☆☆☆			
28	12				

Vão envidraçado simples do tipo vertical, com caixilharia metálica, sem corte térmico, de abrir, constituído por vidro simples incolor de aproximadamente 5mm de espessura. Considerando-se com classificação de permeabilidade ao ar 2. O coeficiente de transmissão térmica (Uw/Uwdn) foi obtido através da aplicação dos quadros do anexo III do ITE50 e o factor solar do vidro (gvi) com aplicação da tabela 51 do Despacho n.º6476-H/2021 (Manual SCE). Sem protecções solares.

0,3	0,2	6,20	2,80	0,87	0,87
		☆☆☆☆☆			
1,5	0,7				

Vão envidraçado simples do tipo vertical, com caixilharia metálica, sem corte térmico, fixa, constituído por vidro simples incolor de aproximadamente 5mm de espessura. Considerando-se com classificação de permeabilidade ao ar 2. O coeficiente de transmissão térmica (Uw/Uwdn) foi obtido através da aplicação dos quadros do anexo III do ITE50 e o factor solar do vidro (gvi) com aplicação da tabela 51 do Despacho n.º6476-H/2021 (Manual SCE). Sem protecções solares.

0,3	0,2	6,00	2,80	0,87	0,87
		☆☆☆☆☆			
3,0	1,1				

* Menores valores representam soluções mais eficientes.

Medida de Melhoria

3

Substituição de vãos envidraçados existentes por novos vãos envidraçados com melhor desempenho energético

Substituição de caixilharias existentes dos vãos envidraçados por caixilharia em PVC, classe 3 de permeabilidade ao ar, com vidro duplo incolor (ext+int) 4mm+5mm com caixa-de-ar de 16mm, resultando num novo coeficiente de transmissão térmica (U) de 1,4 W/m²C e factor solar de 0,50. Durante a operação de montagem, deverá ser tida em especial atenção à junta entre os caixilhos e as paredes. O custo estimado para investimento inicial inclui aquisição e aplicação de materiais e proporcionará uma redução de factura de 750€. A implementação desta medida enquadra-se numa intervenção pelo que, antes da operação, deve o proprietário confirmar se existiu alguma alteração da legislação relacionada com os requisitos mínimos aplicáveis.

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios		
	206% MENOS eficiente			
	138% MENOS eficiente			
	11% MENOS eficiente			

 Benefícios identificados

SISTEMAS TÉCNICOS E VENTILAÇÃO

Descrição dos Elementos Identificados

Split

Sistema de climatização individual, marca Acson, alimentado a energia eléctrica para aquecimento e arrefecimento do tipo split, reversível (bomba de calor), composto por uma unidade exterior (modelo ALC20BR AFAQ) e uma unidade interior do tipo mural instalada numa das salas em desvão. O controlo do equipamento é realizado individualmente. Considerou-se para efeitos de cálculo o valor 2,5 para o COP e EER, previsto na Tabela 76 do Despacho n.º 6476-H/2021 (Manual SCE). Não possui registo de manutenção e considerou-se para efeitos de cálculo um fator de depreciação devido à idade do equipamento de 0,85 (idade do sistema superior a 20 anos). O sistema satisfaz 12% das necessidades de aquecimento da fração. Razoável estado de conservação. Não foi possível aferir o seu correto funcionamento em virtude da inexistência de ligação às redes de distribuição de energia.

Sistema do tipo Split, composto por 1 unidade, com uma potência para aquecimento de 2,05 kW e para arrefecimento de 2,10 kW.

Uso	Consumo de Energia [kWh/ano]	Potência Instalada [kW]	Desempenho Nominal/Sazonal*	
			Solução	Ref.
	2 808,05	2,05	2,13	3,40
	798,10	2,10	2,13	3,00

Entidade Gestora



Agência para a Energia

Entidade Fiscalizadora



Direção Geral de Energia e Geologia

Sistema de climatização individual, marca Sanyo, alimentado a energia eléctrica para aquecimento e arrefecimento do tipo split, reversível (bomba de calor), composto por uma unidade exterior, sem chapa de características visível, do qual não foi possível obter as características técnicas, e um unidade interior do tipo mural instalada numa das salas em desvão. O controlo do equipamento é realizado individualmente. Considerou-se para efeitos de cálculo o valor 2,5 para o COP e EER, previsto na Tabela 76 do Despacho n.º 6476-H/2021 (Manual SCE). Não possui registo de manutenção e considerou-se para efeitos de cálculo um fator de depreciação devido à idade do equipamento de 0,85 (idade do sistema superior a 20 anos). O sistema satisfaz 22% das necessidades de aquecimento da fração. Razoável estado de conservação. Não foi possível aferir o seu correto funcionamento em virtude da inexistência de ligação às redes de distribuição de energia.



5 097,76

2,05

2,13

3,40



1 448,88

2,10

2,13

3,00

Sistema do tipo Split, composto por 1 unidade, com uma potência para aquecimento de 2,05 kW e para arrefecimento de 2,10 kW.

Sistema de climatização individual, marca Panasonic, alimentado a energia eléctrica para aquecimento e arrefecimento do tipo split, reversível (bomba de calor), composto por uma unidade exterior, sem chapa de características visível, do qual não foi possível obter as características técnicas, e um unidade interior do tipo mural instalada na sala do RC. O controlo do equipamento é realizado individualmente. Considerou-se para efeitos de cálculo o valor 2,5 para o COP e EER, previsto na Tabela 76 do Despacho n.º 6476-H/2021 (Manual SCE). Não possui registo de manutenção e considerou-se para efeitos de cálculo um fator de depreciação devido à idade do equipamento de 0,85 (idade do sistema superior a 20 anos). O sistema satisfaz 15% das necessidades de aquecimento da fração. Razoável estado de conservação. Não foi possível aferir o seu correto funcionamento em virtude da inexistência de ligação às redes de distribuição de energia.



3 537,66

5,00

2,13

3,40



1 005,47

4,50

2,13

3,00

Sistema do tipo Split, composto por 1 unidade, com uma potência para aquecimento de 5,00 kW e para arrefecimento de 4,50 kW.

Sistema de climatização individual, marca Acson, alimentado a energia eléctrica para aquecimento e arrefecimento do tipo split, reversível (bomba de calor), composto por uma unidade exterior, sem chapa de características visível, do qual não foi possível obter as características técnicas, e um unidade interior do tipo mural instalada na sala de refeições. O controlo do equipamento é realizado individualmente. Considerou-se para efeitos de cálculo o valor 2,5 para o COP e EER, previsto na Tabela 76 do Despacho n.º 6476-H/2021 (Manual SCE). Não possui registo de manutenção e considerou-se para efeitos de cálculo um fator de depreciação devido à idade do equipamento de 0,85 (idade do sistema superior a 20 anos). O sistema satisfaz 9% das necessidades de aquecimento da fração. Razoável estado de conservação. Não foi possível aferir o seu correto funcionamento em virtude da inexistência de ligação às redes de distribuição de energia.



2 089,80

4,00

2,13

3,40



593,96

3,50

2,13

3,00

Sistema do tipo Split, composto por 1 unidade, com uma potência para aquecimento de 4,00 kW e para arrefecimento de 3,50 kW.

*Valores maiores representam soluções mais eficientes.

Descrição dos Elementos Identificados

Ventilação

O edifício possui mais de 2 fachadas expostas. Sem caixas de estore. Não dispõe de aberturas de admissão de ar na envolvente exterior (fixas, auto reguláveis ou reguláveis manualmente). Possui condutas de exaustão do esquentador com perda de carga alta nas i.s. e de admissão em duas das i.s. Condução de exaustão com perda de carga baixa nas lareiras abertas e perda de carga média nos arrumos. Os vãos envidraçados face à sua distribuição e modo de abertura permitem efectuar arrefecimento nocturno.

Uso	Taxa nominal de renovação de ar (h ⁻¹)	
	Solução	Mínimo



0,19

0,50

Medida de Melhoria

4

Substituição do equipamento atual e/ou instalação de recuperador de calor/salamandra com elevada eficiência, para aquecimento ambiente

Instalação de um recuperador de calor na lareira da sala de refeições (eficiência de 80% considerada para o cálculo) e condutas a todos os compartimentos principais do edifício. É um investimento que permitirá uma melhoria substancial no conforto da fracção durante o Inverno, conseguindo assim efectuar o aquecimento do ar através de combustível renovável. A montagem deverá ser efectuada por técnicos especializados. A implementação desta medida proporcionará uma melhoria significativa na eficiência energética e respectiva classificação. O custo estimado para investimento inicial inclui aquisição e aplicação de materiais e proporcionará uma redução de factura de 2725€. A implementação desta medida enquadra-se numa intervenção pelo que, antes da operação, deve o proprietário confirmar se existiu alguma alteração da legislação relacionada com os requisitos mínimos aplicáveis.

Uso	Novos Indicadores de Desempenho	Outros Benefícios
	100% MAIS eficiente	ENR, TER, ACU
	213% MENOS eficiente	PAT, QAI, SEG
	11% MENOS eficiente	FIM, REN, VIS

 Benefícios identificados

Legenda:

Uso

 Aquecimento Ambiente  Arrefecimento Ambiente  Água Quente Sanitária  Outros Usos (Eren, Ext)  Ventilação e Extração

Outros Benefícios

Outros benefícios que poderão ocorrer após a implementação da medida de melhoria

 Redução de necessidades de energia	 Melhoria das condições de conforto térmico	 Melhoria das condições de conforto acústico
 Prevenção ou redução de patologias	 Melhoria da qualidade do ar interior	 Melhoria das condições de segurança
 Facilidade de implementação	 Promoção de energia proveniente de fontes renováveis	 Melhoria da qualidade visual e prestígio

