



Relatório de Avaliação

Garagem

Rua Cidade Liverpool, 12A
Lisboa

ELABORADO PARA:

ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda

Ref.º Cliente: AVA 2024 IM-3247

N/ Ref.º: 012685965

12 de junho de 2024

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda **Ref. Interna:** 012685965
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2024 IM-3247
Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk" **Data da Avaliação:** 12 de junho de 2024

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Imóvel: Garagem
Concelho: Lisboa **Valorização do Imóvel no Estado Atual:**

Valor de Mercado: (oitocentos e vinte e oito mil cem Euros) **828 100 €**

Valor para efeitos de Seguro: (quatrocentos e setenta e quatro mil novecentos Euros) **474 900 €**

CONDICIONANTES DO VALOR

As áreas registadas na matriz não foram possíveis de se confirmar com a medição sobre a planta do projeto fornecida, tendo sido aferidas áreas inferiores ao registado, pelo que se parte do princípio que estas últimas sejam as corretas. A avaliação é condicionada à verificação das mesmas. A avaliação é igualmente condicionada à apresentação do contrato de

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/2016/0160 com Seguro de Responsabilidade Civil da seguradora Fidelidade, que cobre a sua atividade, com o número de apólice RC63760870 e com validade até 01/06/2025.
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 – International Valuation Standards

Lisboa, 12 de junho de 2024



Ana Rita Santos

Registo na CMVM n.º PAI/2020/0011

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda **Ref. Interna:** 012685965
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2024 IM-3247
Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk" **Data da Avaliação:** 12 de junho 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: Garagem **Estado:** Usado **Tipologia:** N/A
Distrito: Lisboa **Concelho:** Lisboa
Freguesia: Arroios
Morada: Rua Cidade Liverpool, 12A
Localidade: Lisboa **Código Postal:** 1170 - 097

Prédio: Urbano
Letra(s) "PH": A
Matriz(es): 2484
Descrição CRP: 713/19891023 - CRP de Lisboa
Finalidade: Outros
Lic. Utilização: 341 de 30/08/1949
Proprietário: AUTO LIVERPUL LDA
Coordenadas: Latit.: 38.728319 ; Long.: -9.133797

Foto:



3. Descrição do Imóvel

Descrição geral:

O imóvel em apreço trata-se de garagem coberta localizada em Arroios com 788m² destinada ao uso de estacionamento de veículos e motociclos. Pequeno escritório de apoio junto à entrada e uma i.s.

Edificado

Situação: Construido **Ocupação:** Próprio **N.º Pisos:** Garagem ao nível do R/c
Ano da Construção: 1989 **Ano do Restauro:** ND **Conservação:** Bom
Tipo de Construção: Betão armado **Cobertura:** Telha cerâmica
Revestimentos Exteriores: Reboco pintado e pedra
Caixilharias: Alumínio com vidro duplo
Rev. Interiores (Z. Secas): Pavimento em cimento e taco de madeira no escritório
Rev. Interiores (Z. Húm.): Rebocado pintado e cerâmico na i.s
Instalações Especiais: Nada a salientar
Nível de Acabamentos: Correntes **Vistas:** Urbanas

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda **Ref. Interna:** 012685965
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2024 IM-3247
Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk" **Data da Avaliação:** 12 de junho de 2024

4. Características da Envolvente

Caracterização da Zona: Zona residencial consolidada com algum comércio no rés do chão, edifícios de médio porte
Infra-estruturas Urb.: Zona infraestruturada
Possibilidade de Desenvolvimento Urbanístico: Zona consolidada a reabilitar, sem possibilidade de desenvolvimento
Localização: Razoável **Envolvente:** Razoável
Facilidade de Acesso: Razoável **Transportes Públicos:** Razoável
Facilidade Estacionamento: Razoável **Serviços na Proximidade:** Razoável
Enquadramento Paisagístico: Razoável **Valor Comercial:** Bom

Breve Caracterização e Fatores de Valorização e Desvalorização:

Trata-se de uma zona de acessibilidade limitada dada a sua idade e eixos viários, com estacionamento condicionado aos moradores maioritariamente, com proximidade à Av. Almirante Reis onde pode encontrar um conjunto de serviços de maior relevo e acesso a uma rede de transportes rodoviário e metro. O seu valor comercial, que tem vindo a incrementar fruto de uma nova tendência de vivência de centro de cidade, de bairros antigos e históricos, de transformação e reabilitação da cidade. Assim, não se indentificam fatores marcadamente negativos que influenciem o valor do imóvel, tendo em consideração o seu enquadramento urbano e de mercado.

5. Áreas do Imóvel

Identificação da Área:	Área:
<u>Garagem</u>	<u>788 m²</u>
<u>Arrumos</u>	<u>2 m²</u>

Áreas baseadas em: Planta fornecidas

Observações / Discrepâncias Verificadas:

Para efeitos de cálculo consideraram-se as áreas registadas na matriz.

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:

Verificou-se que existe pouca oferta no mercado, tanto para o mercado de venda como de arrendamento face à procura identificável.

Facilidade de Comercialização do Imóvel: Boa **Capacidade de Manter o Valor:** Boa

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda **Ref. Interna:** 012685965
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2024 IM-3247
Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk" **Data da Avaliação:** 12 de junho de 2024

7. Metodologia

Documentação fornecida que serviu de base para a avaliação:

Descrição(ões) na Conservatória do Registo Predial _____
Planta(s) _____
Caderneta(s) Predial(ais) _____

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).

Renda de Mercado: Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, o direito real de uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser arrendado entre um senhorio e um arrendatário decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida, prudente, e sem coação (IVS).

Metodologias usadas:

Fundamentação da Escolha:

Utilizámos o método de mercado porque existe um mercado ativo e comparável.
O imóvel gera ou é passível de gerar rendimentos, pelo que usámos o método do rendimento.
Utilizámos o método do custo apenas para aferição do Valor para efeitos de Seguro

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.

Método do Rendimento - Nesta metodologia determina-se o valor de um imóvel a partir da relação entre o rendimento possível de ser obtido e a remuneração que o investidor pretende e consegue obter no mercado.

Utilizou-se uma Capitalização Direta, onde o valor do imóvel é traduzido pelo quociente entre o rendimento efetivo ou potencial (considerado constante e perpétuo) e uma taxa ou "yield" adequada, determinada em função da relação entre os valores de renda e venda verificados no mercado imobiliário em que o imóvel se insere.

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: ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda **Ref. Interna:** 012685965
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2024 IM-3247
Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk" **Data da Avaliação:** 12 de junho de 2024

8. Avaliação

Método de Mercado

Garagem	<u>788 m²</u> x <u>1 050 €/m²</u> =	<u>827 400 €</u>
Arrumos	<u>2 m²</u> x <u>350 €/m²</u> =	<u>700 €</u>
Valor total:		<u>828 100 €</u>

Método do Rendimento

Renda potencial (Rp):	<u>6 000 €/mês</u>	<u>7,6 €/m²</u>	Custo das obras a efetuar (I):	<u> €</u>
Renda efetiva (Re):	<u>6 000 €/mês</u>	<u>7,6 €/m²</u>	N.º anos até o fim do contrato:	<u> </u>
Inquilino:	<u>ND</u>			
Taxa de encargos (te):	<u>5,00%</u>			
Yield de mercado (y):	<u>8,25%</u>	Valor do imóvel (V = - I + RL anual / t):		<u>829 100 €</u>

Cálculo do Valor para efeitos de Seguro

CUSTOS DIRETOS - C

Garagem	<u>788 m²</u> x <u>510 €/m²</u> =	<u>401 880 €</u>
Arrumos	<u>2 m²</u> x <u>300 €/m²</u> =	<u>600 €</u>
TOTAL CUSTOS DE CONSTRUÇÃO OU REPOSIÇÃO A NOVO - C		<u>402 480 €</u>
Encargos Indiretos - Ec <input type="text" value="18,0%"/>		<u>72 446 €</u>
VALOR DE SEGURO - VS = (C + Ec)		<u>474 900 €</u>

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda **Ref. Interna:** 012685965
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2024 IM-3247
Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk" **Data da Avaliação:** 12 de junho de 2024

9. Pressupostos Especiais / Observações

O imóvel em apreço localiza-se numa zona central e consolidada da Cidade, onde na envolvente imediata se encontram essencialmente imóveis destinados habitação, de médio porte, com algum comércio ao nível do piso térreo. A zona dista cerca de 100m da Av. Almirante Reis, onde se pode ter acesso a um conjunto de comércio e serviços de maior relevância e também acesso à rede de transportes rodoviária e metro. O estacionamento em superfície, processa-se com dificuldade e com sistema pago de parquímetro nas ruas envolventes. A zona encontra-se infraestruturada.

À data da visita, a 22 de Fevereiro de 2023, o imóvel encontrava-se em razoável/bom estado geral de conservação, tendo sido reabilitado há relativamente poucos anos atrás.

O imóvel encontra-se em exploração. De acordo com informação verbal prestada durante a visita, encontra-se em regime de avença mensal com renda efetiva (bruta) de aproximadamente 6000€/mês. Não foram facultados os dados de exploração.

A yield de mercado foi considerada de acordo com a prospeção de mercado.

10. Condicionantes do Valor

As áreas registadas na matriz não foram possíveis de se confirmar com a medição sobre a planta do projeto fornecida, tendo sido aferidas áreas inferiores ao registado, pelo que se parte do princípio que estas últimas sejam as corretas. A avaliação é condicionada à verificação das mesmas. A avaliação é igualmente condicionada à apresentação do contrato de arrendamento em vigor.

11. Advertências

Nada a referir.

12. Conclusão

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

Valor de Mercado:

(oitocentos e vinte e oito mil cem Euros)

828 100 €

Valor para efeitos de Seguro:

(quatrocentos e setenta e quatro mil novecentos Euros)

474 900 €

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

Validação:

Datas

Data de solicitação da avaliação: 07/06/2024

Data do término do trabalho de avaliação: 22/02/2023

Data do término do relatório de avaliação: 12/06/2024

Lisboa, 12 de junho de 2024
Pela Luso-Roux, Avaliações Lda.

O Perito Avaliador:



Ana Rita Santos
Registo na CMVM n.º PAI/2020/0011

PROSPECÇÃO DE MERCADO

Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes			AB Ajustada
			Ano	Terr. (m²)	Abp. (m²)	Var. (m²)	Arrec. (m²)	Est. / Gar. (m²)	
FA	NA	Imóvel em Avaliação	1989		788	0,20	2	0,20	788,4

Amostra	Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes			Valor Pedido	
				Ano	Terr. (m²)	Abp. (m²)	Var. (m²)	Arrec. (m²)	Estac. / Garag. (m²)	Valor (€)	€/m² AB ajust.
01	FA	NA	Lugar de estacionamento, Av Almirante Reis			14	0,15	0,35		40 000	2 857,1
02	FA	NA	5 lugares de estacionamento, Rua Passos Manuel, Estefânia			50	0,20	0,35		125 000	2 500,0
03	FA	NA	Garagem na Praça de Espanha, capac 35 viaturas			1 350	0,20	0,35		2 500 000	1 851,9
04	FA	NA	Garagem no Campo Pequeno, em cave e com terraço para estacionamento por acesso com elevador de carros			799	498	0,20	0,35	1 750 000	1 947,5
05	FA	NA	Garagem na Rua Duque de Palmela, capac 14 viaturas			435	0,20	0,35		1 305 000	3 000,0
06	FA	NA	4 lugares de estacionamento, Rua Passos Manuel, Estefânia			50	0,20	0,35		100 000	2 000,0
07	FA	-	Garagem na Penha de Fraça			253	0,15	0,35		1 500	5,9
08	FA	-	Garagem em Benfica, junto ao Centro Comercial do Colombo			240	0,20	0,35		1 999	8,3
09	FA	-	Garagem em Av. Novas, capac 3/4 viaturas			65	0,20	0,35		400	6,2
10	FA	-	Garagem em Estefânia, capac < 20 viaturas			600	0,20	0,35		6 500	10,8

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Tipolog.	n	Abp. (m²)	€/m² AB ajust.	Valor (€)
FA	V. Oferta	NA	6	450	2 359,4	970 000
FA	V. Renda	-	4	290	7,8	2 600

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	Valor (€/m²)	Tipo de Valor		AB. Ajust. (m²)		Conservação		Localização		Acessos		Outros		V. Homog. €/m²
		C1	F1	C2	F2	C3	F3	C4	F4	C5	F5	C6	F6	
01	2 857,1	V. Oferta	0,90	14	0,60					sup	0,75			1 165,2
02	2 500,0	V. Oferta	0,90	50	0,71	sup	0,90	sup	0,90	sup	0,90			1 162,0
03	1 851,9	V. Oferta	0,90	1350	1,07			sup	0,80	sup	0,75			1 069,5
04	1 947,5	V. Oferta	0,90	898,6	1,03			sup	0,80	sup	0,75	Elevador	0,90	977,9
05	3 000,0	V. Oferta	0,90	435	0,93			sup	0,70	sup	0,70			1 228,2
06	2 000,0	V. Oferta	0,95	50	0,71	sup	0,90	sup	0,90	sup	0,90			981,2
07	5,9	V. Renda	0,95	253	0,87			inf	1,20	inf	1,10			6,5
08	8,3	V. Renda	0,95	240	0,86									6,8
09	6,2	V. Renda	0,95	65	0,73	inf	1,20					Box	1,25	6,4
10	10,8	V. Renda	0,95	600	0,93			sup	0,90	sup	0,90			7,8

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Mínimo	Média	Máximo	Mediana	Desvio Padrão	C. Variação
FA	V. Oferta	977,9	1 097,3	1 228,2	1 115,7	104,3	9,5%
FA	V. Renda	6,4	6,9	7,8	6,6	0,6	9,3%
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-

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: ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda
Cliente: -
Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk"

Ref. Interna: 012685965
Ref. Cliente: AVA 2024 IM-3247
Data da Avaliação: 12 de junho de 2024

Localização e Fotografias

Planta de Localização / Fotografia aérea



Fotografias



Fachada



Entrada

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda

Ref. Interna: 012685965

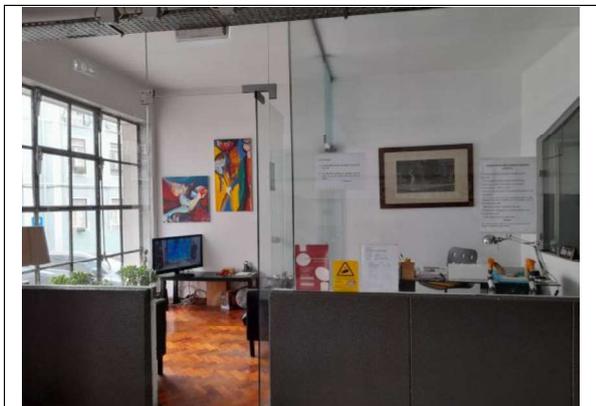
Cliente: -

Ref. Cliente: AVA 2024 IM-3247

Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk"

Data da Avaliação: 12 de junho de 2024

Fotografias (cont.)



Escritório de apoio



Interior



Interior



Interior

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda **Ref. Interna:** 012685965
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2024 IM-3247
Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk" **Data da Avaliação:** 12 de junho de 2024

DOCUMENTOS

 AT autoridade tributária e aduaneira	CADERNETA PREDIAL URBANA <small>SERVIÇO DE FINANÇAS: 3301 - LISBOA-4</small>													
IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO														
DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 06 - LISBOA FREGUESIA: 56 - ARROIOS ARTIGO MATRICIAL: 2484 NIP: Descrito na C.R.P. de : LISBOA sob o registo nº: 713														
TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS														
DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 06 - LISBOA FREGUESIA: 44 - S. JORGE DE ARROIOS (EXTINTA) Tipo: URBANO Artigo: 2225 DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 06 - LISBOA FREGUESIA: 44 - S. JORGE DE ARROIOS (EXTINTA) Tipo: URBANO Artigo: 794														
LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO														
Av./Rua/Praça: Rua Cidade de Liverpool, n.º 12 e 12-A N.º: 12 Lugar: Lisboa Código Postal: 1170-097 LISBOA														
DESCRIÇÃO DO PRÉDIO														
Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz. N.º de pisos do artigo: 5														
ÁREAS (em m²)														
Área total do terreno: 830,2400 m² Área de implantação do edifício: 830,2400 m² Área bruta privativa total: 2.046,8300 m² Área de terreno integrante das fracções: 0,0000 m²														
FRACÇÃO AUTÓNOMA: A														
LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO														
Av./Rua/Praça: Rua Cidade de Liverpool, n.º 12 e 12-A N.º: 12 Lugar: Lisboa Código Postal: 1170-097 LISBOA Andar/Divisão: R/C														
ELEMENTOS DA FRACÇÃO														
Afectação: Estacionamento coberto e fechado Tipologia/Divisões: 1 Permilagem: 153,1000 N.º de pisos da fracção: 1														
ÁREAS (em m²)														
Área do terreno integrante: 0,0000 m² Área bruta privativa: 787,6000 m² Área bruta dependente: 1,9900 m²														
DADOS DE AVALIAÇÃO														
Ano de inscrição na matriz: 2009 Valor patrimonial actual (CIMI): €235.826,23 Determinado no ano: 2017 Tipo de coeficiente de localização: Habitação Coordenada X: 113.001,00 Coordenada Y: 196.127,00 Mod 1 do IMI nº: 2163510 Entregue em : 2008/12/14 Ficha de avaliação nº: 2731478 Avaliada em : 2009/05/14														
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">V⁺</td> <td style="padding: 0 5px;">=</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">V_c</td> <td style="padding: 0 5px;">x</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A</td> <td style="padding: 0 5px;">x</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">C_a</td> <td style="padding: 0 5px;">x</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">C_i</td> <td style="padding: 0 5px;">x</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">C_q</td> <td style="padding: 0 5px;">x</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">C_v</td> </tr> </table>		V ⁺	=	V _c	x	A	x	C _a	x	C _i	x	C _q	x	C _v
V ⁺	=	V _c	x	A	x	C _a	x	C _i	x	C _q	x	C _v		

110556 - ARROIOS - U - 2484 - A
Página 1 de 2

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda

Ref. Interna: 012685965

Cliente: -

Ref. Cliente: AVA 2024 IM-3247

Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk"

Data da Avaliação: 12 de junho de 2024

DOCUMENTOS (Cont.)

Conservatória do Registo Predial de
Lisboa

Freguesia São Jorge de Arroios

713/19891023 - A



Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2641-90181-110656-002484

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:

RÉS-DO-CHÃO - com entrada pelo nº 12-A - destinado a garagem.

O(A) Ajudante, em substituição
João Armando Freitas Castro

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 8 de 2008/10/17 13:17:05 UTC - Constituição da Propriedade Horizontal
Registado no Sistema em: 2008/10/17 13:17:05 UTC

Conservatória do Registo Predial de Barreiro.
AP. 1849 de 2009/02/03 12:44:04 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2009/02/03 12:44:04 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** AUTO LIVERPUL, LDA.
NIPC 500528446

Sede: Eua Cidade de Liverpool, nº 12-A, S. Jorge de Arroios
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** ROBINUDE - COMPRA E REVENDA DE IMÓVEIS, LDA
NIF 503673285

O(A) Ajudante
Elisabete Manuela Candeias da Silva Feliciano

1ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras.
AP. 4512 de 2009/08/04 16:46:13 UTC - Servidão
Registado no Sistema em: 2009/08/04 16:46:13 UTC

Conservatória do Registo Predial de Lisboa.
AP. 2652 de 2012/11/05 19:07:09 UTC - Acção
Registado no Sistema em: 2012/11/05 19:07:09 UTC
PROVISÓRIO POR NATUREZA - Artigo 92º nº1 al. a)
ABRANGE 6 FRAÇÕES

SUJEITO(S) ATIVO(S):

C.R.P. Lisboa

www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor

2023/02/14 12:04:32 UTC

Página - 1 -

www.casapronta.mj.pt

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda
Cliente: -
Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk"

Ref. Interna: 012685965
Ref. Cliente: AVA 2024 IM-3247
Data da Avaliação: 12 de junho de 2024

DOCUMENTOS (Cont.)

