



Relatório de Avaliação

Moradia

Estrada da Pena Nºs 6 e R Maria Eugenia Reis Ferreira Navarro, Nº4
Sintra (Vila)

ELABORADO PARA:

João Manuel da Silva Oram Braz Mimoso

Ref.ª Cliente:

N/ Ref.ª: 1000253

30 de junho de 2025

Avaliação para: _____ **Ref. Interna:** 1000253
Cliente: João Manuel da Silva Oram Braz Mimoso **Ref. Cliente:** _____
Tipo de Avaliação: Avaliação, "Desktop" **Data da Avaliação:** 30 de junho de 2025

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 Transação 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:** Várias
Distrito: Lisboa **Concelho:** Sintra
Freguesia: União de Freguesias de Sintra (Santa Maria e São Miguel, São Martinho e São Pedro de Penaferrim)
Morada: Estrada da Pena N.ºs 6 e R Maria Eugenia Reis Ferreira Navarro, N.º4
Localidade: Sintra (Vila) **Código Postal:** 2710 - 007

Confrontações:
 Norte: R Maria Eugenia Reis Ferreira Navarro
 Sul: Estrada da Pena
 Nascente: Estrada da Pena N.ºs 4
 Poente: Estrada da Pena N.ºs 8

Prédio: Urbano
Letra(s) "PH": _____
Matriz(es): U421
Descrição CRP: 270/19850719
Finalidade: Habitação
Lic. Utilização: _____
Proprietário: João Manuel da Silva Oram Braz Mimoso
Coordenadas: Latit.: 38° 47' 43" N ; Long.: 9° 23' 24" W

Foto:



3. Descrição do Imóvel

Descrição geral:

Prédio em Prop. Total com Andares ou Div. Susc. de Utiliz. Independente. Chalet de cave, sub-cave, r/c e águas furtadas. Com logradouro e anexos.

Avaliação para: _____ **Ref. Interna:** 1000253
Cliente: João Manuel da Silva Oram Braz Mimoso **Ref. Cliente:** _____
Tipo de Avaliação: Avaliação, "Desktop" **Data da Avaliação:** 30 de junho de 2025

4. Características da Envolvente

Caracterização da Zona: Zona central de Sintra - Vila
Infra-estruturas Urb.: Completas
Possibilidade de Desenvolvimento Urbanístico: Razoável
Localização: Boa **Envolvente:** Boa
Facilidade de Acesso: Boa **Transportes Públicos:** Boa
Facilidade Estacionamento: Má **Serviços na Proximidade:** Boa
Enquadramento Paisagístico: Muito bom **Valor Comercial:** Bom

Breve Caracterização e Fatores de Valorização e Desvalorização:

Zona urbana consolidada de Sintra, vila. Junto ao Laurence Hotel e Estrada da Pena. Zona histórica e património mundial com predominância habitacional unifamiliar (antigos Chalets e Quintas convertidos em Turismo de Habitação ou remodelados para 1ª habitação). Zona com forte cariz turístico.

5. Áreas do Imóvel

Identificação da Área:	Área:
Sub Cave (R/c a tardoz)	133 m ²
Cave (1º a tardoz)	133 m ²
R/c + Águas Furtadas	200 m ²
Anexos (Quarto + Wc + Copa)	25 m ²
Logradouro	630 m ²

Áreas baseadas em: Caderneta Predial Urbana/CRP fornecida

Observações / Discrepâncias Verificadas:

Para efeitos de cálculo consideraram-se as áreas constantes da documentação legal

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 activo para ambos os sectores imobiliários (Habitação e Industrial) face à localização central no contexto da Cova da Piedade.

Facilidade de Comercialização do Imóvel: Fraca **Capacidade de Manter o Valor:** Razoável

Avaliação para:		Ref. Interna:	1000253
Cliente:	João Manuel da Silva Oram Braz Mimoso	Ref. Cliente:	
Tipo de Avaliação:	Avaliação, "Desktop"	Data da Avaliação:	30 de junho de 2025

7. Metodologia

Documentação fornecida que serviu de base para a avaliação:

Caderneta(s) Predial(ais)

Descrição(ões) na Conservatória do Registo Predial

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.

Utilizámos o método do custo - variante involutiva por se tratar de um imóvel para desenvolvimento.

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 - Variante Involutiva. Neste método consideram-se todos os custos e receitas envolvidos na execução do empreendimento imobiliário. É aplicado na estimativa do valor de bens imobiliários com um valor potencial, ou seja, cujo valor poderá ser substancialmente superior se forem investidos capitais de modo a promover a sua alteração ou ampliação.

Adotou-se uma abordagem dinâmica: Na obtenção do valor atual do empreendimento, utilizou-se um **Discounted Cashflow**, considerando a atualização dos valores há medida em que vão ocorrendo no tempo, com base numa taxa de atualização adequada.

Utilizaram-se preços constantes: os valores do "cash-flow" em cada período de tempo, são estimados admitindo uma inflação generalizada ou homotética (todos os preços variam à mesma taxa). Foi usada uma taxa de atualização determinada a partir da taxa de iliquidez (tendo como referência as taxas de juro líquidas de produtos sem risco), adicionada de um prémio de risco adequado.

Definição de Áreas:

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

Habitação:

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.

Escritórios:

Área bruta locável (Abl) – As áreas são calculadas incluindo as paredes externas e metade das paredes divisórias. A quota-parte das áreas comuns do piso, as instalações sanitárias e copas para uso exclusivo do utilizador são também incluídas. Excluimos escadas, elevadores e coretes.

Loja:

Área útil (Au) – As áreas são calculadas tendo por base sempre as paredes interiores, incluindo instalações sanitárias. Excluem-se escadas e pilares.

Armazém:

Área bruta (Ab) – As áreas são calculadas tendo por base as paredes externas. As instalações sanitárias, copas e escritórios são também incluídos.

Avaliação para:		Ref. Interna: 1000253
Cliente:	João Manuel da Silva Oram Braz Mimoso	Ref. Cliente:
Tipo de Avaliação:	Avaliação, "Desktop"	Data da Avaliação: 30 de junho de 2025

Método do Custo

TERRENO - T

Terreno Urbano	763 m ² x 900 €/m ²	686 700 €
Encargos com a aquisição do terreno (IMT, IS, Escritura, Registos) 8%		19 500 €
	VALOR DO TERRENO - T	706 200 €

CUSTOS DIRETOS - C			% Depr.
Sub Cave (R/c a tardoz)	133 m ² x 2 500 €/m ²	332 500 €	0
Cave (1º a tardoz)	133 m ² x 2 500 €/m ²	332 500 €	0
R/c + Águas Furtadas	200 m ² x 2 500 €/m ²	498 750 €	0
Anexos (Quarto + Wc + Copa)	25 m ² x 1 500 €/m ²	37 500 €	0
Logradouro	630 m ² x 150 €/m ²	94 500 €	0

TOTAL CUSTOS DE CONSTRUÇÃO OU REPOSIÇÃO A NOVO - C	1 295 750 €
--	--------------------

Encargos Indiretos - Ec	15,0%	194 363 €
Margem de Lucro do Promotor - Lc	25,0%	549 078 €
VALOR DA CONSTRUÇÃO A NOVO - VN = T + (C + Ec) + Lc		2 745 400 €
Depreciação (Fís., Func., Econ.) - D	50,0%	1 019 595 €
VALOR NO ESTADO ACTUAL - V = T + (C + Ec) - D + Lc		1 726 000 €

Avaliação para:		Ref. Interna:	1000253
Cliente:	João Manuel da Silva Oram Braz Mimoso	Ref. Cliente:	
Tipo de Avaliação:	Avaliação, "Desktop"	Data da Avaliação:	30 de junho de 2025

9. Pressupostos Especiais / Observações

Avaliação considerando o estado atual do imóvel . Levou-se em consideração o Contrato de arrendamento em vigor , de acordo com informação fornecida pelo cliente. Consideru-se um prazo de extinção do Contrato de arrendamento de 10 anos.

10. Condicionantes do Valor

O valor está condicionado ao fim do arrendamento em vigor. Não foram conhecidos documentos ou recibos a respeito do contrato de arrendamento referente à Cave. Idade da inquilina informada no local pelo proprietário.

11. Advertências

Arrendamento da cave (em vigor) por 80€/mês a idosa com aproximadamente 90 anos. O imóvel foi avaliado pela UON em 2021 , considerando-se não tendo havido grandes alterações ao nível da sua conservação física , nem ter havido investimentos ao nível da conservação.

12. Conclusão

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

Valor de Mercado tal como se encontra (contrato Cv em vigor)

Um Milhão e setecentos e sessenta e dois mil Euros

1 726 000 €

Avaliação para:		Ref. Interna:	1000253
Cliente:	João Manuel da Silva Oram Braz Mimoso	Ref. Cliente:	
Tipo de Avaliação:	Avaliação, "Desktop"	Data da Avaliação:	30 de junho de 2025

Anexos à presente avaliação:

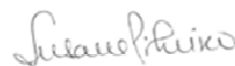
Quadro de Homogeneização das Amostras Mercado	
Planta de Localização e Fotografias	

Validação:

Lisboa, 30 de junho de 2025

Pela

O Perito Avaliador:



Susana Pinheiro, MRICS
Registo na CMVM n.º PAI/2016/0129

Avaliação para:

Cliente:

Tipo de Avaliação:

João Manuel da Silva Oram Braz Mimoso

Avaliação, "Desktop"

Ref. Interna: 1000253

Ref. Cliente:

Data da Avaliação: 30 de junho de 2025

PROSPECÇÃO DE MERCADO HABITAÇÃO - MORADIAS/CHALETS

Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes				
			Ano	Terr. (m²)	Abp. (m²)	Var. (m²)		Arrec. (m²)		Est. / Gar. (m²)
Mor.	Chalet	Imóvel em Avaliação	1850	763	466		0,20	25	0,35	13

AB Ajustada
474

Amostra	Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes						Valor Pedido	
				Ano	Terr. (m²)	Abp. (m²)	Var. (m²) pond.		Arrec. (m²) pond.		Estac. / Garag. (m²) Valor (€)		(€)	€/m² AB ajust.
01	Mor.	Chalet	Moradia/Chalet, para recuperar, com 3 frações independentes, comparável. Sintra S.Maria, S.Miguel, S.Martinho, S.Pedro Penaferrim. T4		462	312		0,20		0,35			1 400 000	4 487,2
02	Mor.	Chalet	Moradia/Chalet bom estado, comparável Sintra S.Maria, S.Miguel, S.Martinho, S.Pedro Penaferrim. T6, piscina	1986	763	408		0,20		0,35			1 150 000	2 818,6
03	Mor.	Chalet	Moradia/Chalet remodelado comparável Sintra S.Maria, S.Miguel, S.Martinho, S.Pedro Penaferrim. T9+ Centro de Sintra		3 463	526		0,20		0,35			3 850 000	7 319,4
04	Mor.	Chalet	Moradia/Chalet remodelado comparável Sintra S.Maria, S.Miguel, S.Martinho, S.Pedro Penaferrim. T9+ Palacete do séc. XIX, 'Casa Italiana', centro histórico.	1801	2 283	1 105		0,20		0,35			6 500 000	5 882,4
5	Mor.	Chalet	Moradia/Chalet remodelado, comparável. Sintra S.Maria, S.Miguel, S.Martinho, S.Pedro Penaferrim. T4 centro histórico	1889	643	430		0,20		0,35			3 900 000	9 069,8
06	Mor.	Chalet	Moradia/Chalet remodelado, comparável. Sintra S.Maria, S.Miguel, S.Martinho, S.Pedro Penaferrim. T9+ próximo do centro histórico.		190	232		0,20		0,35			1 300 000	5 603,4
07	Mor.	Chalet	Moradia/Chalet remodelado, comparável. Sintra S.Maria, S.Miguel, S.Martinho, S.Pedro Penaferrim. T9+ centro histórico		1 100	477		0,20		0,35			3 900 000	8 179,7
08	Mor.	Chalet	Moradia/Chalet remodelado, comparável. Sintra S.Maria, S.Miguel, S.Martinho, S.Pedro Penaferrim. T3, próximo do centro histórico.		230	120		0,20		0,35			950 000	7 916,7
9	Mor.	Chalet	Moradia/Chalet para remodelar, comparável. Sintra S.Maria, S.Miguel, S.Martinho, S.Pedro Penaferrim. T7, centro histórico.	1941	684	143		0,20		0,35			449 990	3 146,8

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Tipolog.	n	Abp. (m²)	€/m² AB ajust.	Valor (€)
Mor.	V. Oferta	Chalet	10	375	5 442,4	2 339 999

Avaliação para:

Cliente:

Tipo de Avaliação:

João Manuel da Silva Oram Braz Mimoso

Avaliação, "Desktop"

Ref. Interna: 1000253

Ref. Cliente:

Data da Avaliação: 30 de junho de 2025

PROSPECÇÃO DE MERCADO HABITAÇÃO - LOTES DE TERRENO URBANOS PARA MORADIA

Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes				
			Ano	Terr. (m²)	Abp. (m²)	Var. (m²)	pond.	Arrec. (m²)	pond.	Est. / Gar. (m²)
Mor.	Chalet	Imóvel em Avaliação	1850	763	466		0,20	25	0,35	13

AB Ajustada
474

Amostra	Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes					Valor Pedido	
				Ano	Terr. (m²)	Abp. (m²)	Var. (m²)	pond.	Arrec. (m²)	pond.	Estac. / Garag. (m²)	Valor (€)	€/m² ABC ajust.
01	T.Urb.	T.Urb.	Lote de terreno urbano para construção de moradia (PIP aprovado para moradia de 2 pisos, V3).		1 160	204		0,20		0,35		406 000	1 989
02	T.Urb.	T.Urb.	Lote de terreno urbano para construção de moradia (PIP aprovado para moradia de 2 pisos, V3).		1 040	364		0,20		0,35		364 000	1 000
03	T.Urb.	T.Urb.	Terreno urbano com projeto aprovado para construção de moradia, com 2 pisos.		963	287		0,20		0,35		320 000	1 115
04	T.Urb.	T.Urb.	Terreno urbano para construção de moradia, com projeto de arquitetura aprovado.		856	385		0,20		0,35		365 000	948
05	T.Urb.	T.Urb.	Terreno urbano para construção de moradia.		1 187	300		0,20		0,35		375 000	1 250

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Tipolog	n	Abp. (m²)	€/m² AB ajust.	Valor (€)
T.Urb.	V. Oferta	T.Urb.	5	308	1 260,4	366 000

Avaliação para:

Cliente:

Tipo de Avaliação:

João Manuel da Silva Oram Braz Mimoso

Avaliação, "Desktop"

Ref. Interna:

1000253

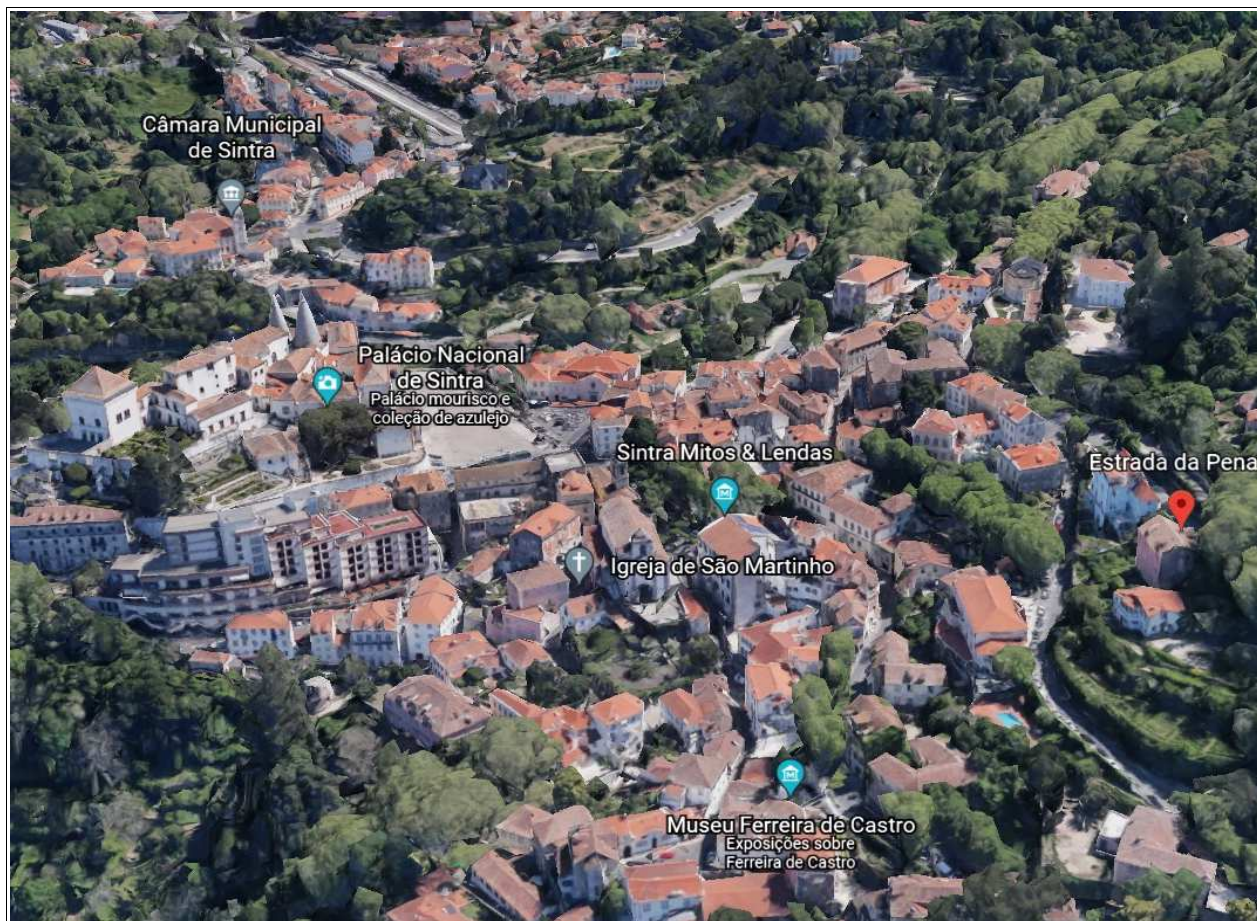
Ref. Cliente:

Data da Avaliação:

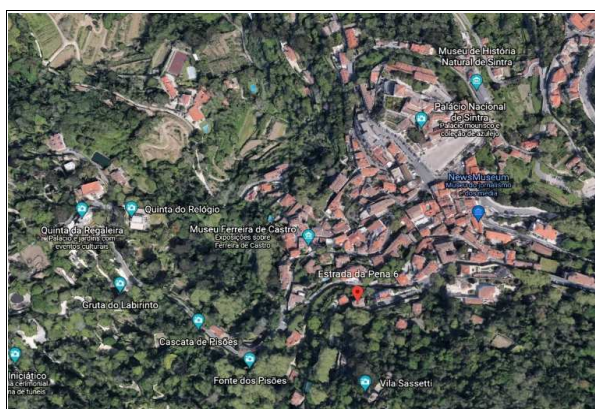
30 de junho de 2025

Localização e Fotografias

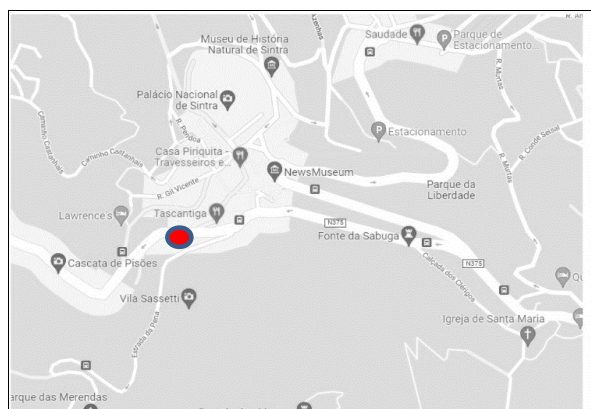
Planta de Localização / Fotografia aérea



Fotografias



Localização



Localização

Avaliação para:

Cliente:

Tipo de Avaliação:

João Manuel da Silva Oram Braz Mimoso

Avaliação, "Desktop"

Ref. Interna:

1000253

Ref. Cliente:

Data da Avaliação:

30 de junho de 2025

Fotografias (cont.)



Toponímia



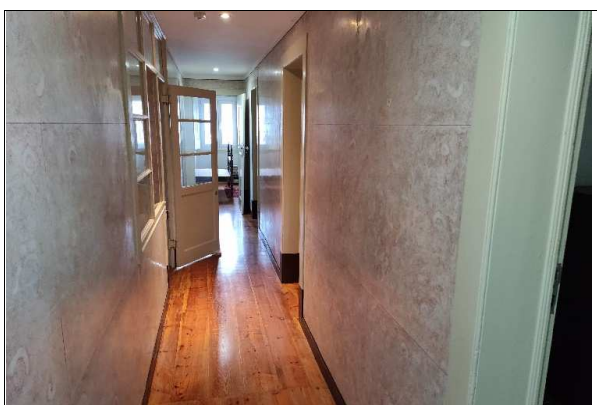
Fachada



Tardoz



Interior



Interior



Interior