



Querido Investi SA
Exmo. Senhor
Arqto Miguel Corujo

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Rua General Humberto Delgado

•

Avaliação de fracção habitacional na Rua General Humberto Delgado
2 DRTO - fracção AH

00/2859/19

09 de Dezembro 2019

RELATORIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



CPU Consultores - Aval. Imobiliária e C. E., Lda - Telefone 21 3939040 Fax: 21 3939041/2 email: cpuhipo@cpu.pt

1	IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO		
	Data do Pedido: 25-11-2019	N.º do Trabalho:	00/2859/19
	Data da Visita: 28-11-2019		
	Nome do Cliente: Querido Investi SA		

2	IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE	
	Endereço: Rua General Humberto Delgado	Fracção: AH
	N.º 6 - 2º Dto	
	Nº Matricial: 1.912	
	Localidade: Algés	Concelho: Oeiras
	Freguesia: Algés	
	Confrontações	
	Norte:	
	Sul:	
	Nascente:	
	Poente:	

3	DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE	
	Tipo de Imóvel:	Fracção autónoma destinada a habitação
	Tipologia/Composição/Piso:	Apartamento T2, situado no 2º dto, composto por: hall, cozinha, sala, 2 quartos e casa de banho.
		T2
	Obs: CRP - 1034/20090119. Permilagem - 130,7200	
	Construção.	
	a - <input checked="" type="checkbox"/> Construção Concluída	Ano de Construção: <u>1952</u>
	b - <input type="checkbox"/> Em Construção % de obras concluídas: _____	Lic. utilização nº: <u>81 de 1952/10/30</u>
	c - <input type="checkbox"/> Em Beneficiação % de obras concluídas: _____	Lic. construção nº: _____
	Descrição do imóvel onde se situa a fracção em Avaliação: Prédio em PH, sem elevador, constituído por cave para armazém, r/c com 2 fracções, destinadas a habitação e comércio, 1º e 2º andar, com 2 fracções por piso, destinadas a habitação.	

4	CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE	
	Tipo de Estrutura Alvenaria resistente	Qualidade de construção e acabamentos Correntes
	Estado de Conservação Bom	Disposição do espaço interior Bom
	Pespectiva de manter o valor no tempo Razoável	Facilidade de comercialização do imóvel Normal

5	DESCRIÇÃO DA ZONA	
	Tipo de zona Residencial de 1ª habitação	Tendência de desenvolvimento Estabilizado
	Enquadramento paisagístico e urbano Elevada densidade de construção	Transportes públicos Bom
	Estacionamento Razoável	Facilidade de Acesso Bom
	Valor comercial da zona Bom	
	Nota:	

6		ÁREAS DA PROPRIEDADE	
<i>Habitacões: Area bruta exceptuando quota parte dos espaços comuns. - Comércio e escritórios: Area útil</i>			
Piso	Destino e Descrição	Áreas	
-	Terreno (ou área de construção acima do solo)	72,0	m2
2º Andar	Habitacão	72,0	m2
			m2
			m2
			m2
			m2
			m2

7		AVALIAÇÃO DA PROPRIEDADE	
---	--	--------------------------	--

7.1		MÉTODOS DE MERCADO					
Piso	Descrição	Área		Val.unit.		Val. total	
2º Andar	Habitacão	72,0	m2 x	2.700	€/m2 =	194.400	€
			m2 x		€/m2 =		€
			m2 x		€/m2 =		€
			m2 x		€/m2 =		€
			m2 x		€/m2 =		€
			m2 x		€/m2 =		€
			m2 x		€/m2 =		€
VALOR DE MERCADO ACTUAL (1):						194.400	€

7.2		MÉTODOS DO RENDIMENTO					
Renda mensal	72	m2 x	12	€/m2 mês=		889 €	
Renda anual	889	€ x 12 =			10.670 €		
A renda considerada é: Potencial							
Se for efectiva, indicar o documento de suporte:							
Caso contrario a renda potencial estará baseada no levantamento indicado no quadro 8.							
Taxa de capitalização:	5,5%			Nota:			
VALOR DE MERCADO ACTUAL (2):						194.007	€

8		EXEMPLOS COMPARATIVOS DE MERCADO				
Descrição do item e Localização				Área	Valor ou renda	
Tipo	Morada	Estado	Ano	em m2	total €	em €/m2
Fracção T2	- Algés, 1 arrec., sem elevador	Razoável	1979	67	169.000	2.522,4
Fracção T2	Rua Doutor António Granjo - Algés	Bom	1964	60	172.000	2.866,7
Fracção T2	- Algés	Razoável	1970	74	180.000	2.432,4
Fracção T2	Rua de Olivença - Algés, 1º andar sem elevador, bons acabamentos e varanda.	Restaurado	1970	80	249.000	3.112,5
Fracção T2	rua Damião de Góis - Algés, Arrend., , 1º andar sem elevador e varanda.	Bom	1960	77	1.100	14,3
Fracção T1	rua Elias Garcia - centro - Algés, Arrend., , 1º andar sem elevador com varanda.	Bom	1970	57	750	13,2
Fracção T2	centro - Algés, Arrend., , 3º andar sem elevador com varanda fechada.	Bom	1960	61	850	13,9
Fracção T1	mercado de Algés - centro - Algés, Arrend.,	Restaurado	1960	65	745	11,5

9

COMENTÁRIOS

Foi apresentada a CRP e CPUrbana. As áreas consideradas na avaliação foram obtidas através de medições durante a visita efetuada ao local. Divergência entre a área bruta considerada na avaliação e a que consta na CPUrbana, pelo que para efeitos da presente avaliação foram consideradas as área medidas in loco. A prospecção de mercado apresentada, foi alvo de homogeneização tendo em conta os factores de localização, áreas, idade, acabamentos, estado de conservação, qualidade assim como expurgação de áreas acessórias e factores de desconto comercial de que, na sua grande maioria, as negociações são alvo. O valor do imóvel foi encontrado partindo do pressuposto de que o imóvel se encontra livre de quaisquer ónus ou encargos. Colaborou na presente avaliação o PAI: Ricardo Pereira - PAI/2017/0048.

10

CONCLUSÕES

Presumível Valor de Transacção actual

194.400 €

Assim somos de opinião que o Valor do imóvel, tal como se encontra à data da avaliação exprime-se de uma forma razoável pelo montante de:

194.400 € Cento e noventa e quatro mil e quatrocentos euros (actual)

CPU Consultores - Aval. Imobiliária e C. E., Lda.

Perito Avalidor Exclusivo: Ana Martins de Albuquerque, PAI/2016/0226



Lisboa, 9-dez-19

10. DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento da legislação em vigor, designadamente da **Lei n.º 153/2015 de 14 de setembro**, que **Regula o acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços a entidades do sistema financeiro nacional** e da **Lei nº 16/2015 de 24 de Fevereiro** que define o **Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC)** e integra as matérias dos organismos de investimento coletivo dos sectores mobiliário e imobiliário constantes no **Regulamento da CMVM n.º 2/2015**, a **CPU Consultores - Avaliação Imobiliária e Certificação Energética, Lda.**, com escritório na Av. 24 de Julho, nº 50 – 1200-868 Lisboa, declara que:

- Se encontra registada na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) conforme deliberado em reunião de 03 de Abril de 2003 do Conselho Directivo da CMVM com o nº **PAI/2013/0121**
- Possui Seguro de Responsabilidade Civil efectuado junto da Companhia de Seguros Fidelidade, com a apólice RC63893778.

Ana Martins de Albuquerque, Arquitecta licenciada pela FAUL do Porto, na qualidade de Perita Avaliadora sob o nº de Registo PAI/2016/0226, para actuar em exclusividade em nome da CPU Consultores - Avaliação Imobiliária e Certificação Energética, Lda., declara sobre compromisso de honra que o imóvel em referência foi avaliado de acordo com as exigências constantes no diploma acima referido.

A presente avaliação foi efetuada em conformidade com os seguintes Regulamentos:

N.º 2/2015 da CMVM:

Art.º 37º, ponto 1

Os métodos de avaliação tradicionais encontram-se referidos no presente relatório.

Art.º 37º, ponto 2

Não se verificaram circunstâncias especiais, que influenciem na determinação do valor do imóvel objeto de avaliação.

Art.º 37º, ponto 3

Os elementos de responsabilização encontram-se referidos no presente relatório.

Art.º 38º, ponto 1

Para a determinação do Valor de Mercado do Imóvel, foram fornecidos todos os elementos assim como documentação necessária.

Art.º 38º, ponto 2

O relatório de avaliação contempla todas as informações relevantes.

11. ELEMENTOS DE RESPONSABILIZAÇÃO

a) Reservas ao valor proposto para o imóvel

Referido no corpo do relatório

b) Declaração do perito avaliador em como efectuou a avaliação de acordo com as exigências da Lei 153/2015 de 14/09/2015

Referido no corpo do relatório

c) Apólice de Seguro de Responsabilidade Civil (companhia de seguros e validade do seguro)

Fidelidade, Companhia de Seguros, Apólice RC63893778; validade - um ano e seguintes.

d) A CPU Consultores de Avaliação, Lda. bem como os peritos que actuam em seu nome não se encontram abrangidos por qualquer incompatibilidade prevista no artº 19 da Lei 153/2015 de 14/09/2015.

Lisboa, 9 de dezembro de 2019



Perito Avaliador Exclusivo: Ana Martins de Albuquerque,
PAI/2016/0226

12. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

▶ **Método Comparativo**
Comparative market approach

O Método comparativo consiste na avaliação do terreno ou edifício por comparação, ou seja, em função de transacções e/ou propostas efectivas de aquisição em relação a terrenos ou edifícios que possuem idênticas características físicas e funcionais, e cuja localização se insira numa mesma área de mercado imobiliário.

A utilização deste método requer a existência de uma amostra representativa e credível em termos de transacções e/ou propostas efectivas de aquisição que não se apresentem desfasadas relativamente ao momento de avaliação.

▶ **Método do Rendimento - Capitalização Directa**
Income approach -Direct capitalization

O Método do Rendimento é aplicado aos imóveis susceptíveis de serem arrendados, sendo analisado o seu potencial uso e valor face ao mercado existente. O critério utilizado tem por referência o rendimento potencial dos imóveis após obras de renovação, quando consideradas necessárias. Considera-se como rendimento potencial (Rp) e rendimento efectivo (Re) a renda susceptível de ser recebida respectivamente em condições normais de conservação das instalações e tal como o imóvel se encontra, face aos valores de mercado praticados à data da avaliação.

O valor potencial (Vp) e real (Vr) do imóvel, são valores actuais de renda perpétua de termos anuais constantes, resultantes respectivamente de Rp e Rr. O seu valor é dado pela fórmula:

$$\frac{R \times 12}{T} \quad \text{sendo:} \quad \begin{array}{l} R - \text{A renda mensal potencial} \\ T - \text{A taxa de capitalização considerada} \end{array}$$

A taxa de capitalização aplicada é devidamente ponderada e utilizada em conformidade com o que se verifica à data da avaliação, no mercado imobiliário do País e no mercado local para as várias zonas e para ocupações semelhantes.

O custo de obras considerado (Co), pretende repor um nível de conservação e utilização, que conduza à obtenção do benefício inerente da boa qualidade de conservação das instalações.

O valor Potencial final de avaliação (Vm), é obtido considerando o imóvel devoluto e o seu valor resulta da diferença entre o valor potencial (Vp) e os custos de renovação (Co, etc.) necessários (custos de obras, gestão e projectos).

Temos então:

$$\frac{R \times 12}{T} - Co \quad \text{sendo:} \quad \begin{array}{l} R - \text{A renda mensal potencial} \\ T - \text{A taxa de capitalização considerada} \\ Co - \text{Custos de Obras de Beneficiação} \end{array}$$

CLIENTE:		Fotografias do Imóvel	
Querido Investi SA			
Morada			
Rua:	Rua General Humberto Delgado		
Nº:	6 - 2ºDto		
Artº Matricial:	1912		
Localidade:	Algés		
Freguesia:	Algés		
Concelho:	Oeiras		
			
			

**Copia dos documentos entregues para
avaliação**

**IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 10 - OEIRAS **FREGUESIA:** 12 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ALGÉS, LINDA-A-VELHA E CRUZ QUEBRADA-DAFUNDO

ARTIGO MATRICIAL: 1912 NIP:

Descrito na C.R.P. de : OEIRAS sob o registo nº: 1034

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 10 - OEIRAS **FREGUESIA:** 03 - CARNAXIDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 2580

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua General Humberto Delgado, 6, 6-A e 6-B **Nº:** 6 **Lugar:** Algés **Código Postal:** 1499-004
ALGES

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Descrição: predio urbano composto de cave, res do chão, 1º e 2º andares com lados esquerdo e direito

Nº de pisos do artigo: 2

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 298,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 158,7000 m² **Área bruta privativa total:** 587,2800 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: AH**LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO**

Av./Rua/Praça: Rua General Humberto Delgado, 6, 6-A e 6-B **Nº:** 6 **Lugar:** Algés **Código Postal:** 1499-004
ALGES

Andar/Divisão: 2ºDir

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** 2 **Permilagem:** 130,7200 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 77,1300 m² **Área bruta dependente:** 1,2800 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1965 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €46.334,75 **Determinado no ano:** 2018

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 104.721,00 **Coordenada Y:** 193.150,00 **Mod 1**

do IMI nº: 2100118 **Entregue em :** 2009/02/23 **Ficha de avaliação nº:** 2651499 **Avaliada em :** 2009/03/23

VI*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
44.000,00	=	609,00	x	77,9692	x	1,00	x	1,70	x	0,991	x	0,55



Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo $A = (Aa + Ab) \times Caj + Ac + Ad$, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, $(Aa + Ab) \times Caj = 1,00 \times (Aa + Ab - 0,0000)$.
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

* Valor arredondado, nos termos do n.º 2 do Art.º 38º do CIMI.

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 10 - OEIRAS FREGUESIA: 09 - ALGES (EXTINTA) Tipo: URBANO

Artigo: 506 Fração: AH

TITULARES

Identificação fiscal: 503673285 Nome: ROBINUDE COMPRA E REVENDA DE IMOVEIS LDA

Morada: AV 5 DE OUTUBRO 97 1, LISBOA, 1050-051 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 117450693

Obtido via internet em 2019-11-22

O Chefe de Finanças

(Maria Olívia dos Prazeres Martins Marques)

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:

SEGUNDO ANDAR DIREITO - Habitação - Tipologia T-DOIS, com arrumos, no piso menos um, identificado com as letras da fracção.

O(A) Conservador(a)

Maria Manuela Martins Diogo Pedrosa Abreu

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 27 de 2008/11/10 16:19:13 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2008/11/10 16:19:13 UTC

Conservatória do Registo Predial de Barreiro.

AP. 4699 de 2009/01/19 17:11:04 UTC - Constituição da Propriedade Horizontal

Registado no Sistema em: 2009/01/19 17:11:04 UTC

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 12554, Livro Nº: 40

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Algés

Rua General Humberto Delgado, nºs 6-A,6 e 6-B

ÁREA TOTAL: 298 M2

ÁREA COBERTA: 158,7 M2

ÁREA DESCOBERTA: 139,3 M2

MATRIZ nº: 1912

FREGUESIA: Algés, Linda-a-Velha e Cruz Quebrada-Dafundo.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Edifício de: Duas caves para armazém, rés-do-chão, 1º e 2º andares com lados direito e esquerdo.

AUTORIZAÇÃO DE UTILIZAÇÃO Nº 81 DE 1 952/10/30 - CÂMARA MUNICIPAL.

TRANSCRITO DO Nº 4 581 - CARNAXIDE.

FRAÇÕES AUTÓNOMAS:

AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)

Cristina Maria Pina da Costa

7ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa

OFICIOSO

OF. de 2009/04/21 2009/05/06 09:27:06 - Autorização de Utilização

Nº AUTORIZAÇÃO : 81

DATA AUTORIZAÇÃO : 1952/10/30

ENTIDADE EMISSORA : CÂMARA MUNICIPAL

O(A) Conservador(a)

Maria José Lopes Rodrigues Luís

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 27 de 2008/11/10 16:19:13 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2008/11/10 16:19:13 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** ROBINUDE - COMPRA E REVENDA DE IMÓVEIS, LDA

NIPC 503673285

Sede: Avª 5 de Outubro, nº 97-1º

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** MÁRIO FERNANDES RIBEIRO DE OLIVEIRA E MULHER MARIA ADELAIDE TAVARES MACHADO DE OLIVEIRA,

CASADOS NO REGIME DE COMUNHÃO GERAL

NIF 118457110

Morada: Av. Gonçalves Zarco, 298

Localidade: Carcavelos

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

O(A) Conservador(a)
Maria do Rosário Rato Gonçalves Palmeira

Conservatória do Registo Predial de Barreiro.

AP. 4699 de 2009/01/19 17:11:04 UTC - Constituição da Propriedade Horizontal

Registado no Sistema em: 2009/01/19 17:11:04 UTC

FRAÇÃO: AA	PERMILAGEM: 68,09
FRAÇÃO: AB	PERMILAGEM: 139,77
FRAÇÃO: AC	PERMILAGEM: 131,25
FRAÇÃO: AD	PERMILAGEM: 116,24
FRAÇÃO: AE	PERMILAGEM: 140,33
FRAÇÃO: AF	PERMILAGEM: 136,24
FRAÇÃO: AG	PERMILAGEM: 137,36
FRAÇÃO: AH	PERMILAGEM: 130,72

O(A) Conservador(a)
Maria Manuela Martins Diogo Pedrosa Abreu

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.
