



Querido Investi SA
Exmo. Senhor
Arqto Miguel Corujo

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Avenida dos Bombeiros Voluntários de Algés

•

Avaliação de fracção habitacional na Avenida dos Bombeiros
Voluntários de Algés - CV ES - fracção Q

00/2860/19

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: 00/2860/19
Data da Visita: 28-11-2019	
Nome do Cliente: Miguel Corujo	

2 IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE	
Endereço: Avenida dos Bombeiros Voluntário de Algés	
N.º 27 - Cave Esq.	Fracção: Q
Nº Matricial: 3.285	
Localidade: Algés	
Freguesia: Algés	Concelho: Oeiras
Confrontações	
Norte:	
Sul:	
Nascente:	
Poente:	

3 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE	
Tipo de Imóvel:	Fracção autónoma destinada a habitação
Tipologia/Composição/Piso:	Apartamento T1, situado na cave esquerda, composto por: hall, cozinha, sala, quarto e casa de banho.
	T1
Obs: CRP - 926/20080521. Permilagem - 52,0000	
Construção.	
a - <input checked="" type="checkbox"/> Construção Concluída	Ano de Construção: <u>1969</u>
b - <input type="checkbox"/> Em Construção % de obras concluídas: _____	Lic. utilização nº: <u>92 de 14/06/1969</u>
c - <input checked="" type="checkbox"/> Em Beneficiação % de obras concluídas: _____	Lic. construção nº: _____
Descrição do imóvel onde se situa a fracção em Avaliação: Prédio em PH, com elevador, constituído por cave, r/c e 6 andares, destinadas a habitação.	

4 CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE	
Tipo de Estrutura Betão armado	Qualidade de construção e acabamentos Medíocres
Estado de Conservação Mau	Disposição do espaço interior Razoável
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:	

Cliente: 43.797

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)					50,0	m2
CV	Habitacão					50,0	m2
						m2	
						m2	
						m2	
						m2	
						m2	
						m2	
						m2	
7							
AVALIAÇÃO DA PROPRIEDADE							

7.1								MÉTODO DE MERCADO			
Piso	Descrição	Área		Val.unit.		Val. total					
CV	Habitacão	50,0	m2 x	1.820	€/m2 =	91.000	€				
			m2 x		€/m2 =		€				
			m2 x		€/m2 =		€				
VALOR DE MERCADO ACTUAL (1):						91.000	€				

7.2								MÉTODO DO RENDIMENTO - RENDA PODTENCIAL E APÓS OBRAS			
Renda mensal	50	m2 x	14	€/m2 mês=		700 €					
Renda anual	700	€ x 12 =		8.400 €							
A renda considerada é: Potencial e após obras											
Se for efectiva, indicar o documento de suporte:											
Caso contrario a renda potencial estará baseada no levantamento indicado no quadro 8.											
Taxa de capitalização:	5,0%			Nota:							
VALOR DE MERCADO APÓS CONCLUSÃO DE OBRAS (2):						168.000	€				

7.3								REALIZAÇÃO DE OBRAS DE CONSERVAÇÃO			
Valor inicial:						91.000	€				
Valor do orçamento apresentado pelo cliente:					€	-					
Valor do orçamento estimado:			50.000	€		-					
Valorização do imóvel resultante das obras a realizar:						77.000	€				
Observações:											

Valor depois de obras de conservação					168.000	€
VALOR ACTUAL (4)					91.000	€
8	EXEMPLOS COMPARATIVOS DE MERCADO					
Descrição do item e Localização				Área	Valor ou renda	
Tipo	Morada	Estado	Ano	em m2	total €	em €/m2
Fracção T1	- Algés, localizado na cave com varanda e terraço.	Razoável	1973	60	150.000	2.500,0
Fracção T1	centro - Algés, remodelado com bons acabamentos.	Restaurado	1975	61	198.000	3.245,9
Fracção T1	centro - Algés, remodelado com bons acabamentos.	Restaurado	1970	60	195.000	3.250,0
Fracção T1	rua Conde Rio Maior - centro - Algés, localizado no r/c e remodelado com bons acabamentos.	Restaurado	1970	65	179.000	2.753,8
Fracção T1	centro - Algés, Arrend.,	Bom	1988	50	730	14,6
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. Não foi apresentada a licença de utilização e o seu número não se encontra averbado na CRP. A fracção tem um logradouro que não foi considerado na avaliação, porque não se encontra registado na CRP. O imóvel localiza-se na cave sem vistas e com pouca exposição solar. 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. 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. Obras de reabilitação não iniciadas

10

CONCLUSÕES

Presumível Valor de Transacção actual	91.000 €
Presumível Valor de Transacção actual (imóveis arrendados ou comerciais)	168.000 €
Presumível Valor de Transacção depois de concluído (devoluto)	168.000 €

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:

91.000 € Noventa e um mil euros (actual)

e que o Valor do imóvel, depois de concluído e/ou devoluto, à data da avaliação, exprime-se de uma forma razoável pelo montante de:

168.000 € Cento e sessenta e oito mil euros (concluído)

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

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

Lisboa, 9-dez-19

Ana Martins de Albuquerque

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 n.º 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, n.º 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 efectuada 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:

$$\frac{R \times 12}{T}$$

sendo: R - A renda mensal potencial

T - A taxa de capitalização considerada

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:

$$\frac{R \times 12}{T} - Co$$

sendo: R - A renda mensal potencial

T - A taxa de capitalização considerada

Co - Custos de Obras de Beneficiação

CLIENTE:

Querido Investi SA

Morada

Rua: Avenida dos Bombeiros Voluntário de Algés

Nº: 27 - Cave Esq.

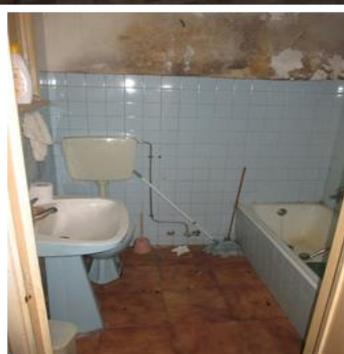
Artº Matricial: 3285

Localidade: Algés

Freguesia: Algés

Concelho: Oeiras

Fotografias do Imóvel



**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: 3285 NIP:

Descrito na C.R.P. de : CASCAIS sob o registo nº: 2087

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 10 - OEIRAS **FREGUESIA:** 03 - CARNAXIDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO
Artigo: 6540

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Av. Bombeiros Voluntários, Nº: 27 **Lugar:** Algés **Código Postal:** 1495-001 ALGES

Av./Rua/Praça: Avenida dos Bombeiros Voluntários de Algés Nº: 27 **Lugar:** Algés **Código Postal:** 1495-024 ALGES

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

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

Descrição: Prédio urbano composto de cave, r/chão, 1º, 2º, 3º, 4º, 5º e 6º andares com lados direito e esquerdo.

Nº de pisos do artigo: 8

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 213,7300 m² **Área de implantação do edifício:** 187,1900 m² **Área bruta privativa total:** 42,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: Q**LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO**

Av./Rua/Praça: Avenida dos Bombeiros Voluntários de Algés Nº: 27 **Lugar:** Algés **Código Postal:** 1495-024 ALGES

Andar/Divisão: cv es

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 52,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 42,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €38.130,08 **Determinado no ano:** 2018

Tipo de coeficiente de localização: Habitação **Coordenada X:** 104.786,00 **Coordenada Y:** 193.369,00 **Mod 1**

do IMI nº: 1099588 **Entregue em :** 2006/08/01 **Ficha de avaliação nº:** 1280553 **Avaliada em :** 2006/11/27

$VI^* = Vc \times A \times Ca \times Ci \times Cq \times Cv$



34.900,00 = 615,00 x 42,0345 x 1,00 x 1,80 x 1,000 x 0,75

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 + 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.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

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

Artigo: 1418 Fração: Q

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: C.N.CASCAIS

Obtido via internet em 2019-11-18

O Chefe de Finanças

M.ª Olívia P. M. Marques

(Maria Olívia dos Prazeres Martins Marques)

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:

CAVE ESQUERDA - habitação

Valor Tributável: 5.284,95 Euros

O(A) Conservador(a)

Maria do Rosário Rato Gonçalves Palmeira

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 74 de 1979/11/15 - Constituição da Propriedade Horizontal

AP. 45 de 1986/12/22 - Alteração de Propriedade Horizontal

AP. 23 de 2006/07/04 - Aquisição

ABRANGE 2 FRAÇÕES

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** ROBINUDE-COMPRA E REVENDA DE IMÓVEIRA, LDA.

Sede: Avª. 5 de Outubro, nº.97,1º.

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** MARIA JUDITE SOUSA VEIGA DE LIMA ALVES

Viúvo(a)

Morada: Rua Cesaltina Fialho Gouveia, 313, Alcabideche

Localidade: Cascais

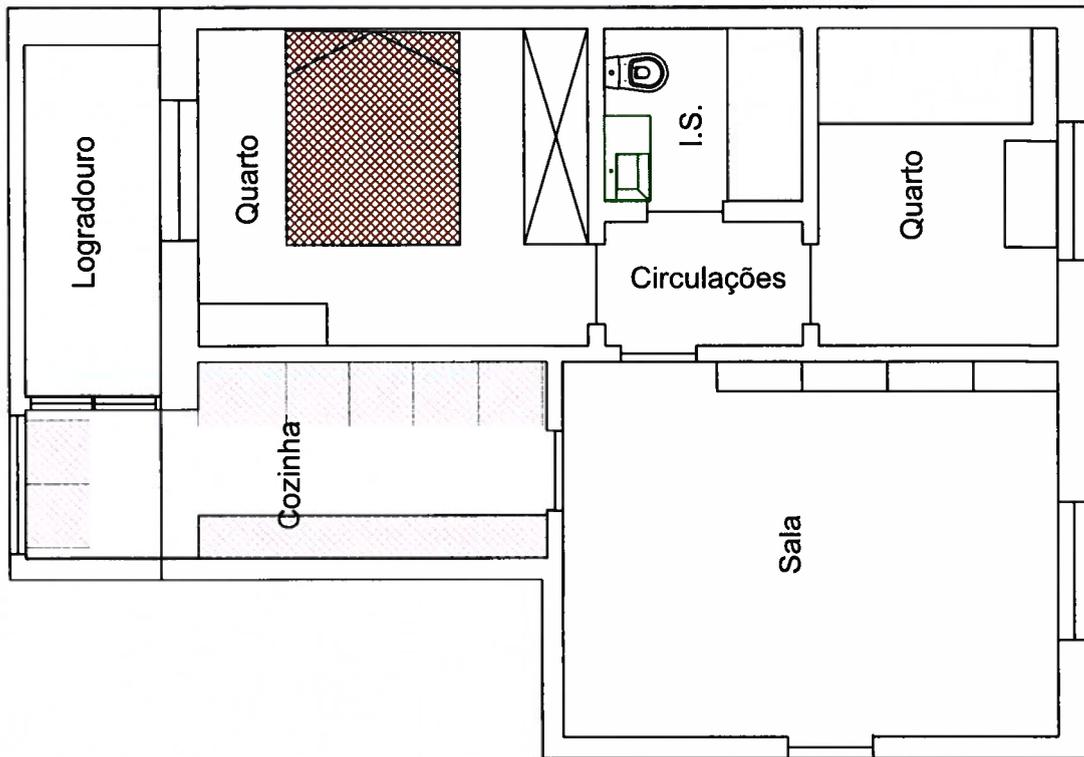
O(A) Conservador(a)

Maria do Rosário Rato Gonçalves Palmeira

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Planta Após Obras



Planta Atual

