



Querido Investi SA

Exmo. Senhor

Arqto Miguel Corujo

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Rua Cidade de Liverpool

•

Avaliação de fracção habitacional na Rua Cidade de Liverpool, nº 12 -
1 E - fracção C

00/2861/19

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: 00/2861/19	
Data da Visita: 26-11-2019	
Nome do Cliente: Querido Investi, SA	

2	IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE
Endereço: Rua Cidade de Liverpool	
N.º 12 - 1º Esq. Fracção: C	
Nº Matricial: 2.484	
Localidade: Lisboa	
Freguesia: Arroios Concelho: Lisboa	
Confrontações	
Norte:	
Sul:	
Nascente:	
Poente:	

3	DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE
Tipo de Imóvel: Fracção autónoma destinada a habitação	
Tipologia/Composição/Piso: Apartamento T4, situado no 1º-esquerdo, composto por: hall, cozinha, 2 despensas, sala, quarto de empregada com casa de banho privativa, 3 quartos, casa de banho, 2 varandas e terraço.	
T4	
Obs: CRP - 713/19891023. Permilagem - 111,9400	
Construção.	
a - ☒ Construção Concluída	
Ano de Construção: Anterior a 1960	
b - ☐ Em Construção % de obras concluídas: _____	
Lic. utilização nº: n/exibida	
c - ☐ Em Beneficiação % de obras concluídas: _____	
Lic. construção nº: _____	
Descrição do imóvel onde se situa a fracção em Avaliação:	
Prédio em PH, constituído por, r/c e 4 andares, com elevador, destinadas a habitação.	

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

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

Ciente:

6	ÁREAS DA PROPRIEDADE			
Habitações: Área bruta exceptuando quota parte dos espaços comuns. - Comércio e escritórios: Área útil				
Piso	Destino e Descrição		Áreas	
-	Terreno (ou área de construção acima do solo)		156,0	m2
Piso 1	Habitação		150,0	m2
Piso 1	Varandas		6,0	m2
				m2
				m2
				m2
				m2
				m2

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

7.1	MÉTODO DE MERCADO						
Piso	Descrição	Área		Val.unit.		Val. total	
Piso 1	Habitação	150,0	m2 x	3.000	€/m2 =	450.000	€
Piso 1	Varandas	6,0	m2 x	500	€/m2 =	3.000	€
			m2 x		€/m2 =		€
			m2 x		€/m2 =		€
			m2 x		€/m2 =		€
			m2 x		€/m2 =		€
			m2 x		€/m2 =		€
VALOR DE MERCADO ACTUAL (1):						453.000	€

7.2	MÉTODO DE RENDIMENTO				
Renda mensal	156	m2 x	13	€/m2 mês=	2.075 €
Renda anual	2.075	€ x 12 =		24.898 €	
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):					452.684 €

8	EXEMPLOS COMPARATIVOS DE MERCADO					
Descrição do item e Localização				Área	Valor ou renda	
Tipo	Morada	Estado	Ano	em m2	total €	em €/m2
Fracção T5	Anjos - Arroios, 1ºandar com elevador, com varanda.	Bom	1960	170	580.000	3.411,8
Fracção T4	rua da Guiné, Anjos - Arroios, 5ºandar com elevador.	Razoável	1951	153	525.000	3.431,4
Fracção T4	rua Pascoal de Melo - Arroios, piso superior, sem elevador com varanda.	Bom	1930	160	596.000	3.725,0
Fracção T4	imediações do Jardim Constantino - Arroios, 1 box, com varanda	Bom	2000	156	670.000	4.294,9
Fracção T5	rua Cidade de Manchester, Anjos - Arroios, Arrend., , 3ºandar sem elevador, com varanda e terraço e bons acabamentos.	Restaurado	1950	145	2.950	20,3
Fracção T4	Anjos - Arroios, Arrend., , 3ºandar com elevador, com varanda fechada e bons acabamentos.	Restaurado	1960	146	2.000	13,7
Fracção T4	rua Passos Manuel - Arroios, Arrend., , 2ºandar com elevador e bons acabamentos	Restaurado	1960	169	2.500	14,8
Fracção T4	imediações do Jardim Constantino - Arroios, Arrend., , piso superior, com elevador e varanda fechada.	Razoável	1960	130	1.690	13,0

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 terraço que não foi considerado na avaliação, porque não se encontra registado na CRP. As áreas consideradas na avaliação foram obtidas através de medições durante a visita efetuada ao local. Divergência entre as áreas brutas consideradas na avaliação e as que constam 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		
10	CONCLUSÕES	
Presumível Valor de Transacção actual		453.000 €
Assim somos de opinião que o Valor do imóvel, <u>tal como se encontra à data da avaliação</u> exprime-se de uma forma razoável pelo montante de: 453.000 € <u>Quatrocentos e cinquenta e três mil euros</u> (actual)		
Lisboa, 9-dez-19		<i>CPU Consultores - Aval. Imobiliária e C. E., Lda.</i> Perito Avalidor Exclusivo: Ana Martins de Albuquerque, PAI/2016/0226 

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 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:	Fotografias do Imóvel
Querido Investi SA	
Morada	
Rua: Rua Cidade de Liverpool Nº: 12 - 1ºEsq. Artº Matricial: 2484 Localidade: Lisboa Freguesia: Arroios Concelho: Lisboa	
	
	

**Copia dos documentos entregues para
avaliação**



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 Nº: 12 Lugar: Lisboa Código Postal: 1170-097 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

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

Nº 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: C

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua Cidade de Liverpool, n.º 12 e 12-A Nº: 12 Lugar: Lisboa Código Postal: 1170-097 LISBOA

Andar/Divisão: 1º E

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação Tipologia/Divisões: 5 Permilagem: 111,9400 Nº de pisos da fracção: 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² Área bruta privativa: 167,5900 m² Área bruta dependente: 44,4900 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2009 Valor patrimonial actual (CIMI): €143.677,64 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: 2731480 Avaliada em : 2009/05/12

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
139.470,00	=	615,00	x	171.7965	x	1,00	x	2,40	x	1,000	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, Ci = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de velustez, 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, $(Aa + Ab) \times Caj = 100 \times 1,0 + 0,90 \times (160 - 100) + 0,85 \times (Aa + Ab - 160,0000)$.

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:** 06 - LISBOA **FREGUESIA:** 44 - S. JORGE DE ARROIOS (EXTINTA)

Tipo: URBANO **Artigo:** 2243 **Fracção:** C

TITULARES

Identificação fiscal: 227222407 **Nome:** RAUL MIGUEL RODRIGUES SEQUEIRA

Morada: BAIRRO ALTO DA AJUDA RUA 12 N 37, LISBOA, 1300-177 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** IMPOSTO DE SELO **Entidade:** 218312733

Obtido via internet em 2019-11-15

O Chefe de Finanças

(Maria Elisabete Pereira Cordeiro)

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:

PRIMEIRO ANDAR ESQUERDO - Destinado a habitação.

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

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):

** CARLA MARIA MARQUES FERREIRA

NIF 202176738

Solteiro(a), Maior

Morada: Rua Cidade de Liverpool, nº 12, 2º dtº

Localidade: Lisboa

** FILIPE CORRÊA MENDES TEIXEIRA DINIZ

NIF 202429350

Solteiro(a), Maior

Morada: Rua Cidade de Liverpool, nº 12, 2º dtº

Localidade: Lisboa

** MIGUEL PAULO GONÇALVES LARANJEIRA DE PINTO E SOUSA

NIF 207859620

Divorciado(a)

Morada: Goldbrunnstrasse, 111, 8055 Zúriq, CH- Suíça

** RUI PEDRO NOGUEIRO GOMES MORAIS BORGES

NIF 203720121

Casado/a com SANDRA ISABEL MATEUS DUARTE no regime de Comunhão de adquiridos

NIF do Conjuge 206638299

Morada: Rua Cidade de Liverpool, 12, 2º esq.

Localidade: Lisboa

** SANDRA ISABEL MATEUS DUARTE

NIF 206638299

Casado/a com RUI PEDRO NOGUEIRO GOMES MORAIS BORGES no regime de Comunhão de adquiridos

NIF do Conjuge 203720121

Morada: Rua Cidade de Liverpool, 12, 2º esq.

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

** ALEXANDRE MANUEL MENDES PONCIANO
NIF 225111713
** AUTO LIVERPUL, LDA
NIPC 500528446
** CAIXA LEASING E FACTORING - INSTITUIÇÃO FINANCEIRA DE CRÉDITO, S.A.
NIPC 504868713
** CARLA CRISTINA TOMAZ BOUÇA
NIF 203309766
** CONDOMÍNIO DO PRÉDIO URBANO SITO NA RUA CIDADE DE LIVERPOOL, N° 12, LISBOA
** JOÃO TIAGO NOBRE MARTINS AGUIAR
NIF 202275221
** RENATA MOTA GUEDES VIEIRA
NIF 218477392
** ROBINUDE - COMPRA E REVENDA DE IMÓVEIS, LDA
NIPC 503673285
** TELMA SUSANA VALENTIM MARTINS NUNES MARIA PONCIANO
NIF 213056933

PEDIDO:

- a) Ser declarado nula e de nenhum valor jurídico a escritura de propriedade horizontal outorgada pela Ré Robinude, Lda.
b) Serem condenados os RR a reconhecerem que a cave do edifício é parte comum integrante do prédio descrito.
c) E, em consequência, é nulo o registo de propriedade horizontal do prédio urbano descrito na 1ª CRP de Lisboa sob o nº 713/19891023, Ap. 8 de 2008/10/17.
d) Outrossim, deverá reconhecer-se e declarar-se que aquele registo, Ap. 8 de 2008/10/17 deverá ser cancelado e substituído por outro em que, mantendo-se as fracções descritas naquela apresentação, são direitos dos condóminos/partes comuns: três terraços de cobertura, casa da porteira e oito arrecadações todas na rectaguarda ao nível do primeiro andar e cave destinada a estacionamento.

Processo nº 575/12.1TVLSB, Varas Cíveis de Lisboa, 10ª Vara Cível

O(A) Conservador(a)
Lídia Sofia Duarte Ribeiro

Conservatória do Registo Predial de Lisboa.

AVERB. - AP. 862 de 2015/01/08 11:56:31 UTC - Conversão em Definitiva
Registado no Sistema em: 2015/01/08 11:56:31 UTC
DA APRESENT. 2652 de 2012/11/05 - Acção
ABRANGE 6 FRAÇÕES

PARTE DISPOSITIVA: Julgada parcialmente procedente e, em consequência, declara-se que a área / vão existente sob o piso inferior à fracção " A " (cave), é parte comum do prédio.

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Maria Margarida Teixeira Gonçalves

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Pombal
AP. 2144 de 2017/03/17 14:08:41 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2017/03/17 14:08:41 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** RAUL MIGUEL RODRIGUES SEQUEIRA
NIF 227222407

Casado/a com REJANY CRISTINA RIBEIRO CARDOSO SEQUEIRA no regime de Comunhão de adquiridos
NIF do Conjuge 238106705

Morada: Bairro Alto da Ajuda, Rua Doze, n° 37

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** JOÃO PEDRO VIEIRA LOURO
NIF 164952934

O(A) Conservador(a)
Teresa Clara dos Santos Lebre

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

