



Querido Investi SA
Exmo. Senhor
Arqto Miguel Corujo

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Rua José Estevão

•

Avaliação de fracção afecta a comércio, Rua José Estevão, nº 47, RC
A - Fracção A

00/2862/19

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:	00/2862/19
	Data da Visita: 26-11-2019		
	Nome do Cliente: Querido Investi SA		

2	IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE	
	Endereço: Rua José Estevão	Fracção: A
	N.º 47-B	
	Nº Matricial: 2.454	
	Localidade: Lisboa	Concelho: Lisboa
	Freguesia: Arroios	
	Confrontações	
	Norte:	
	Sul:	
	Nascente:	
	Poente:	

3	DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE	
	Tipo de Imóvel:	Fracção autónoma destinada a loja
	Tipologia/Composição/Piso:	Loja de r/c, composta por: zona ampla, 2 gabinetes, casa de banho e lugar de estacionamento na cave.
		S/T
	Obs: CRP - 1106/20050530. Permilagem - 46,0000	
	Construção.	
	a - <input checked="" type="checkbox"/> Construção Concluída	Ano de Construção: <u>2006</u>
	b - <input type="checkbox"/> Em Construção % de obras concluídas: _____	Lic. utilização nº: <u>n/exibida</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, com elevador, constituído por 9 pisos, destinadas a habitação e comércio.	

4	CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE	
	Tipo de Estrutura Betão armado	Qualidade de construção e acabamentos Correntes
	Estado de Conservação Bom	Disposição do espaço interior Bom
	Pespectiva de manter o valor no tempo Bom	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-Estacionamento pago na via pública	Facilidade de Acesso Bom
	Valor comercial da zona Bom	
	Nota:	

Ciente:

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)						m2
Piso 0	Loja					53,0	m2
Piso -1	Lugar de estacionamento					13,0	m2
							m2
							m2
							m2
							m2

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

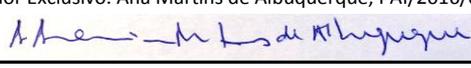
7.1												MÉTODO DE MERCADO											
Piso		Descrição				Área				Val.unit.				Val. total									
Piso 0		Loja				53,0		m2 x		2.850		€/m2 =		151.050		€							
Piso -1		Lugar de estacionamento				13,0		m2 x		995		€/m2 =		12.935		€							
								m2 x				€/m2 =				€							
								m2 x				€/m2 =				€							
								m2 x				€/m2 =				€							
								m2 x				€/m2 =				€							
								m2 x				€/m2 =				€							
VALOR DE MERCADO ACTUAL (1):												164.000		€									

7.2												MÉTODO DO RENDIMENTO											
Renda mensal		52				m2 x		16		€/m2 mês=		820 €											
Renda anual		820				€ x 12 =				9.840 €													
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:		6,0%						Nota:															
VALOR DE MERCADO ACTUAL (2):												164.000		€									

8 EXEMPLOS COMPARATIVOS DE MERCADO						
Descrição do item e Localização				Área	Valor ou renda	
Tipo	Morada	Estado	Ano	em m2	total €	em €/m2
Loja S/T	Praça do Chile - Arroios	Razoável	1950	94	249.000	2.648,9
Loja S/T	Rua Maria Andrade, Anjos - Arroios	Bom	1975	100	277.000	2.770,0
Loja S/T	Anjos - Arroios	Razoável	1950	60	140.000	2.333,3
Loja S/T	- Arroios, 1 parq.	Bom	2005	80	250.000	3.125,0
Loja S/T	São Jorge de Arroios - Arroios, Arrend.,	Razoável	1960	47	750	16,0
Loja S/T	São Jorge de Arroios - Arroios, Arrend.,	Bom	1989	94	1.750	18,6
Loja S/T	São Jorge de Arroios - Arroios, Arrend.,	Bom	1952	46	600	13,0
Loja S/T	Imediações da Praça do Chile - Arroios, Arrend.,	Razoável	1960	63	900	14,3

9 COMENTÁRIOS	
<p>Foi apresentada a CRP e CPUrbana. Não foi apresentada a licença de utilização e o seu número não se encontra averbado na CRP. As áreas consideradas na avaliação foram obtidas através de medições durante a visita efetuada ao local. Loja com boa exposição comercial. A avaliação é exclusivamente imobiliária sem afetação ao negócio instalado. O acesso de veículos ao estacionamento faz-se através de elevador. 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</p>	

10 CONCLUSÕES	
Presumível Valor de Transacção actual	164.000 €
Presumível Valor de Transacção actual (imóveis arrendados ou comerciais)	164.000 €
Presumível Valor de Transacção depois de concluído (devoluto)	164.000 €
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:	
164.000 € Cento e sessenta e quatro mil euros (actual)	

CPU Consultores - Aval. Imobiliária e C. E., Lda.
 Perito Avaliador 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 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 n.º **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 n.º 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 art.º 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: Rua José Estevão

Nº: 47-B

Artº Matricial: 2454

Localidade: Lisboa

Freguesia: Arroios

Concelho: Lisboa

Fotografias do Imóvel



**Copia dos documentos entregues para
avaliação**



AT
autoridade
tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3301 - LISBOA-4

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 06 - LISBOA FREGUESIA: 56 - ARROIOS

ARTIGO MATRICIAL: 2454 NIP:

Descrito na C.R.P. de : LISBOA sob o registo nº: 1106

P. 133 - AH

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 06 - LISBOA FREGUESIA: 44 - S. JORGE DE ARROIOS (EXTINTA)

Tipo: URBANO

Artigo: 2164

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua José Estevão Nº: 47 Lugar: Lisboa Código Postal: 1150-200 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

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

Nº de pisos do artigo: 9

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 273,3500 m² Área de implantação do edifício: 224,5100 m² Área bruta privativa total:
1.347,0200 m² Área de terreno integrante das fracções: 48,8400 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: A

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua José Estevão Nº: 47 Lugar: Lisboa Código Postal: 1150-200 LISBOA

Andar/Divisão: R/C A

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Comércio Tipologia/Divisões: 1 Permilagem: 46,0000 Nº de pisos da fracção: 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² Área bruta privativa: 61,0400 m² Área bruta dependente: 12,9100 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2006 Valor patrimonial actual (CIMI): €145.844,80 Determinado no ano: 2016

Tipo de coeficiente de localização: Comércio Coordenada X: 112.637,00 Coordenada Y: 196.205,00 Mod 1

do IMI nº: 700255 Entregue em : 2005/07/18 Ficha de avaliação nº: 790817 Avaliada em : 2006/02/24

VI*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
137.480,00	=	612,50	x	64,9130	x	1,20	x	2,55	x	1,130	x	1,00

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

Tipo: URBANO **Artigo:** 2184 **Fracção:** A

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:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 218312733

Obtido via internet em 2019-11-15

O Chefe de Finanças

(Maria Elisabete Pereira Cordeiro)

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:

PISO ZERO - LOJA A - Tem um estacionamento com o nº 5 no piso menos um (1ª cave) - Comércio/Serviços

Valor Tributável: 137.480,00 Euros

O(A) Conservador(a)
Eduarda Eugénia Gonçalves Neves Marques

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 5 de 2005/07/20 - Constituição da Propriedade Horizontal

Conservatória do Registo Predial de Seixal
AP. 2177 de 2017/03/17 14:13:41 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2017/03/17 14:13:41 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** RAUI, 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, nº 37

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

** AUTO SAGRES, LDA.

NIPC 500037701

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)
Isabel Maria Delgado Amaro

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.
