



# Relatório de Avaliação

## Apartamento

Av General Humberto Delgado - Edificio Panorama - 5º N  
Armação de Pêra

ELABORADO PARA:

**TIMELESS PERSPECTIVE UNIPessoal LDA**

**Ref.º Cliente:** AVA 2021 - IM 1636

**N/ Ref.º:** 12339066

---

**25 de junho de 2021**

**Avaliação para:** TIMELESS PERSPECTIVE UNIPessoal LDA **Ref. Interna:** 12339066  
**Cliente:** - **Ref. Cliente:** AVA 2021 - IM 1636  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 25 de junho de 2021

#### RESUMO DA AVALIAÇÃO

**Imóvel:** Apartamento  
**Concelho:** Silves **Valorização do Imóvel no Estado Atual:**  
**Valor de Mercado:** 125 400 €  
(cento e vinte e cinco mil quatrocentos Euros)

#### CERTIFICADO DO PERITO AVALIADOR

Certificamos que:

1. O presente relatório foi elaborado com respeito pelos requisitos de conteúdo e de estrutura constantes no Anexo da Lei 153/2015 de 14 de Setembro e de acordo com as Normas Profissionais presentes no "RICS Valuation, Global Standards 2017", que incorpora as Normas Internacionais de Avaliação do IVSC, de 2017, publicadas pelo RICS ("The Royal Institution of Chartered Surveyors").
2. A avaliação foi realizada por perito avaliador inscrito na CMVM, designadamente, Registo na CMVM n.º PAI/2016/0160 com Seguro de Responsabilidade Civil da seguradora Fidelidade, que cobre a sua atividade, com o número de apólice RC63760870 e com validade até 01/06/2022.
3. O perito não está abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no art. 19.º da Lei 153/2015.
4. O perito avaliador possui as competências e experiência profissional adequadas ao desempenho das respetivas funções.
5. Procedemos a uma inspeção do imóvel e da sua envolvente específica.
6. Não foi realizado ou obtido qualquer ensaio estrutural e não foram confirmadas a estanquidade e continuidade das redes de gás, eletricidade, águas e saneamento. Também não investigámos as condições ou a estabilidade do solo.
7. Os nossos honorários não estão dependentes das conclusões do presente relatório.
8. As análises e conclusões estão limitadas pelos pressupostos considerados.
9. Não nos responsabilizamos pela veracidade das informações técnicas e legais fornecidas para a execução do presente relatório.
10. O relatório foi elaborado para uso exclusivo do cliente, sendo a sua publicação ou reprodução interdita sem autorização.
11. A presente avaliação foi efetuada no pressuposto que o imóvel se encontra livre de quaisquer ónus, encargos ou compromissos, para além dos indicados no presente relatório, que está licenciado para o uso a que se destina e que o mesmo reúne condições para ser transacionado.
12. Todos os pressupostos e condições do presente trabalho foram acordados previamente com o cliente.
13. Todos os procedimentos inerentes à avaliação estão em conformidade com a legislação nacional aplicável e com as IVS – International Valuation Standards.

Lisboa, 25 de junho de 2021



Valter Costa  
Registo na CMVM n.º PAI/2017/0054

**Avaliação para:** TIMELESS PERSPECTIVE UNIPESSOAL LDA **Ref. Interna:** 12339066  
**Cliente:** - **Ref. Cliente:** AVA 2021 - IM 1636  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 25 de junho de 2021

### 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:** Apartamento **Estado:** Usado **Tipologia:** T1  
**Distrito:** Faro **Concelho:** Silves  
**Freguesia:** Armação de Pêra  
**Morada:** Av General Humberto Delgado - Edifício Panorama - 5º N  
**Localidade:** Armação de Pêra **Código Postal:** 8365 - 138  
**Confrontações:** Norte: Rua D.João II  
Sul: Antº da Encarnação Pereira e Ant da Luz Silva  
Nascente: Rua Dr Oliveira Salazar  
Poente: Ramiro da Graça Cabrita

**Prédio:** Urbano  
**Letra(s) "PH":** CB  
**Matriz(es):** 891  
**Descrição CRP:** 21/19841019  
**Finalidade:** Habitação  
**Lic. Utilização:** 53/70  
**Proprietário:** TIMELESS PERSPECTIVE UNIPESSOAL LDA  
**Coordenadas:** Latit.: 37.102510° ; Long.: -8.363220°

**Foto:**



### 3. Descrição do Imóvel

#### Descrição geral:

Fração autónoma destinada a habitação composta de sala com kitchenete equipada, 1 c.banho, 1 quarto com roupeiro.

#### Edificado

**Situação:** Construido **Ocupação:** Próprio **N.º Pisos:** 1 cave, R/c +6 Pisos  
**Ano da Construção:** 1970 **Ano do Restauro:** 2017 **Conservação:** Razoável  
**Tipo de Construção:** Betão armado **Cobertura:** Plana em terraço  
**Revestimentos Exteriores:** Reboco e pintura  
**Caixilharias:** Alumínio e vidro duplo  
**Rev. Interiores (Z. Secas):** Cerâmico  
**Rev. Interiores (Z. Húm.):** Cerâmico  
**Instalações Especiais:** AC  
**Nível de Acabamentos:** Correntes **Vistas:** Vista urbana

**Avaliação para:** TIMELESS PERSPECTIVE UNIPessoal LDA **Ref. Interna:** 12339066  
**Cliente:** - **Ref. Cliente:** AVA 2021 - IM 1636  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 25 de junho de 2021

#### 4. Características da Envolvente

**Caracterização da Zona:** Centro urbano  
**Infra-estruturas Urb.:** Zona pavimentada, Água, luz, telefones  
**Possibilidade de Desenvolvimento Urbanístico:** Consolidado  
**Localização:** Boa **Envolvente:** Razoável  
**Facilidade de Acesso:** Razoável **Transportes Públicos:** Boa  
**Facilidade Estacionamento:** Razoável **Serviços na Proximidade:** Razoável  
**Enquadramento Paisagístico:** Bom **Valor Comercial:** Razoável

#### Breve Caracterização e Fatores de Valorização e Desvalorização:

Proximidade ao mar a 100m numa zona turística do Algarve. A 50m da av do mar.

#### 5. Áreas do Imóvel

Identificação da Área:	Área:
Habitação	43 m <sup>2</sup>
_____	_____ m <sup>2</sup>
_____	_____ m <sup>2</sup>
_____	_____ m <sup>2</sup>
_____	_____ m <sup>2</sup>

**Áreas baseadas em:** Caderneta Predial Urbana, Certidão da Conservatória do Registo Predial

#### Observações / Discrepâncias Verificadas:

As áreas consideradas no presente relatório de avaliação foram obtidas através da documentação facultada e foram verificadas no local através de métodos expeditos.

#### 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:

Verificou-se que existe equilíbrio entre a procura e a oferta no mercado de venda e fracarca oferta no mercado de arrendamento face à procura identificável.

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

**Avaliação para:** TIMELESS PERSPECTIVE UNIPESSOAL LDA **Ref. Interna:** 12339066  
**Cliente:** - **Ref. Cliente:** AVA 2021 - IM 1636  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 25 de junho de 2021

## 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).

### Metodologias usadas:

#### Fundamentação da Escolha:

Utilizámos o método de mercado porque existe um mercado ativo e comparável.

Tratando-se de um imóvel edificado, utilizámos o método do custo.

**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** - O valor do imóvel obtém-se adicionando ao valor de mercado do terreno (obtido com base na utilização do "Método Comparativo") e respetivos encargos com a sua aquisição, o custo direto e indireto com a construção existente, eventualmente depreciado em função da obsolescência física e/ou funcional e/ou ambiental e/ou económica detetadas, e/ou apreciado em função de singularidades arquitetónicas, históricas, ou outras verificadas.

A Aplicação deste método tem duas variantes: 1) Custo de Reposição: Quando se consideram os custos dos materiais e tecnologias aplicados no imóvel em apreço; 2) Custo de Substituição: Quando se consideram os custos de materiais e tecnologias recentes, que substituem os do imóvel em apreço.

Utilizou-se uma abordagem estática: não se consideram a inflação nem a atualização dos valores, ou seja, considera-se que todas as despesas e receitas se processam à data da avaliação, pelo que os seus valores são estimados a preços atuais.

### Definição de Áreas:

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

#### Habituação:

**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.



**Avaliação para:** TIMELESS PERSPECTIVE UNIPessoal LDA **Ref. Interna:** 12339066  
**Cliente:** - **Ref. Cliente:** AVA 2021 - IM 1636  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 25 de junho de 2021

### 9. Pressupostos Especiais / Observações

Trata-se de uma zona central e consolidada da Cidade, na envolvente imediata encontram-se essencialmente imóveis destinados a habitação, comércio e serviços. O imóvel em avaliação localiza-se concretamente numa zona junto ao mar. O local beneficia de bons acessos rodoviários dada a proximidade às vias de acesso principais. O estacionamento em superfície, processa-se com alguma facilidade. Em termos de transportes públicos a zona é bem servida designadamente com acesso a autocarros na envolvente imediata. Zona encontra-se devidamente infraestruturada com redes de saneamento, abastecimento de águas, electricidade, telecomunicações e gás.

À data da presente visita o imóvel encontrava-se totalmente remodelado à cerca de 3 anos, em razoável estado geral de conservação.

O valor estimado de avaliação considera o imóvel devoluto e livre de quaisquer ónus ou encargos.

As áreas dos exemplos de mercado foram comunicadas não tendo sido possível a sua confirmação. Os valores referem-se a preços pedidos e incorporam a normal margem de negociação.

### 10. Condicionantes do Valor

Nada a registar.

### 11. Advertências

O presente relatório reflete o valor do imóvel à data de hoje, e conforme valores praticados no mercado atual, não tendo em consideração e desconhecendo-se os possíveis efeitos do surto do Covid-19 e as suas consequências futuras.

### 12. Conclusão

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

**Valor de Mercado:**

(cento e vinte e cinco mil quatrocentos Euros)

125 400 €

**Valor para efeitos de Seguro:**

(setenta e três mil trezentos Euros)

73 300 €

Corresponde ao montante necessário para reconstruir um imóvel semelhante ao imóvel em avaliação, incluindo os custos diretos e indiretos de construção. Este valor não inclui o valor do terreno nem da margem de lucro da promoção.

### Anexos à presente avaliação:

Quadro de Homogeneização das Amostras Mercado

Planta de Localização e Fotografias

### Validação:

**Datas**

Data de contrato de prestação de serviços: 04/06/2021  
Data de solicitação da avaliação: 04/06/2021  
Data do término do trabalho de avaliação: 22/06/2021  
Data do término do relatório de avaliação: 25/06/2021

**Lisboa, 25 de junho de 2021**

Pela Luso-Roux, Avaliações Lda.

Técnico que efetuou a visita ao imóvel:



Maria Boto

Registo na CMVM n.º PAI/2018/0068

**O Perito Avaliador:**



Valter Costa

Registo na CMVM n.º PAI/2017/0054

## PROSPECÇÃO DE MERCADO

Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes				AB Ajustada	
			Ano	Terr. (m <sup>2</sup> )	Abp. (m <sup>2</sup> )	Var. (m <sup>2</sup> )	pond.	Arrec. (m <sup>2</sup> )	pond.		Est. / Gar. (m <sup>2</sup> )
Apto	T1	Imóvel em Avaliação	1970		43		0,20		0,35		42,5

Amostra	Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes				Valor Pedido		
				Ano	Terr. (m <sup>2</sup> )	Abp. (m <sup>2</sup> )	Var. (m <sup>2</sup> )	pond.	Arrec. (m <sup>2</sup> )	pond.	Estac. / Garag. (m <sup>2</sup> )	Valor (€)	€/m <sup>2</sup> AB ajust.
01	Apto	T1	AV Beira Mar - Armação de Pêra	1980		42		0,20		0,35		142 000	3 381,0
02	Apto	T1	Centro Armação de Pêra	2009		45		0,20		0,35		160 000	3 555,6
03	Apto	T1	Centro Armação de Pêra	1987		49		0,20		0,35		149 000	3 040,8
04	Apto	T1	Centro Armação de Pêra	2012		51		0,20		0,35		127 500	2 500,0
05	Apto	T1	Centro Armação de Pêra	1985		50		0,20		0,35		109 500	2 190,0

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Tipolog.	n	Abp. (m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup> AB ajust.	Valor (€)
Apto	V. Oferta	T1	5	47	2 933,5	137 600

**Observações:**

Foi efectuada consulta aos agentes locais por forma a encontrar uma amostra de imóveis o mais comparável possível com o imóvel em análise. As áreas dos exemplos de mercado foram comunicadas assumindo-se as mesmas como verdadeiras dado a impossibilidade da sua confirmação. Os valores referem-se a preços pedidos e incorporam a normal margem de negociação que estimamos face ao nosso conhecimento do mercado imobiliário nos diferentes segmentos.

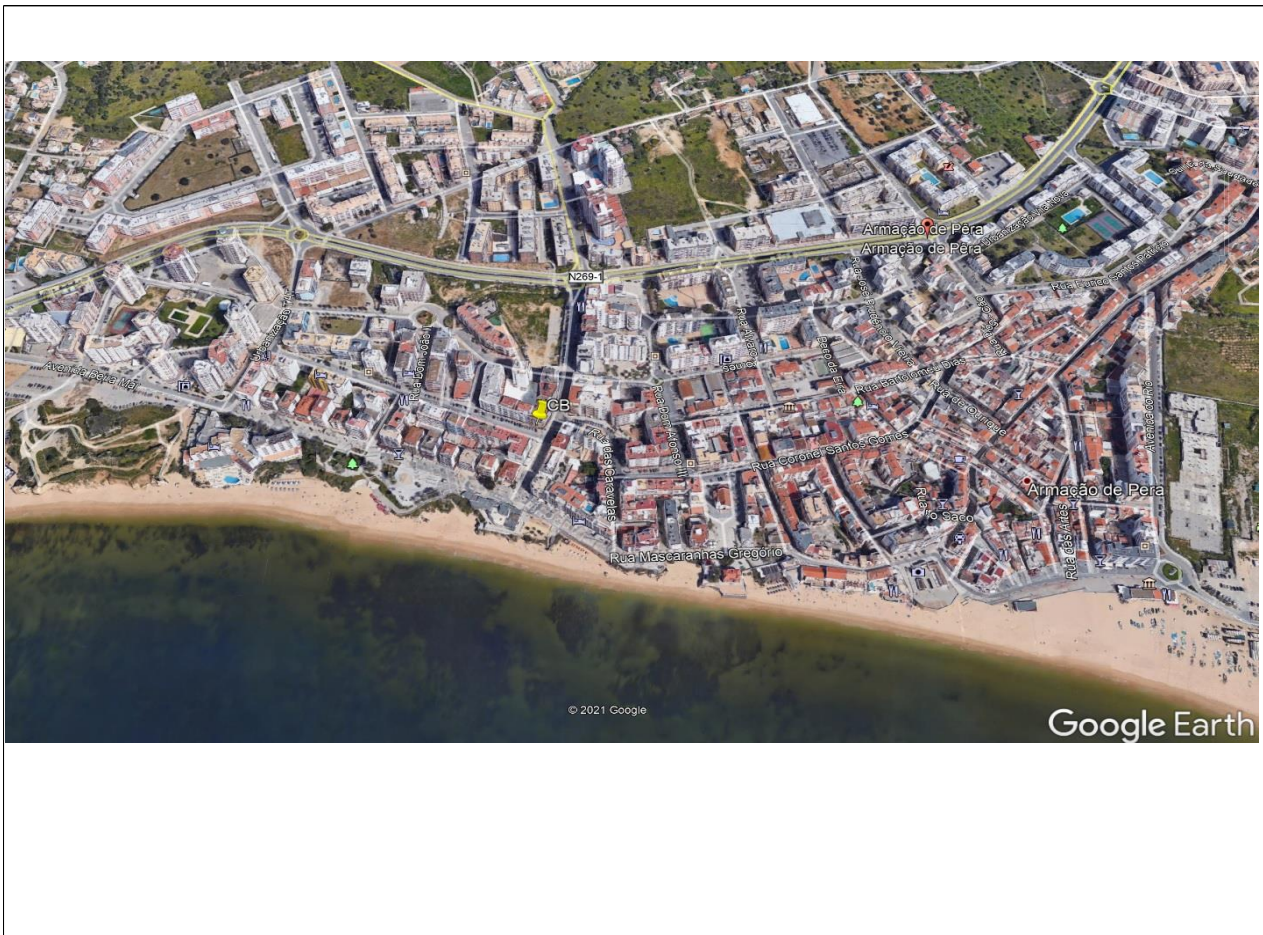


**Avaliação para:** TIMELESS PERSPECTIVE UNIPESSOAL LDA  
**Cliente:** -  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior

**Ref. Interna:** 12339066  
**Ref. Cliente:** AVA 2021 - IM 1636  
**Data da Avaliação:** 25 de junho de 2021

**Localização e Fotografias**

**Planta de Localização / Fotografia aérea**



**Fotografias**



**Avaliação para:** TIMELESS PERSPECTIVE UNIPESSOAL LDA

**Cliente:** -

**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior

**Ref. Interna:** 12339066

**Ref. Cliente:** AVA 2021 - IM 1636

**Data da Avaliação:** 25 de junho de 2021

Fotografias (cont.)

