



Relatório de Avaliação

Apartamento

Av.ª D. Afonso III, n.ºs 68, 68-A e 68-B
Lisboa

ELABORADO PARA:

ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda

Ref.ª Cliente: AVA 2022 IM-2054

N/ Ref.ª: 12412003

28 de fevereiro de 2022

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Interna:** 12412003
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2022 IM-2054
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 28 de fevereiro de 2022

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Imóvel: Apartamento
Concelho: Lisboa **Valorização do Imóvel no Estado Atual:**
Valor de Mercado: 283 400 €
(duzentos e oitenta e três 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/2003/0023 com Seguro de Responsabilidade Civil da seguradora Fidelidade, que cobre a sua atividade, com o número de apólice RC63792306 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, 28 de fevereiro de 2022



Valter Costa

Registo na CMVM n.º PAI/2017/0054

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Interna:** 12412003
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2022 IM-2054
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 28 de fevereiro de 2022

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 Transacção 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:** T4
Distrito: Lisboa **Concelho:** Lisboa
Freguesia: Penha de França
Morada: Av.ª D. Afonso III, n.ºs 68, 68-A e 68-B
Localidade: Lisboa **Código Postal:** 1900 - 046

Prédio: Urbano
Letra(s) "PH": D
Matriz(es): 448
Descrição CRP: 259/19890731
Finalidade: Habitação
Lic. Utilização: Não facultada
Proprietário: ROBINUDE COMPRA E REVENDA DE IMOVEIS LDA
Coordenadas: Latit.: 38.726004° ; Long.: -9.118650°

Foto:



3. Descrição do Imóvel

Descrição geral:

Prédio composto pelas fracções "A" a "H". Prédio inscrito na matriz anteriormente a 1951. Edifício composto de rés-do-chão com cave e 4 andares.

Fracção autónoma designada pela letra "D" T4 composta de hall, sala, 4 quartos (um deles quarto independente) despensa, casa de banho, cozinha e circulação.

Edificado

Situação: Construído **Ocupação:** Arrendado **N.º Pisos:** r/c+4 andares
Ano da Construção: 1951 **Ano do Restauro:** 2020 **Conservação:** Bom
Tipo de Construção: Betão armado **Cobertura:** Telha cerâmica
Revestimentos Exteriores: soco em cantaria, calvanite
Caixilharias: pvc vidro duplo
Rev. Interiores (Z. Secas): pavimentos revestidos a parquet, paredes e tectos estruturados e pintados
Rev. Interiores (Z. Húm.): pavimentos revestidos a parquet, paredes e tectos estruturados e pintados
Instalações Especiais: _____
Nível de Acabamentos: Correntes **Vistas:** Vista desafogada a tardoz

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Interna:** 12412003
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2022 IM-2054
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 28 de fevereiro de 2022

4. Características da Envolvente

Caracterização da Zona: Zona periférica consolidada de cariz residencial
Infra-estruturas Urb.: Totalmente infraestruturada
Possibilidade de Desenvolvimento Urbanístico: Poucas possibilidades de desenvolvimento
Localização: Razoável **Envolvente:** Razoável
Facilidade de Acesso: Boa **Transportes Públicos:** Razoável
Facilidade Estacionamento: Razoável **Serviços na Proximidade:** Razoável
Enquadramento Paisagístico: Razoável **Valor Comercial:** Razoável

Breve Caracterização e Fatores de Valorização e Desvalorização:

Valorização: Vista desafogada, fracção em bom estado conservação, acessibilidades;
Desvalorização: Estacionamento, transportes públicos.

5. Áreas do Imóvel

Identificação da Área: Habituação ABP **Área:** 102 m²

Áreas baseadas em: Caderneta Predial Urbana, medições no local, Planta

Observações / Discrepâncias Verificadas:

As áreas consideradas no presente relatório de avaliação foram obtidas através da documentação legal facultada (CPU, CRP e plantas) 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 oferta no mercado, tanto para o mercado de venda como de arrendamento face à procura identificável.

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

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Interna:** 12412003
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2022 IM-2054
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 28 de fevereiro de 2022

7. Metodologia

Documentação fornecida que serviu de base para a avaliação:

Descrição(ões) na Conservatória do Registo Predial	<u>SCE 211559427</u>
Caderneta(s) Predial(ais)	<u></u>
Planta(s)	<u></u>

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).

Renda de Mercado: Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, o direito real de uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser arrendado entre um senhorio e um arrendatário decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida, prudente, e sem coação (IVS).

Metodologias usadas:

Fundamentação da Escolha: Utilizámos o método de mercado porque existe um mercado ativo e comparável.
O imóvel gera ou é passível de gerar rendimentos, pelo que usámos o método do rendimento.

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 Rendimento - Nesta metodologia determina-se o valor de um imóvel a partir da relação entre o rendimento possível de ser obtido e a remuneração que o investidor pretende e consegue obter no mercado.

Utilizou-se uma **Capitalização Direta**, onde o valor do imóvel é traduzido pelo quociente entre o rendimento efetivo ou potencial (considerado constante e perpétuo) e uma taxa ou "yield" adequada, determinada em função da relação entre os valores de renda e venda verificados no mercado imobiliário em que o imóvel se insere.

Definição de Áreas:

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

Habitação:

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: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Interna:** 12412003
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2022 IM-2054
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 28 de fevereiro de 2022

8. Avaliação

Método de Mercado

Habitação ABP	102 m ²	x	2 850 €/m ²	=	291 270 €
	m ²	x	€/m ²	=	€
Valor total:					291 300 €

Método do Rendimento

Renda potencial (Rp):	1 125 €/mês	11,0 €/m ²	Custo das obras a efetuar (I):	€
Renda efetiva (Re):	850 €/mês	8,3 €/m ²	N.º anos até o fim do contrato:	2,6
Taxa de encargos (te):	3,00%			
Yield de mercado (y):	4,50%		Valor do imóvel (V = - I + RL anual / t):	283 400 €

Justificação das taxas adoptadas (atualização, Renumeração, capitalização e depreciação)

A taxa de atualização mencionada corresponde à Yield verificada no mercado local, onde se insere o imóvel em avaliação, tendo a mesma por base os valores de venda e arrendamento de imóveis comparáveis.

9. Pressupostos Especiais / Observações

Trata-se de uma zona periférica e consolidada da Cidade, na envolvente imediata encontram-se essencialmente imóveis destinados a habitação com pouca oferta de comércio e serviços. O imóvel em avaliação localiza-se concretamente na zona denominada de Alto S. João. O local beneficia de bons acessos rodoviários, dada a proximidade às vias de acesso principais. O estacionamento em superfície, processa-se com dificuldade e com sistema pago de parquímetro nas ruas envolventes. Em termos de transportes públicos a zona é razoavelmente 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 em bom estado geral de conservação.

Foi fornecido contrato de arrendamento, sendo que o imóvel se encontra arrendado ao 850€/mensais por um período de 3 anos e 15 dias com início em 15-09-2021, termo 30-09-2024.

O Valor de avaliação estimado no método de mercado, considera o imóvel devoluto e livre de qualquer ónus ou encargos.

O valor de avaliação estimado no método de rendimento, considera a renda efetiva até ao término do contrato, assumindo-se posteriormente a renda potencial de mercado à perpetuidade.

A yield de mercado foi considerada de acordo com a prospecção de mercado efectuada e com base na fórmula: $t = (r \times 12 / V)$.

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.

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Interna:** 12412003
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2022 IM-2054
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 28 de fevereiro de 2022

10. Condicionantes do Valor

Nada a registar

11. Advertências

Nada a registar

12. Conclusão

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

Valor de Mercado:

(duzentos e oitenta e três mil quatrocentos Euros)

283 400 €

Anexos à presente avaliação:

Quadro de Homogeneização das Amostras Mercado

Planta de Localização e Fotografias

Validação:

Datas

Data de contrato de prestação de serviços: 24/02/2022

Data de solicitação da avaliação: 24/02/2022

Data do término do trabalho de avaliação: 28/02/2022

Data do término do relatório de avaliação: 28/02/2022

Técnico que efetuou a visita ao imóvel:

Ana Cruz

Ana Madalena Cruz

Registo na CMVM n.º PAI/2015/0191

Lisboa, 28 de fevereiro de 2022

Pela UON Consulting, S.A.

O Perito Avaliador:

Valter Costa

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. (m²)	Abp. (m²)	Var. (m²) pond.	Arrec. (m²) pond.	Est. / Gar. (m²)	
Apto	T4	Imóvel em Avaliação	1951		102				102,2

Amostra	Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes			Valor Pedido		
				Ano	Terr. (m²)	Abp. (m²)	Var. (m²) pond.	Arrec. (m²) pond.	Estac. / Garag. (m²) Valor (€)	(€)	€/m² AB ajust.	
01	Apto	T2	Penha de França, Alto de São João Rua Dom Fuas Roupinho - T2 +1 apartamento remodelada e mobilado.			92					349 900	3 803,3
02	Apto	T3	Penha de França, Alto de São João T1 + 2 na Penha de França. Prédio de placa com elevador.			100			13	17 500	385 000	3 675,0
03	Apto	T3	Alto de São João - Alto do Varejão Penha de França em bom estado conservação.Vista	1983		100					349 000	3 490,0
04	Apto	T3	Rua Dom Fuas Roupinho, Penha de França Apartamento remodelado, a estrear, com 98 m² de área bruta privativa inserido em prédio	1992		98			13	17 500	385 000	3 750,0
05	Apto	T2	Penha de França T2 com vista frontal de rio e lugar de garagem, na Av. Afonso III.	1998		100			13	17 500	360 000	3 425,0
06	Apto	T2	Rua Paio Peres Correia, Arua Paio Peres Correia, bom estado conservação.			75					750	10,0
07	Apto	T1	Av Afonso III, Penha de França remodelado, sem elevador.			61					850	13,9
08	Apto	T2	Penha de França Apartamento T2 na Morais Soares, junto ao Alto de S. João.			60					800	13,3
09	Apto	T1	Alto de São João , Alto do Varejão Penha de França Apartamento T1 mobilado e equipado. 12º	1986		87					1 200	13,8
10	Apto	T2	Penha de França T2 totalmente remodelado a estrear situado na Rua Álvaro de Santa Rita Vaz, num 3º	1959		63					900	14,3

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	Valor (€/m²)	Tipo de Valor		AB. Ajust. (m²)		Conservação		Localização		Acessos		Elevador		V. Homog. €/m²
		C1	F1	C2	F2	C3	F3	C4	F4	C5	F5	C6	F6	
01	3 803,3	V. Oferta	0,90	92	0,97	Sup	0,90							3 000,7
02	3 675,0	V. Oferta	0,90	100	0,99	Sup	0,90					Sup	0,93	2 738,6
03	3 490,0	V. Oferta	0,90	100	0,99									3 124,0
04	3 750,0	V. Oferta	0,90	98	0,99	Sup	0,90					Sup	0,93	2 780,4
05	3 425,0	V. Oferta	0,90	100	0,99	Sup	0,90					Sup	0,93	2 552,3
06	10,0	V. Renda	0,95	75	0,93			Inf	1,10					9,7
07	13,9	V. Renda	0,95	61	0,94	Sup	0,90							11,2
08	13,3	V. Renda	0,95	60	0,94									11,9
09	13,8	V. Renda	0,95	87	0,96	Sup	0,90					Sup	0,93	10,5
10	14,3	V. Renda	0,95	63	0,94	Sup	0,90							11,5

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Mínimo	Média	Máximo	Mediana	Desvio Padrão	C. Variação
Apto	V. Oferta	2 552,3	2 839,2	3 124,0	2 780,4	225,3	7,9%
Apto	V. Renda	9,7	10,9	11,9	11,2	0,9	7,9%

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: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda
Cliente: -
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Ref. Interna: 12412003
Ref. Cliente: AVA 2022 IM-2054
Data da Avaliação: 28 de fevereiro de 2022

Localização e Fotografias

Planta de Localização / Fotografia aérea



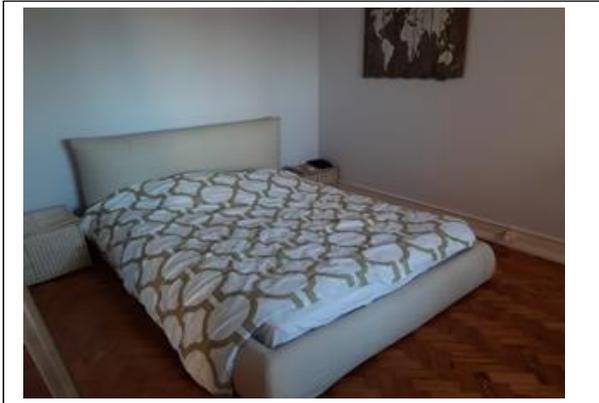
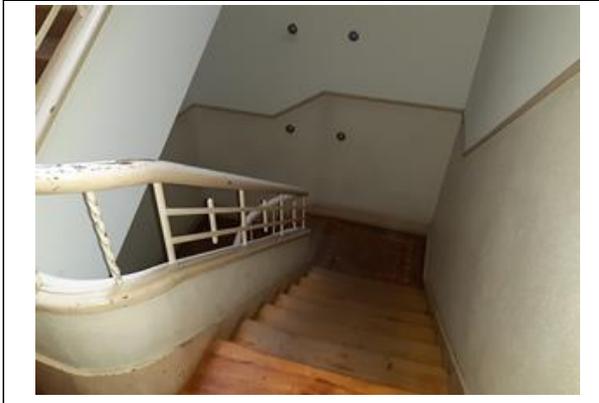
Fotografias



Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda
Cliente: -
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Ref. Interna: 12412003
Ref. Cliente: AVA 2022 IM-2054
Data da Avaliação: 28 de fevereiro de 2022

Fotografias (cont.)



Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda
Cliente: -
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Ref. Interna: 12412003
Ref. Cliente: AVA 2022 IM-2054
Data da Avaliação: 28 de fevereiro de 2022

Fotografias (cont.)

