



Relatório de Avaliação

Morada

Rua Quinta da Brita, 29
Sobreda

ELABORADO PARA:

ERUDITAGENDA-Sociedade Imobiliária Unipessoal, Lda

Ref.º Cliente: AVA 2022 IM-2410

N/ Ref.º: 2478623

27 de outubro de 2022

Avaliação para: ERUDITAGENDA-Sociedade Imobiliária Unipessoal, Lda **Ref. Interna:** 2478623
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2022 IM-2410
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 27 de outubro de 2022

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Imóvel: Moradia
Concelho: Almada **Valorização do Imóvel no Estado Atual:**

Valor de Mercado:
(duzentos e vinte e sete mil oitocentos Euros) **227 800 €**

Valorização do Imóvel após obras:

Valor de Mercado:
(quatrocentos e cinquenta e dois mil duzentos Euros) **452 200 €**

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 01/06/2023.
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, 27 de outubro de 2022



Valter Costa

Registo na CMVM n.º PAI/2017/0054

Avaliação para: ERUDITAGENDA-Sociedade Imobiliária Unipessoal, Lda **Ref. Interna:** 2478623
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2022 IM-2410
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 27 de outubro 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: Moradia **Estado:** Usado **Tipologia:** T3

Distrito: Setúbal **Concelho:** Almada

Freguesia: UF Charneca de Caparica e Sobreda

Morada: Rua Quinta da Brita, 29

Localidade: Sobreda **Código Postal:** 2815 - 886

Prédio: Urbano

Letra(s) "PH": -

Matriz(es): 8470

Descrição CRP: 3568

Finalidade: Habitação

Lic. Utilização: -

Proprietário: ERUDITAGENDA - Soc. Med. Unip. Lda

Coordenadas: Latit.: 38.642939 ; Long.: -9.181013°

Foto:



3. Descrição do Imóvel

Descrição geral:

Moradia em Banda, composta por C/V destinada a garagem, arrumos e IS; R/C com hall, IS, sala, cozinha e varandas; 1º andar com hall, IS, 3 quartos (1 deles em suite) e 2 varandas. Sótão com espaço amplo.

Edificado

Situação: Obra em curso **Ocupação:** Devoluto **N.º Pisos:** 1 cave, R/C e 1º andar, sótão

Ano da Construção: - **Ano do Restauro:** - **Conservação:** A necessitar de Obras

Tipo de Construção: Betão armado **Cobertura:** Telha cerâmica

Revestimentos Exteriores: Rebocado e pintado

Caixilharias: -

Rev. Interiores (Z. Secas): sótão com pavimento cerâmico, a restante área não possui pavimentos.

Rev. Interiores (Z. Húm.): Sem pavimentos

Instalações Especiais: -

Nível de Acabamentos: Correntes **Vistas:** Urbana

Avaliação para: ERUDITAGENDA-Sociedade Imobiliária Unipessoal, Lda **Ref. Interna:** 2478623
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2022 IM-2410
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 27 de outubro de 2022

4. Características da Envolvente

Caracterização da Zona: Periferia Urbana, zona residencial.
Infra-estruturas Urb.: Água, Luz, Telefone, saneamento, acesso pavimentado, passeios e drenagem Pluvial.
Possibilidade de Desenvolvimento Urbanístico: Razoável
Localização: Boa **Envolvente:** Boa
Facilidade de Acesso: Razoável **Transportes Públicos:** Fraca
Facilidade Estacionamento: Boa **Serviços na Proximidade:** Fraca
Enquadramento Paisagístico: Bom **Valor Comercial:** Bom

Breve Caracterização e Fatores de Valorização e Desvalorização:

Localizada em zona habitacional de moradias com envolvente calma com pouco transito, fraco acesso a comércio, transportes e serviços.

5. Áreas do Imóvel

Identificação da Área:	Área:
Habitação	139 m ²
Varandas	52 m ²
Garagem/Arrecadações	70 m ²
Logradouro	269 m ²
	m ²

Áreas baseadas em: CPU e CRP.

Observações / Discrepâncias Verificadas:

As áreas foram aferidas pela documentação fornecida e confirmadas no local.

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 pouca oferta no mercado, tanto para o mercado de venda como de arrendamento face à procura identificável.

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

Avaliação para: ERUDITAGENDA-Sociedade Imobiliária Unipessoal, Lda **Ref. Interna:** 2478623
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2022 IM-2410
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 27 de outubro de 2022

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.

Utilizámos o método do custo - variante involutiva por se tratar de um imóvel para desenvolvimento.

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:

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: ERUDITAGENDA-Sociedade Imobiliária Unipessoal, Lda **Ref. Interna:** 2478623
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2022 IM-2410
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 27 de outubro de 2022

8. Avaliação

Método de Mercado

Habituação	139 m ²	x	2 600 €/m ²	=	361 400 €
Varandas	52 m ²	x	400 €/m ²	=	20 800 €
Garagem/Arrecadações	70 m ²	x	1 000 €/m ²	=	70 000 €
	m ²	x	€/m ²	=	€
	m ²	x	€/m ²	=	€
Valor total:					452 200 €

Método do Custo Involutivo (Estático)

PRESUMÍVEL VALOR DE TRANSACÇÃO (construção concluída) - PVT

Habituação	139 m ²	2 600 €/m ²	361 400 €
Varandas	52 m ²	400 €/m ²	20 800 €
Garagem/Arrecadações	70 m ²	1 000 €/m ²	70 000 €
	m ²	€/m ²	0 €
Total - PVT			452 200 €

CUSTOS DIRETOS - C

Habituação	139 m ²	675 €/m ²	93 825 €
Varandas	52 m ²	125 €/m ²	6 500 €
Garagem/Arrecadações	70 m ²	125 €/m ²	8 750 €
Logradouro	269 m ²	75 €/m ²	20 175 €
	m ²	€/m ²	0 €

TOTAL CUSTOS DE CONSTRUÇÃO OU REPOSIÇÃO A NOVO - C **129 250 €** 28,6%

Encargos Indiretos (Proj., Lic., Taxas, Enc. Fin.) - Ec 3,0% **3 878 €**

Projetos	1,0%	1 293 €
Taxas e Licenças	1,0%	1 293 €
Gestão do Projeto	1,0%	1 293 €

Custos de Comercialização - Evc 6,2% **27 810 €**

Margem de Lucro do Promotor - Lc 10,0% **45 220 €**

ENCARGOS AQUISIÇÃO TERRENO (IMT, IS, Escritura, Registos) - Et 8% **18 224 €**

VALOR DO TERRENO - T = PVT - Et - (C + Ec) - (Evc + Lc) **227 800 €** 50,4%

Avaliação para: ERUDITAGENDA-Sociedade Imobiliária Unipessoal, Lda **Ref. Interna:** 2478623
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2022 IM-2410
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 27 de outubro de 2022

9. Pressupostos Especiais / Observações

A moradia atualmente não reúne condições de habitabilidade, tendo sido fornecido um orçamento no valor de 127.907,40€ para a conclusão da moradia. As obras ainda não se iniciaram.

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

Sugere-se a apresentação do projecto de arquitetura aprovado para aferição da legalidade das áreas consideradas. Após a conclusão deverá emitida/apresentada a licença de utilização

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 vinte e sete mil oitocentos Euros)

227 800 €

Atribui-se a seguinte valorização do imóvel após obras concluídas:

Valor de Mercado:

(quatrocentos e cinquenta e dois mil duzentos Euros)

452 200 €

Anexos à presente avaliação:

Quadro de Homogeneização das Amostras Mercado

Planta de Localização e Fotografias

Validação:

Datas

Data de contrato de prestação de serviços: 20/10/2022

Data de solicitação da avaliação: 20/10/2022

Data do término do trabalho de avaliação: 26/10/2022

Data do término do relatório de avaliação: 27/10/2022

Técnico que efetuou a visita ao imóvel:



Estêvão Nunes

Registo na CMVM n.º PAI/2016/0092

Lisboa, 27 de outubro de 2022
Pela UON Consulting, S.A.

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 ²)	Abp. (m ²)	Var. (m ²)	Arrec. (m ²)	Est. / Gar. (m ²)		
Mor.	T3	Imóvel em Avaliação	-		139	52	0,15	0,35	70	146,8

Amostra	Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes				Valor Pedido		
				Ano	Terr. (m ²)	Abp. (m ²)	Var. (m ²)	Arrec. (m ²)	Estac. / Garag. (m ²)	Valor (€)	€/m ² AB ajust.		
01	Mor.	T4	Sobreda/S. João, em Banda	2001	277	160	18	0,20	0,35	15	8 000	390 000	2 335,0
02	Mor.	T3	Qta da Regateira, em Banda	1997	244	200	25	0,20	0,35	15	8 000	427 000	2 043,9
03	Mor.	T4	Sobreda, em Banda	2005	313	177	20	0,20	0,35	18	10 000	397 000	2 138,1
04	Mor.	T4	Qta da Regateira, em Banda	1997		210	25	0,20	0,35	10	8 000	305 000	1 381,4
05	Mor.	T4	Alto do Indio, em Banda	2023	206	169	15	0,20	0,35	18	15 000	425 000	2 383,7
06	T.Urb.	N/A	Sobreda/Centro		240							81 150	338,1
07	T.Urb.	N/A	Sobreda/Centro		206							82 500	400,5
08	T.Urb.	N/A	Sobreda/Centro		201							82 500	410,4
09	T.Urb.	N/A	Sobreda/Centro		202							82 500	408,4
10													-

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	Valor (€/m ²)	Tipo de Valor		AB. Ajust. (m ²)		Conservação		Localização		Acessos		Outros		V. Homog. €/m ²
		C1	F1	C2	F2	C3	F3	C4	F4	C5	F5	C6	F6	
01	2 335,0	V. Oferta	0,90	163,6	1,03		1,00		1,00		1,00			2 159,2
02	2 043,9	V. Oferta	0,95	205	1,09		1,00		1,00		1,00			2 110,8
03	2 138,1	V. Oferta	0,95	181	1,05		1,00		1,00		1,00			2 140,4
04	1 381,4	V. Oferta	0,95	215	1,10		1,00		1,00		1,00			1 443,7
05	2 383,7	V. Oferta	0,95	172	1,04		1,00		0,90		1,00			2 120,4
06	338,1	V. Oferta	0,90	-	-		1,00		1,00		1,00			304,3
07	400,5	V. Oferta	0,90	-	-		1,00		1,00		1,00			360,4
08	410,4	V. Oferta	0,90	-	-		1,00		1,10		1,10			447,0
09	408,4	V. Oferta	0,90	-	-		1,00		1,00		1,00			367,6
10	-			-	-									-

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Mínimo	Média	Máximo	Mediana	Desvio Padrão	C. Variação
Mor.	V. Oferta	1 443,7	1 994,9	2 159,2	2 120,4	308,7	15,5%
T.Urb.	V. Oferta	304,3	369,8	447,0	364,0	58,7	15,9%

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: ERUDITAGENDA-Sociedade Imobiliária Unipessoal, Lda
Cliente: -
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Ref. Interna: 2478623
Ref. Cliente: AVA 2022 IM-2410
Data da Avaliação: 27 de outubro de 2022

Localização e Fotografias

Planta de Localização / Fotografia aérea



Fotografias



Fachada



Envolvente

Avaliação para: ERUDITAGENDA-Sociedade Imobiliária Unipessoal, Lda

Ref. Interna: 2478623

Cliente: -

Ref. Cliente: AVA 2022 IM-2410

Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Data da Avaliação: 27 de outubro de 2022

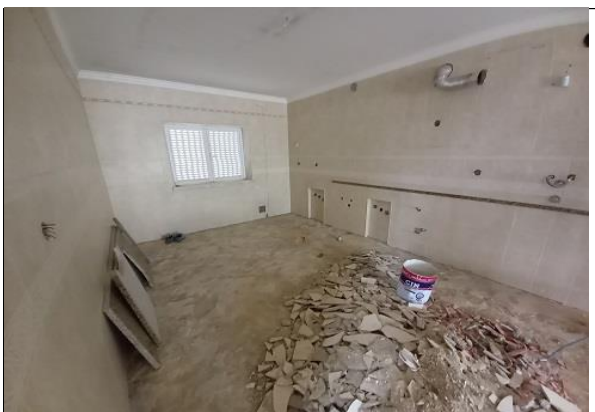
Fotografias (cont.)



Hall



IS



Cozinha



Sala



Varanda



Quarto 1

Avaliação para: ERUDITAGENDA-Sociedade Imobiliária Unipessoal, Lda

Ref. Interna: 2478623

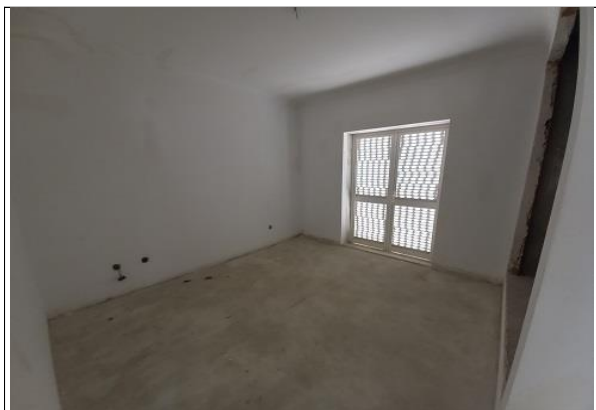
Cliente: -

Ref. Cliente: AVA 2022 IM-2410

Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Data da Avaliação: 27 de outubro de 2022

Fotografias (cont.)



Quarto 2



Quarto 3 -Suite



IS suite



Sótão



garagem



IS (cave)