



# Relatório de Avaliação

## Apartamento

Rua Cidade Liverpool, 14, 4 Dto  
Lisboa

ELABORADO PARA:

**ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda**

-

Ref.ª Cliente: AVA 2023 IM-2604

N/ Ref.ª: 012525564

---

1 de março de 2023

**Avaliação para:** ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda **Ref. Interna:** 012525564  
**Cliente:** - **Ref. Cliente:** AVA 2023 IM-2604  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 1 de março de 2023

#### RESUMO DA AVALIAÇÃO

**Imóvel:** Apartamento  
**Concelho:** Lisboa **Valorização do Imóvel no Estado Atual:**

**Valor de Mercado:** (quinhentos e dezasseis mil cem Euros) **516 100 €**

**Valor para efeitos de Seguro:** (trezentos mil cem Euros) **300 100 €**

#### CONDICIONANTES DO VALOR

As áreas registadas na matriz não foram possíveis de se confirmar com a medição sobre a planta do projeto fornecida, tendo sido aferidas áreas inferiores ao registado, pelo que se parte do princípio que estas últimas sejam as corretas. A avaliação é

#### 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 pelas normas e conceitos estabelecidos no estipulado pelo Aviso 5/2006 de 11 de Outubro, do Banco de Portugal.
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 01/06/2023
3. O método aplicado (método do custo, rendimento ou comparativo) teve em conta as características do imóvel, sua localização e estado de ocupação, e dentro de uma perspectiva de valor para efeitos de garantia hipotecária.
4. O perito não está abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no art. 19.º da Lei 153/2015.
5. De igual forma, nem o perito avaliador, nem os seus parentes em primeiro grau: a) têm qualquer envolvimento no pedido de crédito, na sua análise, decisão ou tramitação; b) estão condicionados ou influenciados pela qualidade creditícia do devedor; c) têm qualquer interesse específico direto ou indireto no bem imóvel objeto de avaliação; d) têm qualquer relação, comercial ou pessoal com o comprador ou o vendedor do imóvel objeto de avaliação; e) têm um atual ou potencial conflito de interesses sobre o imóvel objeto de avaliação, o processo de avaliação do imóvel ou o seu resultado.
6. O perito avaliador possui as competências e experiência profissional adequadas ao desempenho das respetivas funções.
7. 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.
8. Os nossos honorários não estão dependentes das conclusões do presente relatório.
9. As análises e conclusões estão limitadas pelos pressupostos considerados.
10. Não nos responsabilizamos pela veracidade das informações técnicas e legais fornecidas para a execução do presente relatório.
11. O relatório foi elaborado para uso exclusivo do cliente, sendo a sua publicação ou reprodução interdita sem autorização.
12. 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.
13. Todos os pressupostos e condições do presente trabalho foram acordados previamente com o cliente.
14. Todos os procedimentos inerentes à avaliação estão em conformidade com a legislação nacional aplicável e tiveram como referência as IVS – International Valuation Standards

Lisboa, 1 de março de 2023



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

**Avaliação para:** ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda **Ref. Interna:** 012525564  
**Cliente:** - **Ref. Cliente:** AVA 2023 IM-2604  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 1 de março de 2023

### 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:** Arroios  
**Morada:** Rua Cidade Liverpool, 14, 4 Dto  
**Localidade:** Lisboa **Código Postal:** 1170 - 097

**Prédio:** Urbano  
**Letra(s) "PH":** H  
**Matriz(es):** 2485  
**Descrição CRP:** 2466/20080708 - CRP de Lisboa  
**Finalidade:** Habitação  
**Lic. Utilização:** 342 de 30/08/1949  
**Proprietário:** ROBINUDE COMPRA E REVENDA DE IMOVEIS LDA  
**Coordenadas:** Latit.: 38.728319 ; Long.: -9.133797

**Foto:**



### 3. Descrição do Imóvel

#### Descrição geral:

O imóvel em apreço trata-se de uma fração autónoma de prédio urbano em propriedade horizontal, designada pela letra "D", ao nível do 2º andar, sendo composta de 5 assoalhadas, com hall, sala, cozinha, despensa, 4 quartos, 2 instalações sanitárias. O estado de conservação é atualmente bom, tendo sido reabilitado.

#### Edificado

**Situação:** Construído **Ocupação:** Arrendado **N.º Pisos:** R/C + 4 andares  
**Ano da Construção:** 1949 **Ano do Restauro:** ND **Conservação:** Bom  
**Tipo de Construção:** Betão armado **Cobertura:** Telha cerâmica  
**Revestimentos Exteriores:** Reboco pintado e pedra  
**Caixilharias:** Alumínio com vidro duplo  
**Rev. Interiores (Z. Secas):** Pavimentos em taco de madeira, paredes e tetos estucados e pintados  
**Rev. Interiores (Z. Húm.):** Pavimentos e paredes em material cerâmico e tetos estucados e pintados  
**Instalações Especiais:** Nada a salientar  
**Nível de Acabamentos:** Correntes **Vistas:** Urbanas

**Avaliação para:** ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda **Ref. Interna:** 012525564  
**Cliente:** - **Ref. Cliente:** AVA 2023 IM-2604  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 1 de março de 2023

#### 4. Características da Envolvente

**Caracterização da Zona:** Zona residencial consolidada com algum comércio no rés do chão, edifícios de médio porte  
**Infra-estruturas Urb.:** Zona infraestruturada  
**Possibilidade de Desenvolvimento Urbanístico:** Zona consolidada a reabilitar, sem possibilidade de desenvolvimento  
**Localização:** Razoável **Envolvente:** Razoável  
**Facilidade de Acesso:** Razoável **Transportes Públicos:** Razoável  
**Facilidade Estacionamento:** Razoável **Serviços na Proximidade:** Razoável  
**Enquadramento Paisagístico:** Razoável **Valor Comercial:** Bom

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

Trata-se de uma zona de acessibilidade limitada dada a sua idade e eixos viários, com estacionamento condicionado aos moradores maioritariamente, com proximidade à Av. Almirante Reis onde pode encontrar um conjunto de serviços de maior relevo e acesso a uma rede de transportes rodoviário e metro. O seu valor comercial, que tem vindo a incrementar fruto de uma nova tendência de vivência de centro de cidade, de bairros antigos e históricos, de transformação e reabilitação da cidade. Assim, não se indentificam fatores marcadamente negativos que influenciem o valor do imóvel, tendo em consideração o seu enquadramento urbano e de mercado.

#### 5. Áreas do Imóvel

**Identificação da Área:** **Área:**  
Habitação 157 m<sup>2</sup>  
Varandas 9 m<sup>2</sup>

**Áreas baseadas em:** Planta fornecidas

#### Observações / Discrepâncias Verificadas:

As áreas registadas na matriz são diferentes das medidas na planta em formato digital fornecida. Verificam-se serem consideravelmente inferiores à aferida na referida planta. Para efeitos de cálculo consideraram-se as áreas medidas na planta fornecida, uma vez que a documentação legal, não aparenta espelhar a realidade do imóvel.

#### 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 excesso de 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:** ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda **Ref. Interna:** 012525564  
**Cliente:** - **Ref. Cliente:** AVA 2023 IM-2604  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 1 de março de 2023

## 7. Metodologia

### Documentação fornecida que serviu de base para a avaliação:

Descrição(ões) na Conservatória do Registo Predial \_\_\_\_\_  
Planta(s) \_\_\_\_\_  
Caderneta(s) Predial(ais) \_\_\_\_\_

### 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.

Utilizámos o método do custo apenas para aferição do Valor para efeitos de Seguro

**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.

**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:** ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda **Ref. Interna:** 012525564  
**Cliente:** - **Ref. Cliente:** AVA 2023 IM-2604  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 1 de março de 2023

## 8. Avaliação

### Método de Mercado

Habitação	<u>157 m<sup>2</sup></u> x <u>3 250 €/m<sup>2</sup></u> =	<u>510 250 €</u>
Varandas	<u>9 m<sup>2</sup></u> x <u>650 €/m<sup>2</sup></u> =	<u>5 850 €</u>
<b>Valor total:</b>		<b><u>516 100 €</u></b>

### Método do Rendimento

Renda potencial (Rp):	<u>2 000 €/mês</u>	<u>12,6 €/m<sup>2</sup></u>	Custo das obras a efetuar (I):	<u>        €</u>
Renda efetiva (Re):	<u>105 €/mês</u>	<u>0,7 €/m<sup>2</sup></u>	N.º anos até o fim do contrato:	<u>        </u>
Inquilino:	<u>ND</u>			
Taxa de encargos (te):	<u>3,00%</u>			
Yield de mercado (y):	<u>4,50%</u>	<b>Valor do imóvel (V = - I + RL anual / t):</b>		<b><u>27 200 €</u></b>

### Cálculo do Valor para efeitos de Seguro

#### CUSTOS DIRETOS - C

Habitação	<u>157 m<sup>2</sup></u> x <u>1 600 €/m<sup>2</sup></u> =	<u>251 200 €</u>
Varandas	<u>9 m<sup>2</sup></u> x <u>350 €/m<sup>2</sup></u> =	<u>3 150 €</u>

TOTAL CUSTOS DE CONSTRUÇÃO OU REPOSIÇÃO A NOVO - C **254 350 €**

Encargos Indiretos - Ec 18,0% **45 783 €**

**VALOR DE SEGURO - VS = (C + Ec) 300 100 €**

**Avaliação para:** ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda **Ref. Interna:** 012525564  
**Cliente:** - **Ref. Cliente:** AVA 2023 IM-2604  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 1 de março de 2023

### 9. Pressupostos Especiais / Observações

O imóvel em apreço localiza-se numa zona central e consolidada da Cidade, onde na envolvente imediata se encontram essencialmente imóveis destinados habitação, de médio porte, com algum comércio ao nível do piso térreo. A zona dista cerca de 100m da Av. Almirante Reis, onde se pode ter acesso a um conjunto de comércio e serviços de maior relevância e também acesso à rede de transportes rodoviária e metro. O estacionamento em superfície, processa-se com dificuldade e com sistema pago de parquímetro nas ruas envolventes. A zona encontra-se infraestruturada.

Não foi possível aceder ao interior do imóvel, pelo que se pressupõe bom estado geral de conservação.

O imóvel encontra-se arrendado à data da visita pelo valor mensal de 105€ (informação verbal do cliente), não tendo no entanto, sido facultado o contrato de arrendamento por parte do cliente. Verifica-se que a renda efetiva praticada se encontra abaixo dos valores médios praticados de mercado de arrendamento no local.

A yield de mercado foi considerada de acordo com a prospecção de mercado.

### 10. Condicionantes do Valor

As áreas registadas na matriz não foram possíveis de se confirmar com a medição sobre a planta do projeto fornecida, tendo sido aferidas áreas inferiores ao registado, pelo que se parte do princípio que estas últimas sejam as corretas. A avaliação é condicionada à verificação das mesmas. A avaliação é igualmente condicionada à apresentação do contrato de arrendamento em vigor.

### 11. Advertências

Nada a referir.

### 12. Conclusão

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

#### Valor de Mercado:

(quinhentos e dezasseis mil cem Euros)

516 100 €

#### Valor para efeitos de Seguro:

(trezentos mil cem Euros)

300 100 €

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 solicitação da avaliação: 15/02/2023

Data do término do trabalho de avaliação: 22/02/2023

Data do término do relatório de avaliação: 01/03/2023

**Lisboa, 1 de março de 2023**

Pela Luso-Roux, Avaliações Lda.

O Perito Avaliador:



Valter Costa

Registo na CMVM n.º PAI/2017/0054

PROSPEÇÃO 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> )	Arrec. (m <sup>2</sup> )	Est. / Gar. (m <sup>2</sup> )	
Apto	T4	Imóvel em Avaliação	1949		157	9	0,20	0,35	158,8

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> )	Arrec. (m <sup>2</sup> )	Estac. / Garag. (m <sup>2</sup> )	Garag. Valor (€)	(€)	€/m <sup>2</sup> AB ajust.	
01	Apto	T4	Apartamento T4 em estado razoável conservação, acab inf/origem, Rua do Zaire, r/c s/ elev	1937		125	0,20	0,35			425 000	3 400,0	
02	Apto	T5	Apartamento T5 em estado razoável conservação, acab origem, Rua dos Anjos, 1º andar c/ elev	1950		153	0,20	0,35			490 000	3 202,6	
03	Apto	T5	Apartamento T5 em estado razoável conservação, acab origem, Anjos, 2º andar s/ elev	1951		120	0,20	0,35			430 000	3 583,3	
04	Apto	T4	Apartamento T4 em estado razoável conservação, acab inf/origem, Rua de Cabo verde, 2º andar s/ elev	1951		93	0,20	0,35			340 000	3 655,9	
05	Apto	T5	Apartamento T5 em estado razoável conservação, acab origem, Anjos, 2º andar s/ elev	1937		123	0,20	0,35			515 000	4 187,0	
06	Apto	-	T3 para arrendamento, bom estado, remodelado, Av Almirante Reis, c/ elev	1966		102	0,20	0,35			1 500	14,7	
07	Apto	-	T4 para arrendamento, bom estado, remodelado, Av Almirante Reis, c/ elev	1980		135	35	0,15	0,35	1	150	2 100	13,9
08	Apto	-	T4 para arrendamento, bom estado, remodelado, Av Almirante Reis, c/ elev	1977		154		0,20	10	0,35		2 500	15,9
09	Apto	-	T2+1 para arrendamento, bom estado, remodelado, Av Almirante Reis, c/ elev	1950		106	15	0,20		0,35		2 000	18,3
10	Apto	-	T3 para arrendamento, bom estado, estado razoável, Av Almirante Reis, 5º andar c/ elev			140		0,20		0,35		1 950	13,9

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Tipolog.	n	Abp. (m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup> AB ajust.	Valor (€)
Apto	V. Oferta	T4	2	109	3 528,0	382 500
Apto	V. Oferta	T5	3	132	3 657,6	478 333
Apto	V. Renda	-	5	127	15,4	2 010

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	Valor (€/m <sup>2</sup> )	Tipo de Valor		AB. Ajust. (m <sup>2</sup> )		Conservação		Localização		Acessos		Outros		V. Homog. €/m <sup>2</sup>
		C1	F1	C2	F2	C3	F3	C4	F4	C5	F5	C6	F6	
01	3 400,0	V. Oferta	0,95	125	0,94							r/c s/ elev	1,05	3 194,5
02	3 202,6	V. Oferta	0,95	153	0,99	inf	1,05							3 165,0
03	3 583,3	V. Oferta	0,95	120	0,93							s/ elev	1,05	3 332,6
04	3 655,9	V. Oferta	0,90	93	0,94							s/ elev	1,05	3 231,3
05	4 187,0	V. Oferta	0,95	123	0,94			sup	0,90			vistas	0,90	3 022,6
06	14,7	V. Renda	0,95	102	0,95									13,2
07	13,9	V. Renda	0,95	140,25	0,97									12,8
08	15,9	V. Renda	0,95	157,5	1,00	sup	0,90							13,5
09	18,3	V. Renda	0,95	109	0,95	sup	0,90							15,0
10	13,9	V. Renda	0,95	140	0,97									12,8

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Mínimo	Média	Máximo	Mediana	Desvio Padrão	C. Variação
Apto	V. Oferta	3 022,6	3 189,2	3 332,6	3 194,5	112,6	3,5%
Apto	V. Renda	12,8	13,5	15,0	13,2	0,9	6,6%
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-

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 Imoveis Lda

**Ref. Interna:** 012525564

**Cliente:** -

**Ref. Cliente:** AVA 2023 IM-2604

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

**Data da Avaliação:** 1 de março de 2023

### Localização e Fotografias

#### Planta de Localização / Fotografia aérea



#### Fotografias



Fachada



Hall

**Avaliação para:** ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda

**Ref. Interna:** 012525564

**Cliente:** -

**Ref. Cliente:** AVA 2023 IM-2604

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

**Data da Avaliação:** 1 de março de 2023

**Fotografias (cont.)**



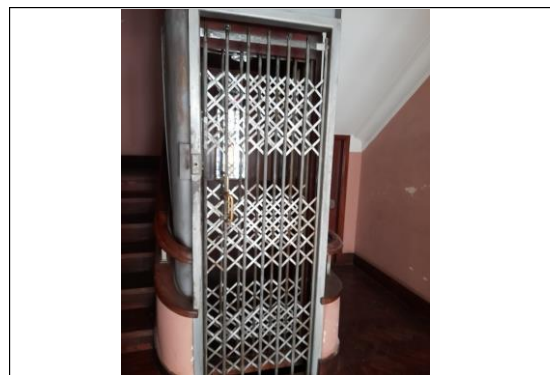
Fachada



Fachada



Envolvente



Elevador

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda

Ref. Interna: 012525564


Cliente: -

Ref. Cliente: AVA 2023 IM-2604

Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Data da Avaliação: 1 de março de 2023

## DOCUMENTOS

 <b>AT</b> autoridade tributária e aduaneira	<b>CADERNETA PREDIAL URBANA</b> <small>SERVIÇO DE FINANÇAS: 3301 - LISBOA-4</small>
<b>IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO</b>	
<b>DISTRITO:</b> 11 - LISBOA <b>CONCELHO:</b> 06 - LISBOA <b>FREGUESIA:</b> 56 - ARROIOS	
<b>ARTIGO MATRICIAL:</b> 2485 NIP:	
Descrito na C.R.P. de : LISBOA sob o registo nº: 2466	
<b>TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS</b>	
<b>DISTRITO:</b> 11 - LISBOA <b>CONCELHO:</b> 06 - LISBOA <b>FREGUESIA:</b> 44 - S. JORGE DE ARROIOS (EXTINTA)	
<b>Tipo:</b> URBANO	
<b>Artigo:</b> 2226	
<b>DISTRITO:</b> 11 - LISBOA <b>CONCELHO:</b> 06 - LISBOA <b>FREGUESIA:</b> 44 - S. JORGE DE ARROIOS (EXTINTA)	
<b>Tipo:</b> URBANO	
<b>Artigo:</b> 794	
<b>LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO</b>	
<b>Av./Rua/Praça:</b> Rua Cidade de Liverpool, n.º 14, 14-A, 14-B e 14-C <b>Nº:</b> 14 <b>Lugar:</b> Lisboa <b>Código Postal:</b> 1170-097 LISBOA	
<b>DESCRIÇÃO DO PRÉDIO</b>	
<b>Tipo de Prédio:</b> Prédio em Regime de Prop. Horiz.	
<b>Nº de pisos do artigo:</b> 5	
<b>ÁREAS (em m²)</b>	
<b>Área total do terreno:</b> 830,2400 m² <b>Área de implantação do edifício:</b> 830,2400 m² <b>Área bruta privativa total:</b> 3.013,5800 m² <b>Área de terreno integrante das fracções:</b> 0,0000 m²	
<b>FRACÇÃO AUTÓNOMA:</b> D	
<b>LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO</b>	
<b>Av./Rua/Praça:</b> Rua Cidade de Liverpool, n.º 14, 14-A, 14-B e 14-C <b>Nº:</b> 14 <b>Lugar:</b> Lisboa <b>Código Postal:</b> 1170-097 LISBOA	
<b>Andar/Divisão:</b> 2º D	
<b>ELEMENTOS DA FRACÇÃO</b>	
<b>Afectação:</b> Habitação <b>Tipologia/Divisões:</b> 5 <b>Permilagem:</b> 87,7500 <b>Nº de pisos da fracção:</b> 1	
<b>ÁREAS (em m²)</b>	
<b>Área do terreno integrante:</b> 0,0000 m² <b>Área bruta privativa:</b> 172,3300 m² <b>Área bruta dependente:</b> 1,1400 m²	
<b>DADOS DE AVALIAÇÃO</b>	
<b>Ano de inscrição na matriz:</b> 2009 <b>Valor patrimonial actual (CIMI):</b> €137.805,68 <b>Determinado no ano:</b> 2017	
<b>Tipo de coeficiente de localização:</b> Habitação <b>Coordenada X:</b> 112.976,00 <b>Coordenada Y:</b> 196.124,00 <b>Mod 1 do IMI nº:</b> 2163520 <b>Entregue em :</b> 2008/12/14 <b>Ficha de avaliação nº:</b> 2731490 <b>Avaliada em :</b> 2009/05/12	

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda

Ref. Interna: 012525564

Cliente: -

Ref. Cliente: AVA 2023 IM-2604

Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Data da Avaliação: 1 de março de 2023

DOCUMENTOS (Cont.)

Conservatória do Registo Predial de  
Lisboa

Freguesia São Jorge de Arroios

2466/20080708 - D



Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2641-90203-110656-002485

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:

SEGUNDO ANDAR DIREITO - Destinado a habitação.

O(A) Ajudante, em substituição  
João Armando Freitas Castro

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 7 de 2008/10/17 13:14:54 UTC - Constituição da Propriedade Horizontal  
Registado no Sistema em: 2008/10/17 13:14:54 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

-----  
1ª Conservatória do Registo Predial de Cascais  
AP. 2663 de 2020/03/09 15:43:32 UTC - Aquisição  
Registado no Sistema em: 2020/03/09 15:43:32 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* MÃOS QUE FALAM, LDA  
NIPC 515191310

Sede: Av. Costa Pinto, 60, 1º dtº, Cascais

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* ROBINUDE - COMPRA E REVENDA DE IMÓVEIS, LDA  
NIPC 503673285

O(A) Oficial de Registos em Substituição  
António João Patornilho

REGISTOS PENDENTES

-----  
Não existem registos pendentes.

-----  
Certidão permanente disponibilizada em 13-02-2023 e válida até 13-08-2023

C.R.P. Lisboa

Informação em Vigor

Página - 1 -

www.predialonline.mj.pt

2023/02/14 12:18:36 UTC

www.casapronta.mj.pt