



# Relatório de Avaliação

## Apartamento

Rua Lopes, 84 - R/c Esqº  
Lisboa

ELABORADO PARA:

### Particular

ROBINUDE COMPRA E REVENDA DE IMOVEIS LDA

Ref.º Cliente: AVA 2023 IM-2604

N/ Ref.º: 12536203

---

24 de março de 2023

**Avaliação para:** Particular **Ref. Interna:** 12536203  
**Cliente:** ROBINUDE COMPRA E REVENDA DE IMOVEIS LDA **Ref. Cliente:** AVA 2023 IM-2604  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 24 de março de 2023

### RESUMO DA AVALIAÇÃO

**Imóvel:** Apartamento  
**Concelho:** Lisboa **Valorização do Imóvel no Estado Atual:**  
**Valor de Mercado:** 226 900 €  
(duzentos e vinte e seis mil novecentos Euros)

### CONDICIONANTES DO VALOR

Nada a registar.

### 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 perspetiva 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 – Internacional Valuation Standards.

Lisboa, 24 de março de 2023



Tomás Araújo

Registo na CMVM n.º PAI/2021/0078

**Avaliação para:** Particular **Ref. Interna:** 12536203  
**Cliente:** ROBINUDE COMPRA E REVENDA DE IMOVEIS LDA **Ref. Cliente:** AVA 2023 IM-2604  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 24 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:** T1

**Distrito:** Lisboa **Concelho:** Lisboa

**Freguesia:** Penha de França

**Morada:** Rua Lopes, 84 - R/c Esqº

**Localidade:** Lisboa **Código Postal:** 1900 - 297

**Prédio:** Urbano  
**Letra(s) "PH":** B  
**Matriz(es):** 169  
**Descrição CRP:** 1685/20040406  
**Finalidade:** Habitação  
**Lic. Utilização:** CRP genérica menciona o n.º 212 de 22/05/1937  
**Proprietário:** ROBINUDE - COMPRA E REVENDA DE IMÓVEIS, LDA  
**Coordenadas:** Latit.: 38°43'35.9"N ; Long.: 9°07'17.6"W

**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 "B", ao nível do Rés do Chão Esquerdo, sendo composta de 2 assoalhadas, com sala/cozinha, 1 quarto e instalação sanitária. A fração dispõe também de um pátio tardoz de uso exclusivo com acesso direto.

O estado de conservação é atualmente bom, já que se encontra remodelado

### Edificado

**Situação:** Construído **Ocupação:** Arrendado **N.º Pisos:** R/c + 2 Pisos  
**Ano da Construção:** 1937 **Ano do Restauro:** 2010 **Conservação:** Bom

**Tipo de Construção:** Alvenaria mista **Cobertura:** Telha cerâmica Lage de Madeira

**Revestimentos Exteriores:** Reboco Pintura

**Caixilharias:** Alumínio termolacado com vidro duplo

**Rev. Interiores (Z. Secas):** Pavimento flutuante (revestimento de madeira)

**Rev. Interiores (Z. Húm.):** Cerâmica

**Instalações Especiais:** Nada a salientar

**Nível de Acabamentos:** Bons **Vistas:** Urbana

**Avaliação para:** Particular **Ref. Interna:** 12536203  
**Cliente:** ROBINUDE COMPRA E REVENDA DE IMOVEIS LDA **Ref. Cliente:** AVA 2023 IM-2604  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 24 de março de 2023

#### 4. Características da Envolvente

**Caracterização Zona:** Zona consolidada no centro urbano, perto da Avenida Afonso III, a cerca de 10 minutos da zona ribeirinha  
**Infra-estruturas Urb.:** Zona totalmente infraestruturada  
**Possibilidade de Desenvolvimento Urbanístico:** Zona consolidada para reabilitar  
**Localização:** Boa **Envolvente:** Boa  
**Facilidade de Acesso:** Boa **Transportes Públicos:** Razoável  
**Facilidade Estacionamento:** Razoável **Serviços na Proximidade:** Boa  
**Enquadramento Paisagístico:** Razoável **Valor Comercial:** Bom

#### 5. Áreas do Imóvel

Identificação da Área:	Área:
Habitação	62,00 m <sup>2</sup>
Pátio c/telheiro	23,00 m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>

**Áreas baseadas em:** Planta de levantamento local fornecida pelo cliente

#### Observações / Discrepâncias Verificadas:

Verifica-se divergências, as áreas registadas na matriz são diferentes das medidas nas plantas em formato digital fornecidas e verificadas no local. Para efeitos de cálculo consideraram-se as áreas medidas nas plantas fornecidas.

#### 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:** Boa **Capacidade de Manter o Valor:** Boa

**Avaliação para:** Particular **Ref. Interna:** 12536203  
**Cliente:** ROBINUDE COMPRA E REVENDA DE IMOVEIS LDA **Ref. Cliente:** AVA 2023 IM-2604  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 24 de março de 2023

## 7. Metodologia

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

Caderneta(s) Predial(ais)

Descrição(ões) na Conservatória do Registo Predial

Planta(s)

### 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:

#### 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.

## 8. Avaliação

### Métodos do Mercado e Rendimento

Todos os pressupostos utilizados e cálculos efetuados na execução deste método de avaliação encontram-se discriminados em quadro anexo, parte integrante do presente Relatório de Avaliação.

**Valor total:** 226 900 €

**Avaliação para:** Particular **Ref. Interna:** 12536203  
**Cliente:** ROBINUDE COMPRA E REVENDA DE IMOVEIS LDA **Ref. Cliente:** AVA 2023 IM-2604  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 24 de março de 2023

## 9. Pressupostos Especiais / Observações

O imóvel está inserido no centro de Lisboa, a cerca de 15 minutos a pé da zona ribeirinha oriental, na envolvente imediata encontram-se essencialmente imóveis destinados a Habitação, com fraca implantação comercial ao nível dos pisos térreos dos edifícios. O imóvel em avaliação localiza-se concretamente na zona denominada de São João. O local beneficia de razoáveis 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 (zona 19E). Em termos de transportes públicos a zona é razoavelmente servida designadamente com acesso a autocarros, o metropolitano e comboio na envolvente mais alargada (Santa Apolónia). Zona encontra-se devidamente infraestruturada com redes de saneamento, abastecimento de águas, eletricidade, 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 a JOÃO MARIA GOMES VIANA PENA DO AMARAL. O arrendatário terá de pagar uma renda de 750 €/mês até 01/11/2022 e 785 €/mês até 01/11/2023, não existindo renovação após esse período. Após este período foi considerada a perpetuação da renda potencial aferida através do mercado, conforme quadro de cálculo anexo.

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

## 10. Condicionantes do Valor

Nada a registar.

## 11. Advertências

Face ao panorama nacional e internacional (crise militar no Leste Europeu) é pertinente ressaltar que a condição atual do mercado imobiliário poderá sofrer alterações a curto/médio prazo derivada de uma possível fragilidade económica mundial, impossível de quantificar por parte do avaliador à data da presente avaliação.

## 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 seis mil novecentos Euros)

**226 900 €**

## Anexos à presente avaliação:

Quadro de Homogeneização das Amostras Mercado

Planta de Localização e Fotografias

## Validação:

### Datas

Data de contrato de prestação de serviços: 17/03/2023

Data de solicitação da avaliação: 17/03/2023

Data do término do trabalho de avaliação: 24/03/2023

Data do término do relatório de avaliação: 24/03/2023

Técnico que efetuou a visita ao imóvel:

**LUSO-ROUX**  
Avaliações  
Vitor Jose Martins Soares

Vítor Soares

Registo na CMVM n.º PAI/2013/0033

**Lisboa, 24 de março de 2023**

Pela Luso-Roux, Avaliações Lda.

**O Perito Avaliador:**



Tomás Araújo

Registo na CMVM n.º PAI/2021/0078

QUADRO DE AVALIAÇÃO - VÁRIOS FOGOS / FRAÇÕES / PRÉDIOS

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL							ÁREAS DO IMÓVEL		MÉTODO DE MERCADO			MÉTODO DO RENDIMENTO												
Tipo de Imóvel	Descrição Predial	Artigo Matricial	Fração	Inquilino	Tipologia	N.º / Piso	Bruta Privativa (m²)	Logradouro (m²)	Valores Unitários		Valor de Mercado (Devoluto)	Renda Mensal (R)						Encargos %	Taxa de Atualização	Yield	Valor Potencial (Devoluto)	Valor de Mercado (Atual)		
									Bruta Privativa (m²)	Logradouro (m²)		Valor Unit.	Efetiva 1º Período	Período até o fim do contrato (anos)	Valor Unit.	Efetiva 2º período	Período até o fim do contrato (anos)						Valor Unit.	Potencial
Apartamento	1685/20040406	169	B	JOÃO MARIA GOMES VIANA PENA DO AMARAL	T1	R/C Esq	62	23	3 725	550	243 600	12,1	750,00	11/11/2023	12,7	785,00	11/11/2024	17,7	1 100	3,0%	5,0%	5,25%	243 900,00 €	226 900
<b>TOTAIS</b>							<b>62</b>	<b>23</b>			<b>243 600</b>		<b>750</b>						<b>1 100</b>					<b>226 900</b>



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> )	Arrec. (m <sup>2</sup> )	Est. / Gar. (m <sup>2</sup> )			
Apto	t1	Imóvel em Avaliação	1937		62		0,18		0,35		62

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> )	Valor (€)	€/m <sup>2</sup> AB ajust.		
01	Apto	T1	Penha de França, 1º Piso, acabado de remodelar	1951		44		0,20		0,35		210 000	4 772,7
02	Apto	T1	Penha de França, 1º Piso, bem conservado	1990		66		0,20		0,35		250 000	3 787,9
03	Apto	T1	Penha de França, 3º Piso, remodelado			51		0,20		0,35		245 000	4 803,9
04	Apto	T1	Penha de França, 2º Piso, remodelado.			50		0,20		0,35		255 000	5 100,0
05	Apto	T1	Penha de França, R/c, remodelado c/ pátio			65		0,20		0,35		249 000	3 830,8
06	Apto	T2	Penha de França, 2º Piso, totalmente remodelado			79		0,20		0,35		1 050	13,3
07	Apto	T1	Penha de França, R/c, razoável	1982		32		0,20		0,35		800	25,0
08	Apto	T1	Penha de França, 1º Piso, Remodelado	1936		48		0,20		0,35		900	18,8
09	Apto	T1	Penha de França, Sub-cave, razoável c/pátio			53		0,20		0,35		1 200	22,6
10	Apto	T2	Penha de França, R/c remodelado			80		0,20		0,35		1 250	15,6

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	4 772,7	V. Oferta	0,95	44	0,92		0,90		1,00		1,00		1,00	3 745,4
02	3 787,9	V. Oferta	0,95	66	1,02		1,00		1,00		1,00		1,00	3 655,2
03	4 803,9	V. Oferta	0,95	51	0,95		1,00		0,90		0,95		1,00	3 716,0
04	5 100,0	V. Oferta	0,95	50	0,95		1,00		0,90		0,95		1,00	3 925,6
05	3 830,8	V. Oferta	0,95	65	1,01		1,00		1,00		1,00		1,00	3 682,5
06	13,3	V. Renda	0,97	79	1,06		1,00		1,10		1,10		1,00	16,6
07	25,0	V. Renda	0,97	32	0,92		0,95		0,95		0,93		0,97	18,2
08	18,8	V. Renda	0,97	48	0,94		1,00		1,05		1,00		1,00	17,9
09	22,6	V. Renda	0,97	53	0,96		1,00		1,00		0,95	logradouro	0,90	18,1
10	15,6	V. Renda	0,97	80	1,07		1,00		1,00		1,03	s/patio	1,10	18,3

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Mínimo	Média	Máximo	Mediana	Desvio Padrão	C. Variação
Apto	V. Oferta	3 655,2	3 744,9	3 925,6	3 716,0	106,6	2,8%
Apto	V. Renda	16,6	17,8	18,3	18,1	0,7	3,9%

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:	Particular	Ref. Interna:	12536203
Cliente:	ROBINUDE COMPRA E REVENDA DE IMOVEIS LDA	Ref. Cliente:	AVA 2023 IM-2604
Tipo de Avaliação:	Avaliação, com visita interior	Data da Avaliação:	24 de março de 2023

### Localização e Fotografias

#### Planta de Localização / Fotografia aérea



#### Fotografias



Fachada



Entrada da fracção



**Avaliação para:** Particular  
**Cliente:** ROBINUDE COMPRA E REVENDA DE IMOVEIS LDA  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior

**Ref. Interna:** 12536203  
**Ref. Cliente:** AVA 2023 IM-2604  
**Data da Avaliação:** 24 de março de 2023

Fotografias (cont.)



Sala



Quarto



Cozinha



I.S.



Pátio



Envolvente

**Avaliação para:** Particular **Ref. Interna:** 12536203  
**Cliente:** ROBINUDE COMPRA E REVENDA DE IMOVEIS LDA **Ref. Cliente:** AVA 2023 IM-2604  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 24 de março de 2023

## DOCUMENTOS

 <b>AT</b> autoridade tributária e aduaneira	<b>CADERNETA PREDIAL URBANA</b> <small>SERVIÇO DE FINANÇAS: 3069 - LISBOA-1</small>
---	--

### IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 06 - LISBOA FREGUESIA: 63 - PENHA DE FRANÇA  
 ARTIGO MATRICIAL: 169 NIP:

### TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 06 - LISBOA FREGUESIA: 29 - SANTA ENGRACIA (EXTINTA) Tipo: URBANO  
 Artigo: 2098

### LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: RUA LOPES Nº: 84 Lugar: LISBOA Código Postal: 1900-297 LISBOA

### DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.  
 Descrição: Prédio composto pelas fracções "A" a "F".

O Antigo Artigo Urbano 2098 da freguesia de SANTA ENGRACIA foi inscrito em 31/12/1937.  
 A partir de Junho de 1981, passou ao artigo 205 da freguesia de S: JOÃO por desdobraimento de freguesias e classificação de artigos.  
 Deu origem ao artigo urbano 169 da actual freguesia de PENHA DE FRANÇA por reorganização administrativa da cidade de Lisboa, Portaria 295-A/2013 de 1 de Outubro.  
 Nº de pisos do artigo: 3

### ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 174,2500 m² Área de implantação do edifício: 100,0000 m² Área bruta privativa total: 62,0000 m² Área de terreno integrante das fracções: 74,2500 m²

### FRACÇÃO AUTÓNOMA: B

Descrição: Composto por duas divisões assoalhadas, cozinha, casa de banho e logradouro.

### LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: RUA LOPES Nº: 84 Lugar: LISBOA Código Postal: 1900-297 LISBOA  
 Andar/Divisão: R/C Esq

### ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação Tipologia/Divisões: 2 Permilagem: 166,0000 Nº de pisos da fracção: 1

### ÁREAS (em m²)

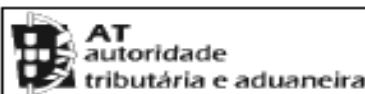
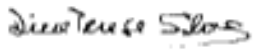

Área do terreno integrante: 74,2500 m² Área bruta privativa: 62,0000 m² Área bruta dependente: 0,0000 m²

### DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1969 Valor patrimonial actual (CIMI): €50.006,13 Determinado no ano: 2021  
 Tipo de coeficiente de localização: Habitação Coordenada X: 114.044,00 Coordenada Y: 195.924,00 Mod 1

**Avaliação para:** Particular **Ref. Interna:** 12536203  
**Cliente:** ROBINUDE COMPRA E REVENDA DE IMOVEIS LDA **Ref. Cliente:** AVA 2023 IM-2604  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 24 de março de 2023

**DOCUMENTOS (Cont.)**

	<b>CADERNETA PREDIAL URBANA</b> <small>SERVIÇO DE FINANÇAS: 3069 - LISBOA-1</small>														
<p>do IMI nº: 766912 Entregue em : 2005/09/21 Ficha de avaliação nº: 1462244 Avaliada em : 2007/02/12</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">Vt</td> <td style="text-align: center;">Vc</td> <td style="text-align: center;">A</td> <td style="text-align: center;">Ca</td> <td style="text-align: center;">Cl</td> <td style="text-align: center;">Cq</td> <td style="text-align: center;">Cv</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">46.770,00</td> <td style="text-align: center;">612,50</td> <td style="text-align: center;">63,8963</td> <td style="text-align: center;">1,00</td> <td style="text-align: center;">1,80</td> <td style="text-align: center;">1,000</td> <td style="text-align: center;">0,68</td> </tr> </table> <p style="font-size: small;">             Vt = 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 vedação, 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 terreno para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.              * Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIM.         </p>		Vt	Vc	A	Ca	Cl	Cq	Cv	46.770,00	612,50	63,8963	1,00	1,80	1,000	0,68
Vt	Vc	A	Ca	Cl	Cq	Cv									
46.770,00	612,50	63,8963	1,00	1,80	1,000	0,68									
<b>TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS</b>															
DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 08 - LISBOA FREGUESIA: 41 - S. JOÃO (EXTINTA) Tipo: URBANO Artigo: 205 Fração: B															
<b>TITULARES</b>															
Identificação fiscal: 503673285 Nome: ROBINUDE COMPRA E REVENDA DE IMOVEIS LDA Morada: AV 5 DE OUTUBRO 97 1, LISBOA, 1050-051 LISBOA Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 600001628															
Emitido via Internet em 2022-10-26															
O Chefe de Finanças   (Dina Teresa da Conceição Silva)															
<b>ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO</b>															
NIF EMISSOR: 503673285 CÓDIGO DE VALIDAÇÃO: DWVB241DZB5Y		Para validar este comprovativo acesse ao site em <a href="http://www.portaldasfinancas.gov.pt">www.portaldasfinancas.gov.pt</a> , opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.													
110663 - PENHA DE FRANÇA - U - 169 - B															
Página 2 de 2															



Avaliação para: Particular  
Cliente: ROBINUDE COMPRA E REVENDA DE IMOVEIS LDA  
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior  
Ref. Interna: 12536203  
Ref. Cliente: AVA 2023 IM-2604  
Data da Avaliação: 24 de março de 2023

### DOCUMENTOS (Cont.)

Conservatória do Registo Predial de Lisboa

Freguesia Santa Engrácia

1685/20040406

registo predial  
online

#### Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2666-01227-110663-000169

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 15396, Livro N.º: 55

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Santa Engrácia  
Rua Lopes, 84

ÁREA TOTAL: 174,25 M2

MATRIZ n.º: 169 NATUREZA: Urbana

FREGUESIA: Penha de França.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Rés-do-chão, 2 andares e quintais. PROVENIÊNCIA: desanexado do prédio descrito sob o n.º 831 do Livro B-9.

FRAÇÕES AUTÓNOMAS:

A, B, C, D, E, F

O(A) Ajudante, por delegação  
Maria da Agonia Gonçalves Aires dos Santos

Conservatória do Registo Predial de Viana do Alentejo

OFICIOSO

AP. 2173 de 2022/01/13 2022/01/24 12:17:23 - Autorização de Utilização

N.º AUTORIZAÇÃO : 212

DATA AUTORIZAÇÃO : 1937/05/22

ENTIDADE EMISSORA : CÂMARA MUNICIPAL

DE LISBOA.

O(A) Conservador(a) de Registos  
Hugo Manuel Pedro Saruga

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 6 de 1982/02/22 - Constituição da Propriedade Horizontal

FRAÇÃO: A PERMILAGEM: 166

FRAÇÃO: B PERMILAGEM: 166

FRAÇÃO: C PERMILAGEM: 167

FRAÇÃO: D PERMILAGEM: 167

C.R.P. Lisboa

www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor

2023/03/20 13:08:53 UTC

Página - 1 -

www.casapronta.mj.pt

Avaliação para: Particular

Ref. Interna: 12536203

Cliente: ROBINUDE COMPRA E REVENDA DE IMOVEIS LDA

Ref. Cliente: AVA 2023 IM-2604

Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Data da Avaliação: 24 de março de 2023

**DOCUMENTOS (Cont.)**

Conservatória do Registo Predial de Lisboa

Freguesia Santa Engrácia

1685/20040406

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

FRAÇÃO: E PERMILAGEM: 167

FRAÇÃO: F PERMILAGEM: 167

( Extracto da inscrição nº 9 776, fls.66 do Livro F-21 )

O Ajudante Principal  
João Armando Freitas Castro

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 20-03-2023 e válida até 20-09-2023

Avaliação para: Particular

Ref. Interna: 12536203

Cliente: ROBINUDE COMPRA E REVENDA DE IMOVEIS LDA

Ref. Cliente: AVA 2023 IM-2604

Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Data da Avaliação: 24 de março de 2023

DOCUMENTOS (Cont.)

Conservatória do Registo Predial de Lisboa

Freguesia Santa Engrácia

1695/20040406 - B



Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2666-01227-110663-000169

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:

RÉS-DO-CHÃO ESQUERDO e logradouro.

Valor Tributável: 7.144,77 Euros

O Ajudante Principal  
João Armando Freitas Castro

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 6 de 1982/02/22 - Constituição da Propriedade Horizontal

-----  
AP. 11 de 2004/11/03 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

\*\* ROBINUDE - COMPRA E REVENDA DE IMÓVEIS, LIMITADA

Sede: Av. 5 de Outubro, 97, 1º

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

\*\* JOÃO PEDRO COLAÇO DUARTE E MULHER ANA PAULA LOPES PEREIRA CAMBETA DUARTE

O Ajudante Principal  
João Armando Freitas Castro

-----  
Conservatória do Registo Predial de Constância

AP. 935 de 2020/08/03 13:39:01 UTC - Promessa de Alienação

Registado no Sistema em: 2020/08/03 13:39:01 UTC

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

\*\* BERNARDO MANUEL CORDEIRO LISBOA

NIF 189629754

Divorciado(a)

Morada: Rua Chaby Pinheiro, n.º 4, 3º esqº, Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

\*\* ROBINUDE - COMPRA E REVENDA DE IMÓVEIS, LDA.

NIPC 503673285

Prazo para o contrato prometido: até 26 de Junho de 2021.

C.R.P. Lisboa

Informação em Vigor

Página - 1 -

www.predialonline.mj.pt

2023/03/24 11:07:57 UTC

www.casapronta.mj.pt



Avaliação para: Particular

Ref. Interna: 12536203

Cliente: ROBINUDE COMPRA E REVENDA DE IMOVEIS LDA

Ref. Cliente: AVA 2023 IM-2604

Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Data da Avaliação: 24 de março de 2023

**DOCUMENTOS (Cont.)**

Conservatória do Registo Predial de  
Lisboa

Freguesia Santa Engrácia

1685/20040406 - B

**INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES**

O(A) Conservador(a) de Registos  
Teresa Margarida Rodrigues Alves Pacheco

**REGISTOS PENDENTES**

Conservatória do Registo Predial de Torres Vedras  
AP. 812 de 2023/03/24 - Cancelamento

Certidão permanente disponibilizada em 20-03-2023 e válida até 20-09-2023

Avaliação para: Particular

Ref. Interna: 12536203

Cliente: ROBINUDE COMPRA E REVENDA DE IMOVEIS LDA

Ref. Cliente: AVA 2023 IM-2604

Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Data da Avaliação: 24 de março de 2023

DOCUMENTOS (Cont.)



Avaliação para: Particular

Ref. Interna: 12536203

Cliente: ROBINUDE COMPRA E REVENDA DE IMOVEIS LDA

Ref. Cliente: AVA 2023 IM-2604

Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Data da Avaliação: 24 de março de 2023

DOCUMENTOS (Cont.)

**CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS HABITACIONAIS COM PRAZO CERTO**

ENTRE :

**PRIMEIRO: ROBINUDE – COMPRA E REVENDA DE IMÓVEIS, LDA.**, sociedade comercial de responsabilidade limitada, por quotas, com sede em Lisboa, na Avenida 5 de Outubro, n.º 97, freguesia das Avenidas Novas, concelho de Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de pessoa coletiva 503 673 285, aqui representada pelo seu gerente, com poderes para o ato, Salvador Maria Ferreira Pinto Basto Louro, solteiro, com domicílio profissional na Avenida 5 de Outubro, 97, em Lisboa, doravante designada por **Primeira Outorgante** ou **Senhoria**.

**E**

**João Maria Gomes Viana Pena do Amaral**, solteiro, maior, natural de Lisboa, portador do Cartão de Cidadão Nacional n.º 13197897, válido até 19/06/2028, contribuinte fiscal número 260783331 e residente na Rua Lopes, n.º 84, Rés-do-Chão Esquerdo, 1900-297 em Lisboa, doravante designado por **Segundo Outorgante** ou **Arrendatário**.

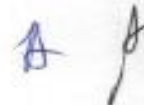
**E**

**Ana Rita Soares de Oliveira Gomes Viana**, casada, natural de Lisboa, portadora do Cartão de Cidadão Nacional n.º 06069384, válido até 21/01/2029, contribuinte fiscal número 132666812 e residente na Rua Professor Simões Raposo, n.º 4 9ºE, em Lisboa, doravante designado por **Terceiro Outorgante** ou **Fiador**.

é celebrado o presente contrato de arrendamento urbano para habitação com prazo certo, o qual se regerá pelas cláusulas seguintes:

**Cláusula primeira**

A Primeira Outorgante, é proprietária e legítima possuidora da fração autónoma designada pela letra "B", correspondente ao RÉS-DO-CHÃO - com logradouro ao nível do rés-do-chão, sito na Rua Lopes n.º 84, Rés do Chão Esquerdo, 1900-297 LISBOA em Lisboa, descrita na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob a ficha de registo n.º 1685/20040406 - B da Freguesia Santa Engrácia e inscrita na matriz predial urbana sob o artigo 912.º da Freguesia de Penha de França, isento de licença de utilização pela sua construção ser anterior a 1951.



Avaliação para: Particular

Ref. Interna: 12536203

Cliente: ROBINUDE COMPRA E REVENDA DE IMOVEIS LDA

Ref. Cliente: AVA 2023 IM-2604

Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Data da Avaliação: 24 de março de 2023

**DOCUMENTOS (Cont.)**

**Cláusula segunda**

Pelo presente contrato a Primeira Outorgante dá de arrendamento ao Segundo Outorgante, que por sua vez a aceita, pela renda, prazo e demais condições fixadas neste contrato, a fração descrita na cláusula anterior, e que integra o equipamento devidamente identificado no Anexo I.

**Cláusula terceira**

O contrato de arrendamento é de duração determinada, nos termos da legislação em vigor.

**Cláusula quarta**

O arrendamento é celebrado pelo prazo efetivo de dois anos, não renovável, iniciando-se em 01/11/2022 e com termo em 31/10/2024.

**Cláusula quinta**

Decorrido um terço do prazo de duração do contrato, o Arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação à Senhora com a antecedência de 120 dias do termo pretendido do contrato.

**Cláusula sexta**

1. A renda mensal é no valor ilíquido de € 750 (setecentos e cinquenta euros) durante o primeiro ano de vigência do Contrato e de € 785 (setecentos e oitenta e cinco euros) durante o segundo ano de vigência do contrato.
2. A renda mensal vence-se e será paga mensalmente até ao primeiro dia útil do mês anterior àquele a que disser respeito, por transferência bancária para a conta com o IBAN PT50 0035 0292 0000 5774 1307 8 ou outra que seja indicada por escrito pela Senhora.
3. Caso o pagamento da renda mensal não seja efetuado no prazo de oito dias da data em que é devida, o Segundo Outorgante constitui-se em mora, pelo que a Senhora terá direito de exigir, nos termos do n.º 1 do artigo 1041º do Código Civil, além da(s) prestação(ões) em atraso, uma indemnização igual a 20% da(s) mesma(s).

**Cláusula sétima**

O imóvel arrendado destina-se exclusivamente a habitação do Arrendatário, declarando o mesmo ficar como sua casa de morada de família, comprometendo-se a não lhe dar outro uso, nem a sublocá-la, no todo ou em parte, ou ceder os direitos conferidos pelo presente contrato ou permitir a fruição do locado por outra pessoa, sem prévio e expresso consentimento por escrito da Senhora.

82

Handwritten signature or mark.



Avaliação para: Particular

Ref. Interna: 12536203

Cliente: ROBINUDE COMPRA E REVENDA DE IMOVEIS LDA

Ref. Cliente: AVA 2023 IM-2604

Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Data da Avaliação: 24 de março de 2023

**DOCUMENTOS (Cont.)**

**Cláusula oitava**

O Arrendatário reconhece que o local arrendado se encontra em bom estado de utilização, conforme registo fotográfico que se junta no Anexo II e declara que o mesmo realiza cabalmente o fim ao qual se destina.

**Cláusula nona**

1. O Segundo Outorgante obriga-se a manter em bom estado de conservação o imóvel ora arrendado, bem como as instalações e canalizações de água, luz e esgotos e demais equipamentos do local arrendado, bem como manter em bom estado os respetivos pavimentos, pinturas e vidros, ressalvando o desgaste proveniente da sua normal e prudente utilização, correndo por sua conta todas as reparações decorrentes da inobservância do disposto na presente cláusula, nomeadamente, mas não exclusivamente, todos os danos que sejam provocados por animais de estimação.
2. O incumprimento do disposto no número anterior da presente cláusula fará incorrer na obrigação de indemnizar pelos prejuízos causados, nos termos gerais.
3. O Arrendatário obriga-se a entregar o arrendado, uma vez terminado o contrato, nas condições em que o recebeu, ressalvando o desgaste proveniente da sua normal e prudente utilização.
4. Para garantia do pagamento dos encargos em curso, de eventuais danos resultantes de uma utilização imprudente do locado, da violação das cláusulas anteriores, ou para garantir o pagamento de consumos domésticos não pagos, o Arrendatário, no ato da celebração do presente contrato, constitui a favor da Senhora uma caução, com o valor de € 685 (seiscentos e oitenta e cinco euros) que será devolvida ao Arrendatário, no prazo máximo de trinta dias a contar do final do contrato, caso a Senhora considere que não será necessária a sua utilização.
5. O Arrendatário não poderá fazer quaisquer obras no local arrendado sem prévia autorização escrita dada pela Senhora e as obras que realizar não poderão alterar a estrutura do locado.
6. As obras ou benfeitorias eventualmente realizadas pelo Arrendatário ficarão a fazer parte integrante do locado, renunciando o Arrendatário ao seu levantamento ou demolição e a ser indemnizados pela sua realização ou alegar retenção, mesmo quando autorizada.
7. A Senhora poderá aceder ao local arrendado e o Arrendatário obriga-se a dar acesso ao mesmo, sem restrições, mediante comunicação prévia onde se indica a data e hora da visita e enviada com no mínimo 72 horas de antecedência relativamente à data da visita.
8. Cabe à Senhora executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pela Lei vigente.
9. A Senhora autoriza que o Arrendatário instale outros serviços, nomeadamente televisão por cabo, telefone e internet.

Avaliação para: Particular

Ref. Interna: 12536203

Cliente: ROBINUDE COMPRA E REVENDA DE IMOVEIS LDA

Ref. Cliente: AVA 2023 IM-2604

Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Data da Avaliação: 24 de março de 2023

DOCUMENTOS (Cont.)

**Clausula décima**

1. O incumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas no presente contrato pelo **Segundo Outorgante**, confere à **Senhoria** o direito de o resolver sem prejuízo do direito a ser indemnizada.
2. No caso de cessação do presente contrato de arrendamento por qualquer causa extintiva, o **Segundo Outorgante** fica obrigado a entregar a coisa certa, que é o imóvel para arrendamento identificado na cláusula 1º deste contrato à **Senhoria**, no prazo de 10 (dez) dias, após interpelação nesse sentido, efetuada por carta registada, fax ou protocolo.
3. Em caso de resolução do contrato de arrendamento pela **Senhoria**, nos termos dos artigos 1083.º a 1086.º do Código Civil, o **Segundo Outorgante** fica obrigado a devolver o locado à **Senhoria** no prazo de um mês a contar da resolução.
4. Se o contrato cessar nos termos da presente cláusula e não for restituído o local arrendado no prazo de 10 (dez) dias ou no prazo de um mês, consoante os casos, o **Segundo Outorgante** fica obrigado ao pagamento, a título de cláusula penal, à **Senhoria** à razão de € 40,00 (quarenta euros) por cada dia de atraso na restituição, e bem assim a suportar as despesas judiciais e extrajudiciais que se verificarem, causadas pela não restituição no prazo estipulado.

**Cláusula décima primeira**

Fica convencionado que quaisquer alterações ao presente contrato só serão válidas desde que constem de documento escrito, assinado pelas partes.

**Cláusula décima segunda**

As partes expressamente estabelecem como **domicilio convencionado** do **Segundo Outorgante** para todos os efeitos, designadamente os previstos nos artigos 9º e 10º do NRAU, a morada do local arrendado.

**Cláusula décima terceira**

O **Terceiro Outorgante** constitui-se fiador e principal pagador, assumindo solidariamente com o **Segundo Outorgante** a obrigação de fiel cumprimento de todas as cláusulas deste contrato, seus aditamentos legais e suas renovações, até à efetiva restituição do locado livre, devoluto e nas condições estipuladas, e bem assim declara que a fiança prestada pelo presente contrato subsistirá ainda que haja alteração da renda, renunciando ainda expressamente ao benefício da excussão prévia.

**Cláusula décima quarta**

82



Avaliação para: Particular

Ref. Interna: 12536203

Cliente: ROBINUDE COMPRA E REVENDA DE IMOVEIS LDA

Ref. Cliente: AVA 2023 IM-2604

Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Data da Avaliação: 24 de março de 2023

DOCUMENTOS (Cont.)

A Senhoria aceita a fiança nos termos constituídos.

**Cláusula décima quinta**

Os eventuais litígios emergentes do presente contrato, quer respeitem à sua validade ou à de qualquer cláusula ou condições que o integram, quer se relacionem com a sua interpretação ou execução, serão decididos segundo a legislação portuguesa, sendo competente para dirimir esses conflitos o Tribunal Cível da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

Lisboa, 30 de Setembro de 2022

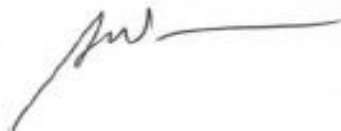
A Primeira Outorgante



O Segundo Outorgante



O Terceiro Outorgante





## Determinação da Taxa de Atualização

A **taxa de atualização** visa atualizar valores monetários futuros, isto é, procura determinar os seus valores no momento atual. Na presente avaliação considerámos que a análise se efetua a preços constantes, isto é, os preços do ano-base. Assim a taxa de atualização utilizada exclui alterações puramente inflacionárias ou deflacionárias no nível geral dos preços.

Os investimentos encerram dois aspetos principais: rentabilidade e risco.

Esta relação, assenta no princípio de que o retorno potencial de um investimento aumenta com um acréscimo, diretamente proporcional, do risco. Ou seja, qualquer investidor racional exigirá maiores rentabilidades ou rendibilidades para recompensar maiores riscos e atualizará os montantes futuros a receber e a despende com base numa taxa de atualização mais elevada.

A taxa de atualização pode ser calculada através do **modelo CAPM**, que é representado pela equação:

$$E(R_i) = R_f + [E(R_m) - R_f] \times \beta_i$$

Sendo:

$E(R_i)$  = retorno esperado do ativo ou taxa de desconto;

$R_f$  = taxa livre de risco, taxa de iliquidez ou *free risk rate*;

$E(R_m)$  = retorno esperado da carteira de mercado;

ERP =  $E(R_m) - R_f$  = Equity Risk Premium

$\beta_i$  = risco sistemático do ativo;

Admitindo um "Build Up" Model a partir da formulação base, em que introduzimos um fator adicional alfa ( $\alpha$ ) que reflete o risco de Portugal em relação ao risco da atividade na Europa Ocidental e contempla ainda o risco adicional específico do imóvel, dentro da sua atividade e do contexto nacional, assim teremos a seguinte formulação:

$$E(R_i) \text{ ajustado} = R_f + [E(R_m) - R_f] \times \beta_i + \alpha$$

Sendo:

$E(R_i)$  ajustado = retorno esperado do ativo ou taxa de desconto;

$R_f$  = taxa livre de risco, taxa de iliquidez ou *free risk rate*;

$E(R_m)$  = retorno esperado da carteira de mercado no contexto nacional;

ERP =  $E(R_m) - R_f$  = Equity Risk Premium

$\beta_i$  = risco sistemático do ativo no contexto da Europa Ocidental.

$\alpha$  = Fator

$R_f$ :	1,10%	Média Rendibilidade das OT's a 10 anos (período de <u>5</u> anos: 2018 a 2022) **
ERP:	9,23%	Equity Risk Premium para Portugal
$\beta_i$ :	0,41	Real Estate (General/Diversified)
$\alpha$ :	1,00%	Fator corretivo para ajustamento ao mercado Português e enquadramento específico do ativo no mesmo

\*Fonte: Aswath Damodaran

<http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>

$$E(R_i) \text{ ajustado} = R_f + [E(R_m) - R_f] \times \beta_i + \alpha$$

$E(R_i)$  ajustado = **5,88%**

**Taxa adotada** = **5,00%**

### \*\*Obrigações do Tesouro (OT's)

LINK BdP → <https://bpstat.bportugal.pt/serie/12099464>

2018	1,84%
2019	0,76%
2020	0,42%
2021	0,30%
2022	2,17%

ts : Taxa de iliquidez "bruta" 1,10% média anual  
ts : Taxa de iliquidez 0,79% Sem 28% juros de capital

