



# Relatório de Avaliação

## Fração autónoma para habitação

Avenida dos Bombeiros Voluntários de Algés, 27, CV Esq.  
Algés

ELABORADO PARA:

**PWSIX – Consultoria, Gestão e Mediação Imobiliária**

Ref.ª Cliente: AVA 2019 IM-0974

N/ Ref.ª: 01 2164531

---

26 de novembro de 2019

**Avaliação para:** PWSIX – Consultoria, Gestão e Mediação Imobiliária

**Ref. Interna:** 01 2164531

**Ref. Cliente:** AVA 2019 IM-0974

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

**Data da Avaliação:** 26 de novembro de 2019

### RESUMO DA AVALIAÇÃO

**Imóvel:** Fração autónoma para habitação

**Concelho:** Oeiras

**Valorização do Imóvel no Estado Atual:**

**Valor de Mercado:**

(cento e cinco mil Euros)

**105 000 €**

### 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 01/06/2020.
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, 26 de novembro de 2019



Valter Costa

Registo na CMVM n.º PAI/2017/0054  
PAI/2003/0023/058

**Avaliação para:** PWSIX – Consultoria, Gestão e Mediação Imobiliária

**Ref. Interna:** 01 2164531

**Ref. Cliente:** AVA 2019 IM-0974

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

**Data da Avaliação:** 26 de novembro de 2019

## 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:** Fração autónoma para habitação

**Estado:** Usado

**Tipologia:** T1

**Distrito:** Lisboa

**Concelho:** Oeiras

**Freguesia:** U. F. Algés, Linda-a-Velha e Cruz Quebrada-Dafundo

**Morada:** Avenida dos Bombeiros Voluntários de Algés, 27, CV Esq.

**Localidade:** Algés

**Código Postal:** 1495 - 024

**Prédio:** Urbano

**Foto:**

**Letra(s) "PH":** Q

**Matriz(es):** 3285

**Descrição CRP:** 926/20080521 - 2ª CRP de Oeiras

**Finalidade:** Habitação

**Lic. Utilização:** 92 de 14/03/1969

**Proprietário:** ROBINUDE COMPRA E REVENDA DE IMOVEIS LDA.

**Coordenadas:** Latit.: \_\_\_\_\_ ; Long.: \_\_\_\_\_



## 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 "Q", ao nível da cave, sendo composta de 2 assoalhadas, com hall, sala, copa, despensa, quarto, cozinha, instalação sanitária. O imóvel dispõe de um pequeno logradouro a tardoz.

O estado de conservação é atualmente muito deficitário, sem condições de habitabilidade.

### Edificado

**Situação:** Construído

**Ocupação:** Devoluto

**N.º Pisos:** C/V + R/C + 6 andares

**Ano da Construção:** 1969

1969

**Ano do Restauro:** N/A

N/A

**Conservação:** Degradado

**Tipo de Construção:** Betão armado

Betão armado

**Cobertura:** Telha cerâmica

Telha cerâmica

**Revestimentos Exteriores:** Pedra e cerâmico

Pedra e cerâmico

**Caixilharias:** Alumínio com vidro simples

Alumínio com vidro simples

**Rev. Interiores (Z. Secas):** Pavimentos em taco de madeira, paredes e tetos estucados e pintados

Pavimentos em taco de madeira, paredes e tetos estucados e pintados

**Rev. Interiores (Z. Húm.):** Pavimentos e paredes em material cerâmico, teto estucado e pintado

Pavimentos e paredes em material cerâmico, teto estucado e pintado

**Instalações Especiais:** Nada a salientar

Nada a salientar

**Nível de Acabamentos:** Correntes

Correntes

**Vistas:** Logradouro

Logradouro

**Avaliação para:** PWSIX – Consultoria, Gestão e Mediação Imobiliária

**Ref. Interna:** 01 2164531

**Ref. Cliente:** AVA 2019 IM-0974

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

**Data da Avaliação:** 26 de novembro de 2019

#### 4. Características da Envolvente

**Caracterização da Zona:** Zona consolidada no centro de Algés, ao lado do mercado local, de predominância residencial

**Infra-estruturas Urb.:** Zona totalmente infraestruturada

**Possibilidade de Desenvolvimento Urbanístico:** Zona consolidada para reabilitar

**Localização:** Razoável

**Envolvente:** Razoável

**Facilidade de Acesso:** Muito Boa

**Transportes Públicos:** Boa

**Facilidade Estacionamento:** Boa

**Serviços na Proximidade:** Razoável

**Enquadramento Paisagístico:** Razoável

**Valor Comercial:** Razoável

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

A localização específica permite ter uma facilidade de acesso muito boa, tendo em conta também a proximidade aos principais eixos viários, sendo a rede de transportes públicos também de assinalar face à proximidade do interface de transportes de Algés. O local beneficia também de bom estacionamento na envolvente, embora pago. Os aspetos marcadamente negativos que influencia em particular o valor do imóvel, tem a ver com o seu estado de conservação atual, bastante degradado, o que obriga a que tenha de se realizar obras profundas para criar condições de habitabilidade, e a própria localização do imóvel, ao nível da cave, com reduzida iluminação interior.

#### 5. Áreas do Imóvel

##### Identificação da Área:

Habituação (Cave)

##### Área:

55,95 m<sup>2</sup>

Logradouro (Cave)

4,29 m<sup>2</sup>

**Áreas baseadas em:** Planta fornecida pelo cliente

#### Observações / Discrepâncias Verificadas:

As áreas registada na matriz são claramente inferiores ao verificado no local e medido sobre a planta. Para efeitos de avaliação foram consideradas as áreas reais verificadas. Sugere-se a atualização das áreas constantes na CPU.

#### 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:

Existe alguma oferta crescente, principalmente nas frações remodeladas, procurando ser uma alternativa a Lisboa, já que beneficiam de boas acessibilidades e transportes. Ainda assim, o nível de rendas face à dimensão e tipologia dos fogos já chega a ser elevado, reduzindo ligeiramente o ritmo de colocação no mercado, que ainda assim se admite de algum dinamismo. A procura é identificável, pelo factores atrás descritos, não se identificando uma absorção superior devido à escalada no nível de rendas.

**Facilidade de Comercialização do Imóvel:** Razoável

**Capacidade de Manter o Valor:** Razoável

**Avaliação para:** PWSIX – Consultoria, Gestão e Mediação Imobiliária

**Ref. Interna:** 01 2164531

**Ref. Cliente:** AVA 2019 IM-0974

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

**Data da Avaliação:** 26 de novembro de 2019

## 7. Metodologia

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

Descrição(ões) na Conservatória do Registo Predial

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:

Utilizamos 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.

Utilizamos 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:** PWSIX – Consultoria, Gestão e Mediação Imobiliária

**Ref. Interna:** 01 2164531

**Ref. Cliente:** AVA 2019 IM-0974

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

**Data da Avaliação:** 26 de novembro de 2019

## 8. Avaliação

### Método de Mercado - Estado Atual

Habitação (Cave)	55,95 m <sup>2</sup>	x	1 850 €/m <sup>2</sup>	=	103 508 €
Logradouro (Cave)	4,29 m <sup>2</sup>	x	375 €/m <sup>2</sup>	=	1 609 €
<b>Valor total:</b>					<b>105 000 €</b>

### Método do Rendimento - Estado Atual

Renda potencial (Rp):	682 €/mês	12,0 €/m <sup>2</sup>	Custo das obras a efetuar (I):	25 000 €
Taxa de encargos (te):	5,00%			
Yield de mercado (y):	6,00%		<b>Valor do imóvel (V = - I + RL anual / t):</b>	<b>105 000 €</b>

### Cálculo do Valor para efeitos de Seguro

#### CUSTOS DIRETOS - C

Habitação (Cave)	55,95 m <sup>2</sup>	x	1 000 €/m <sup>2</sup>	=	55 950 €
Logradouro (Cave)	4,29 m <sup>2</sup>	x	250 €/m <sup>2</sup>	=	1 073 €

TOTAL CUSTOS DE CONSTRUÇÃO OU REPOSIÇÃO A NOVO - C **57 023 €**

Encargos Indiretos - Ec  **8 553 €**

**VALOR DE SEGURO - VS = (C + Ec) 65 600 €**

### Método de Mercado - Após realização das obras

Habitação (Cave)	55,95 m <sup>2</sup>	x	2 300 €/m <sup>2</sup>	=	128 685 €
Logradouro (Cave)	4,29 m <sup>2</sup>	x	450 €/m <sup>2</sup>	=	1 931 €
<b>Valor total:</b>					<b>130 600 €</b>

## 9. Pressupostos Especiais / Observações

O imóvel insere-se na zona central de Algés, numa das principais avenidas locais, próximo do Mercado local, beneficiando da envolvente, maioritariamente residencial, mas com forte implantação comercial ao nível dos pisos térreos do edifícios. O local beneficia igualmente de bons acessos rodoviários dada a proximidade às vias de acesso principais. O estacionamento em superfície existe com alguma abundância, no entanto, nesta localização específica, o estacionamento em superfície é difícil e pago. Em termos de transportes públicos a zona é bem servida designadamente com acesso a autocarros e comboio na envolvente imediata, pela proximidade do interface de transportes de Algés. A zona encontra-se totalmente infraestruturada.

À data da visita o imóvel encontrava-se em deficitário de conservação, sem condições de habitabilidade, no entanto as partes comuns e o estado aparente do prédio onde se insere a fração, são razoáveis para a idade do mesmo.

O valor baseado no rendimento, tem em consideração uma renda potencial de mercado no estado reabilitado e um custo de obras estimado para essa condição, em função do estado verificado e na nossa apreciação do mesmo.

A yield de mercado foi considerada de acordo com a prospecção de mercado efectuada e o respetivo potencial do imóvel.

De referir que o n.º da licença de utilização foi aferido na CRP genérica facultada.

**Avaliação para:** PWSIX – Consultoria, Gestão e Mediação Imobiliária

**Ref. Interna:** 01 2164531

**Ref. Cliente:** AVA 2019 IM-0974

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

**Data da Avaliação:** 26 de novembro de 2019

### 10. Condicionantes do Valor

As áreas registadas na matriz não correspondem ao imóvel, conforme se verifica no local e afere na planta fornecida, pelo que se parte do princípio que sejam estas últimas as corretas, pelo que se sugere a atualização das mesmas na CPU.

### 11. Advertências

A fração encontra-se devoluta e sem condições de habitabilidade. O valor baseado no rendimento, tem em consideração uma renda potencial de mercado no estado reabilitado e um custo de obras estimado para essa condição, em função do estado verificado e na nossa apreciação do mesmo.

### 12. Conclusão

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

**Valor de Mercado:**

(cento e cinco mil Euros)

105 000 €

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

**Valor de Mercado:**

(cento e trinta mil seiscientos Euros)

130 600 €

### Anexos à presente avaliação:

Quadro de Homogeneização das Amostras Mercado

Planta de Localização e Fotografias

### Validação:

**Datas**

Data de solicitação da avaliação: 21/11/2019

Data do término do trabalho de avaliação: 26/11/2019

Data do término do relatório de avaliação: 26/11/2019

**Lisboa, 26 de novembro de 2019**  
Pela UON Consulting, S.A.



Rui Lourenço

Registo na CMVM n.º PAI/2016/0223  
PAI/2003/0023/060



Valter Costa

Registo na CMVM n.º PAI/2017/0054  
PAI/2003/0023/058

**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> )	pond.		pond.
Apto	T1	<b>Imóvel em Avaliação</b>	1969		55,95	4,29	0,20		0,35		<b>56,81</b>

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	T1	Apartamento no centro de Algés, a necessitar de obras, superior ao avaliado. Remax - 215552814	1988		55						159 500	<b>2 900,0</b>
02	Apto	T1	Apartamento no centro de Algés, Av da Republica, estado razoável. Remax - 215552845	1992		54	5					165 000	<b>3 055,6</b>
03	Apto	T1	Apartamento no centro de Algés, remodelado. Cityground - 215553549	nd		55						169 000	<b>3 072,7</b>
04	Apto	T1	Apartamento na Av Combatentes da Grande Guerra, estado razoável. José Caetano - 915855351	nd		50						170 000	<b>3 400,0</b>
05	Apto	T1	Apartamento na Rua Conde Rio Maior, totalmente remodelado. Imoving - 265000519	nd		65						179 000	<b>2 753,8</b>
06	Apto	T2	Apartamento na Rua Major Afonso Palla, totalmente renovado. Century21 - 215560987	nd		67						850	<b>12,7</b>
07	Apto	T2	Apartamento na Rua Luís de Camões, 51, estado razoável. Clara Rodrigues - 919000798	nd		61						850	<b>13,9</b>
08	Apto	T1	Apartamento no centro de Algés, remodelado. Remax - 215552941	nd		50						730	<b>14,6</b>
09	Apto	T1	Apartamento no centro de Algés, remodelado. Tartaruga - 210062191	nd		48						830	<b>17,3</b>
10	Apto	T1	Apartamento no centro de Algés, Rua Elias Garcia, 23, remodelado. Helena Beirão - 930147403	nd		57						750	<b>13,2</b>

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Tipolog.	n	Abp. (m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup> AB ajust.	Valor (€)
Apto	V. Oferta	T1	5	56	3 036,4	168 500
Apto	V. Renda	T1	3	52	15,0	770
Apto	V. Renda	T2	2	64	13,3	850

**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	2 900,0	V. Oferta	0,90	55	0,99		0,80					Andar	0,90	<b>1 864,1</b>
02	3 055,6	V. Oferta	0,90	54	0,99		0,75					Andar	0,90	<b>1 832,9</b>
03	3 072,7	V. Oferta	0,90	55	0,99		0,75					Andar	0,90	<b>1 851,6</b>
04	3 400,0	V. Oferta	0,90	50	0,97		0,70					Andar	0,90	<b>1 867,2</b>
05	2 753,8	V. Oferta	0,90	65	1,03		0,80					Andar	0,90	<b>1 845,6</b>
06	12,7	V. Renda	0,95	67	1,04							Andar	0,90	<b>11,3</b>
07	13,9	V. Renda	0,90	61	1,02		1,10					Andar	0,90	<b>12,6</b>
08	14,6	V. Renda	0,95	50	0,97							Andar	0,90	<b>12,1</b>
09	17,3	V. Renda	0,90	48	0,96							Andar	0,90	<b>13,4</b>
10	13,2	V. Renda	0,95	57	1,00							Andar	0,90	<b>11,3</b>

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Mínimo	Média	Máximo	Mediana	Desvio Padrão	C. Variação	Obs:
Apto	V. Oferta	1 832,9	<b>1 852,3</b>	1 867,2	1 851,6	14,0	0,8%	Estado atual
Apto	V. Renda	11,3	<b>12,1</b>	13,4	12,1	0,9	7,6%	Remodelado

**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.

**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> )	pond.		pond.
Apto	T1	<b>Imóvel em Avaliação</b>	1969		55,95	4,29	0,20		0,35		<b>56,81</b>

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	Apartamento no centro de Algés, a necessitar de obras, superior ao avaliado. Remax - 215552814	1988		55					159 500	<b>2 900,0</b>
02	Apto	T1	Apartamento no centro de Algés, Av da Republica, estado razoável. Remax - 215552845	1992		54	5				165 000	<b>3 055,6</b>
03	Apto	T1	Apartamento no centro de Algés, remodelado. Cityground - 215553549	nd		55					169 000	<b>3 072,7</b>
04	Apto	T1	Apartamento na Av Combatentes da Grande Guerra, estado razoável. José Caetano - 915855351	nd		50					170 000	<b>3 400,0</b>
05	Apto	T1	Apartamento na Rua Conde Rio Maior, totalmente remodelado. Imoving - 265000519	nd		65					179 000	<b>2 753,8</b>
06	Apto	T2	Apartamento na Rua Major Afonso Palla, totalmente renovado. Century21 - 215560987	nd		67					850	<b>12,7</b>
07	Apto	T2	Apartamento na Rua Luís de Camões, 51, estado razoável. Clara Rodrigues - 919000798	nd		61					850	<b>13,9</b>
08	Apto	T1	Apartamento no centro de Algés, remodelado. Remax - 215552941	nd		50					730	<b>14,6</b>
09	Apto	T1	Apartamento no centro de Algés, remodelado. Tartaruga - 210062191	nd		48					830	<b>17,3</b>
10	Apto	T1	Apartamento no centro de Algés, Rua Elias Garcia, 23, remodelado. Helena Beirão - 930147403	nd		57					750	<b>13,2</b>

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Tipolog.	n	Abp. (m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup> AB ajust.	Valor (€)
Apto	V. Oferta	T1	5	56	3 036,4	168 500
Apto	V. Renda	T1	3	52	15,0	770
Apto	V. Renda	T2	2	64	13,3	850

**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	2 900,0	V. Oferta	0,80	55	0,99		1,25		0,90			Andar	0,90	<b>2 330,1</b>
02	3 055,6	V. Oferta	0,80	54	0,99		1,10					Andar	0,90	<b>2 389,5</b>
03	3 072,7	V. Oferta	0,90	55	0,99							Andar	0,90	<b>2 468,9</b>
04	3 400,0	V. Oferta	0,80	50	0,97		1,05		0,95			Andar	0,90	<b>2 365,2</b>
05	2 753,8	V. Oferta	0,90	65	1,03							Andar	0,90	<b>2 307,0</b>
06	12,7	V. Renda	0,95	67	1,04							Andar	0,90	<b>11,3</b>
07	13,9	V. Renda	0,95	61	1,02		1,10					Andar	0,90	<b>13,3</b>
08	14,6	V. Renda	0,95	50	0,97							Andar	0,90	<b>12,1</b>
09	17,3	V. Renda	0,95	48	0,96							Andar	0,90	<b>14,2</b>
10	13,2	V. Renda	0,95	57	1,00							Andar	0,90	<b>11,3</b>

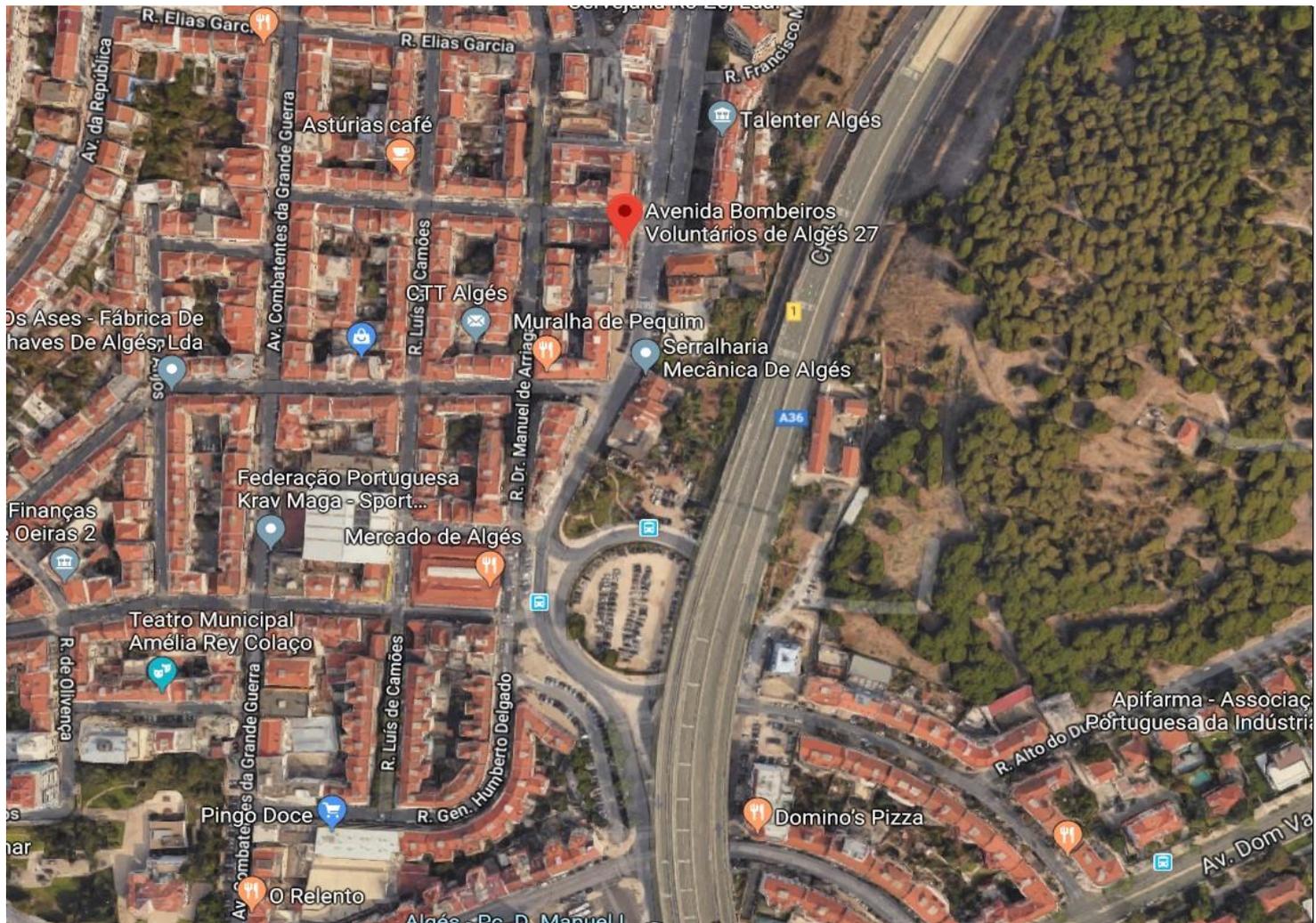
Tipo de Bem	Tipo de Valor	Mínimo	Média	Máximo	Mediana	Desvio Padrão	C. Variação
Apto	V. Oferta	2 307,0	<b>2 372,1</b>	2 468,9	2 365,2	62,7	2,6%
Apto	V. Renda	11,3	<b>12,4</b>	14,2	12,1	1,3	10,4%

**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.

**Localização e Fotografias**

**Planta de Localização / Fotografia aérea**



**Fotografias**



**Avaliação para:** PWSIX – Consultoria, Gestão e Mediação Imobiliária

**Ref. Interna:** 01 2164531

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

**Ref. Cliente:** AVA 2019 IM-0974

**Data da Avaliação:** 26 de novembro de 2019

**Fotografias (cont.)**



**Avaliação para:** PWSIX – Consultoria, Gestão e Mediação Imobiliária

**Ref. Interna:** 01 2164531

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

**Ref. Cliente:** AVA 2019 IM-0974

**Data da Avaliação:** 26 de novembro de 2019

**Fotografias (cont.)**



Avaliação para: PWSIX – Consultoria, Gestão e Mediação Imobiliária  
 Cliente: \_\_\_\_\_  
 Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Ref. Interna: 01 2164531  
 Ref. Cliente: AVA 2019 IM-0974

Data da Avaliação: 26 de novembro de 2019

## DOCUMENTOS

 <b>AT</b> autoridade tributária e aduaneira	<b>CADERNETA PREDIAL URBANA</b> <small>SERVIÇO DE FINANÇAS: 3522 - OEIRAS-2</small>
---	--

### IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

**DISTRITO:** 11 - LISBOA **CONCELHO:** 10 - OEIRAS **FREGUESIA:** 12 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ALGÉS, LINDA-A-VELHA E CRUZ QUEBRADA-DAFUNDO  
**ARTIGO MATRICIAL:** 3285 NIP:  
 Descrito na C.R.P. de : CASCAIS sob o registo nº: 2087

### TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

**DISTRITO:** 11 - LISBOA **CONCELHO:** 10 - OEIRAS **FREGUESIA:** 03 - CARNAXIDE (EXTINTA) **Tipo:** URBANO  
**Artigo:** 6540

### LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

**Av./Rua/Praça:** Av. Bombeiros Voluntários, Nº: 27 **Lugar:** Algés **Código Postal:** 1495-001 ALGES  
**Av./Rua/Praça:** Avenida dos Bombeiros Voluntários de Algés Nº: 27 **Lugar:** Algés **Código Postal:** 1495-024 ALGES

### DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

**Tipo de Prédio:** Prédio em Regime de Prop. Horiz.  
**Descrição:** Prédio urbano composto de cave, r/chão, 1º, 2º, 3º, 4º, 5º e 6º andares com lados direito e esquerdo.  
**Nº de pisos do artigo:** 8

### ÁREAS (em m²)

**Área total do terreno:** 213,7300 m² **Área de implantação do edifício:** 187,1900 m² **Área bruta privativa total:** 42,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

### FRACÇÃO AUTÓNOMA: Q

### LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

**Av./Rua/Praça:** Avenida dos Bombeiros Voluntários de Algés Nº: 27 **Lugar:** Algés **Código Postal:** 1495-024 ALGES  
**Andar/Divisão:** cv es

### ELEMENTOS DA FRACÇÃO

**Afectação:** Habitação **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 52,0000 **Nº de pisos da fracção:** 1

### ÁREAS (em m²)

**Área do terreno integrante:** 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 42,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

### DADOS DE AVALIAÇÃO

**Ano de inscrição na matriz:** 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €37.566,58 **Determinado no ano:** 2015  
**Tipo de coeficiente de localização:** Habitação **Coordenada X:** 104.786,00 **Coordenada Y:** 193.369,00 **Mod 1 do IMI nº:** 1099588 **Entregue em :** 2006/08/01 **Ficha de avaliação nº:** 1280553 **Avaliada em :** 2006/11/27

$$V_i^* = V_c \times A \times C_a \times C_l \times C_q \times C_v$$

Avaliação para: PWSIX – Consultoria, Gestão e Mediação Imobiliária

Ref. Interna: 01 2164531

Cliente:

Ref. Cliente: AVA 2019 IM-0974

Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Data da Avaliação: 26 de novembro de 2019

### DOCUMENTOS (Cont.)

 <b>AT</b> <b>autoridade</b> <b>tributária e aduaneira</b>	<b>CADERNETA PREDIAL URBANA</b> <b>SERVIÇO DE FINANÇAS: 3522 - OEIRAS-2</b>
---	--

34.900,00 = 615,00 x 42,0345 x 1,00 x 1,80 x 1,000 x 0,75  
 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 vetustez, 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 terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.  
 \* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

**TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS**

**DISTRITO:** 11 - LISBOA **CONCELHO:** 10 - OEIRAS **FREGUESIA:** 09 - ALGES (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

**Artigo:** 1418 **Fracção:** Q

**TITULARES**

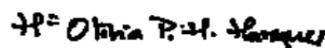
**Identificação fiscal:** 503673285 **Nome:** ROBINUDE COMPRA E REVENDA DE IMOVEIS LDA

**Morada:** AV 5 DE OUTUBRO 97 1, LISBOA, 1050-051 LISBOA

**Tipo de titular:** Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** C.N.CASCAIS

Obtido via internet em 2018-02-05

O Chefe de Finanças



(Maria Olívia dos Prazeres Martins Marques)