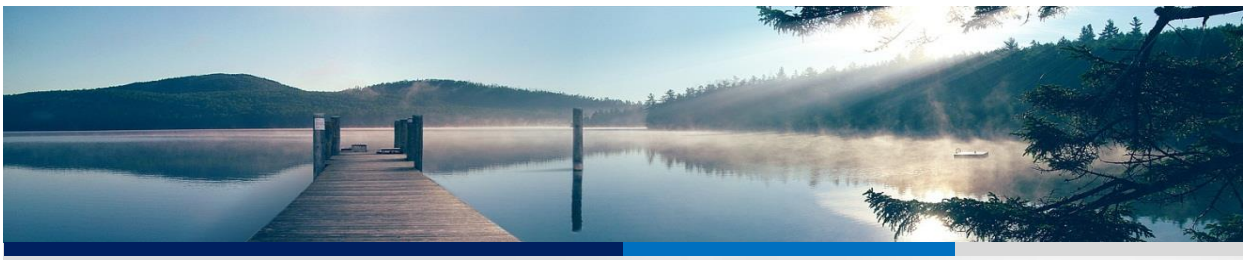


Relatório de Avaliação

Loja

Rua José Estevão Nº 47, RC A
Lisboa

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: Loja

Concelho: Lisboa

Valorização do Imóvel no Estado Atual:

Valor de Mercado:

(cento e noventa e seis mil Euros) **196 000 €**

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: Loja **Estado:** Usado **Tipologia:** N/A

Distrito: Lisboa **Concelho:** Lisboa

Freguesia: Arroios

Morada: Rua José Estevão Nº 47, RC A

Localidade: Lisboa **Código Postal:** 1150 - 200

Prédio: Urbano

Letra(s) "PH": A

Matriz(es): 2454

Descrição CRP: 1106/20050530 - CRP Lisboa

Finalidade: Comércio

Lic. Utilização: 1089/UT/2005 de 23/08/2005

Proprietário: RAUL MIGUEL RODRIGUES SEQUEIRA

Coordenadas: Latit.: 38.729006 ; Long.: -9.137675

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 "A", ao nível do R/C, sendo destinada a comércio e composta de espaço amplo, 2 gabinetes, despensa e instalação sanitária. O imóvel dispõe de 1 lugar de parqueamento na cave, com acesso por elevador de viaturas.

O estado de conservação é atualmente razoável-bom.

Edificado

Situação: Construido Ocupação: Arrendado N.º Pisos:

Ano da Construção: n.d. Ano do Restauro: N/A Conservação: Razoável

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 material cerâmico, paredes rebocadas e tetos em gesso cartonado, pintados

Rev. Interiores (Z. Húm.): Pavimentos e paredes em material cerâmico e tetos em gesso cartonado pintados.

Instalações Especiais: Nada a salientar

Nível de Acabamentos: Correntes Vistas: Urbanas

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:	Má	**Serviços na Proximidade:**	Razoável
Enquadramento Paisagístico:	Razoável	**Valor Comercial:**	Razoável

Breve Caracterização e Fatores de Valorização e Desvalorização:
Trata-se de uma zona de passagem, com boa visibilidade, entre o Jardim Constantino e a zona do Hospital da Estefânea, zona com variada oferta de comércio e serviços, e com proximidade de cerca de 200m à Rua Pascoal de Melo e cerca de 500m à Av. Almirante Reis. Tem como aspeto negativo a dificuldade de estacionamento à superfície, muito embora a fração disponha de um lugar de estacionamento.

5. Áreas do Imóvel

Identificação da Área:	**Área:**
Comércio	61,04 m²
Estacionamento	12,91 m²

Áreas baseadas em: Caderneta Predial Urbana e Certidão do Registo Predial

Observações / Discrepâncias Verificadas:
As áreas consideradas no presente relatório de avaliação foram obtidas através da documentação facultada.

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:
Oferta superior à procura. Não obstante se tratar de uma zona com algum dinamismo no sector comercial, ainda assim a oferta mostra-se excedente, ou de períodos mais alongados de absorção pelo mercado.

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: Utilizámos o método de mercado porque existe um mercado ativo e comparável.
O imóvel gera ou é passivel 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:

Habitação:
Área Bruta Privativa (Abp) – é a superfície total, medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores dos edifícios ou da fracção, inclui varandas privativas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fracção.

Avaliação para: 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

Comércio	61	m²	x	3 000	€/m²	= 183 120 €
Estacionamento	13	m²	x	1 000	€/m²	= 12 910 €

Valor total: **196 000 €**

Método do Rendimento

Renda potencial (Rp): 1 030 €/mês 16,9 €/m² Custo das obras a efetuar (I): 0 €

Taxa de encargos (te): 5,00%

Yield de mercado (y): 6,00% **Valor do imóvel (V = - I + RL anual / t):** **196 000 €**

Cálculo do Valor para efeitos de Seguro

CUSTOS DIRETOS - C

Comércio	61	m²	x	750	€/m²	= 45 780 €
Estacionamento	13	m²	x	500	€/m²	= 6 455 €

TOTAL CUSTOS DE CONSTRUÇÃO OU REPOSIÇÃO A NOVO - C **52 235 €**

Encargos Indiretos - Ec 18,0% **9 402 €**

VALOR DE SEGURO - VS = (C + Ec) **61 600 €**

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 500m 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. Dista igualmente cerca de 200m, tando da Rua Pascoal de Melo, como da Rua Jacinta Marto, onde a acessibilidade, comércio, serviços e transportes são também de relevo. O estacionamento em superfície, processa-se com dificuldade e com sistema pago de parquímetro nas ruas envolventes. A zona encontra-se infraestruturada.

À data da presente visita o imóvel encontrava-se em razoável-bom estado geral de conservação.

O imóvel encontra-se arrendado à data da visita, não tendo no entanto, sido fornecidas indicações da parte do cliente, para que se tivesse em consideração o contrato vigente. Assim consideraremos o imóvel como devoluto, com base em valores potenciais de mercado, tanto de venda como de renda.

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

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

10. Condicionantes do Valor

Nada a registar.

11. Advertências

A fração encontra-se arrendada, no entanto, não foram fornecidas instruções do cliente para que se tivesse em consideração o contrato vigente. Assim excepcionalmente, no âmbito do pedido de avaliação especifico a este imóvel, consideraremos o mesmo como devoluto. O valor baseado no rendimento, tem em consideração apenas uma renda potencial de mercado.

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 noventa e seis mil Euros) **196 000 €**

Valor para efeitos de Seguro:
(sessenta e um mil seiscentos Euros) **61 600 €**

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.

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

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

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

PROSPECÇÃO DE MERCADO

Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes					AB Ajustada
			Ano	Terr. (m²)	Abp. (m²)	Var. (m²)	Var. pond.	Arrec. (m²)	Arrec. pond.	Est. / Gar. (und.)	
Loja	-	**Imóvel em Avaliação**	2005		61					1	**61,04**

Amostra	Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes						Valor Pedido	
				Ano	Terr. (m²)	Abp. (m²)	Var. (m²)	Var. pond.	Arrec. (m²)	Arrec. pond.	Estac. / Garag. (m²)	Estac. / Garag. Valor (€)	(€)	€/m² AB ajust.
01	Loja	-	Loja nas imediações da Av. Almirante Reis, zona Portugalia, 2 pisos e galeria, bom estado. JLL - 210020965	nd		125			73	0,25			365 000	**2 548,0**
02	Loja	-	Loja na Rua da Dona Estefania, em tosco. Europtimate - 215567729	nd		132							425 000	**3 219,7**
03	Loja	-	Loja na Av. Almirante Reis, antiga agência bancária. Fenaluimo - 215566218	nd		139							562 210	**4 044,7**
04	Loja	-	Loja no empreendimento Saldanha Modern, novo. Infante & Riu - 215553852	2020		31							229 000	**7 387,1**
05	Loja	-	Loja na zona da Portugália, Av. Almirante Reis, antigo restaurante. Dom Senhorio - 215557196	nd		160							500 000	**3 125,0**
06	Loja	-	Loja na Rua de Arroios, 6, bom estado. Alvaro Castela - 925912472	nd		60							600	**10,0**
07	Loja	-	Loja na zona de São Jorge de Arroios, em bom estado, remodelada. Europtimate - 215567729	nd		100							1 500	**15,0**
08	Loja	-	Loja na Rua Frei Francisco Foreiro, mau estado de conservação. Eu Lisboa - 215563708	nd		132							1 850	**14,0**
09	Loja	-	Loja na Av. Almirante Reis, estado razoável. Century21 - 215553059	nd		250							3 500	**14,0**
10	Loja	-	Loja na Rua De Dona Estefânia, estado razoável. Habita - 210053120	nd		218							4 000	**18,3**

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Tipolog.	n	Abp. (m²)	€/m² AB ajust.	Valor (€)
Loja	V. Oferta	-	5	117	4 064,9	416 242
Loja	V. Renda	-	5	152	14,3	2 290

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	Valor (€/m²)	Tipo de Valor		AB. Ajust. (m²)		Conservação		Localização		Acessos		Outros		V. Homog. €/m²
		C1	F1	C2	F2	C3	F3	C4	F4	C5	F5	C6	F6	
01	2 548,0	V. Oferta	0,90	143,25	1,11		0,95							**2 423,7**
02	3 219,7	V. Oferta	0,90	132	1,10		1,10							**3 510,1**
03	4 044,7	V. Oferta	0,90	139	1,11									**4 034,6**
04	7 387,1	V. Oferta	0,90	31	0,92		0,75							**4 581,4**
05	3 125,0	V. Oferta	0,90	160	1,13									**3 172,5**
06	10,0	V. Renda	0,95	60	1,00									**9,5**
07	15,0	V. Renda	0,95	100	1,06		0,95							**14,4**
08	14,0	V. Renda	0,95	132	1,10		1,15							**16,9**
09	14,0	V. Renda	0,95	250	1,19									**15,9**
10	18,3	V. Renda	0,90	218	1,17									**19,4**

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Mínimo	Média	Máximo	Mediana	Desvio Padrão	C. Variação
Loja	V. Oferta	2 423,7	**3 544,5**	4 581,4	3 510,1	823,3	23,2%
Loja	V. Renda	9,5	**15,2**	19,4	15,9	3,7	24,2%

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: PWSIX – Consultoria, Gestão e Mediação Imobiliária

Ref. Interna: **01 2164531**

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

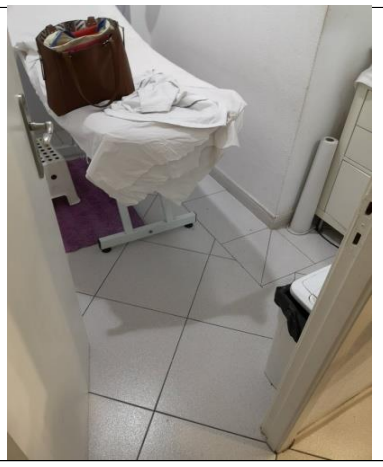
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

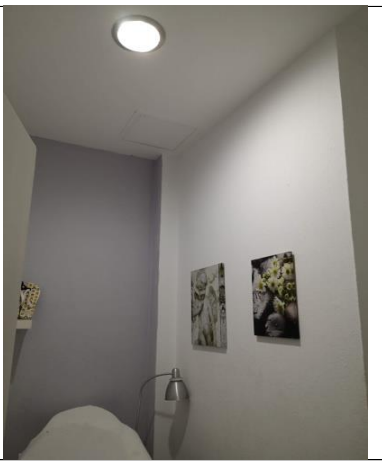
Data da Avaliação: 26 de novembro de 2019

Localização e Fotografias

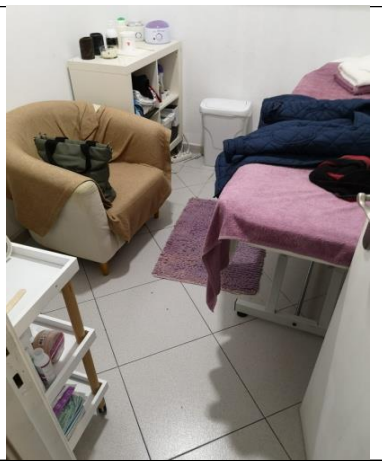
Planta de Localização / Fotografia aérea

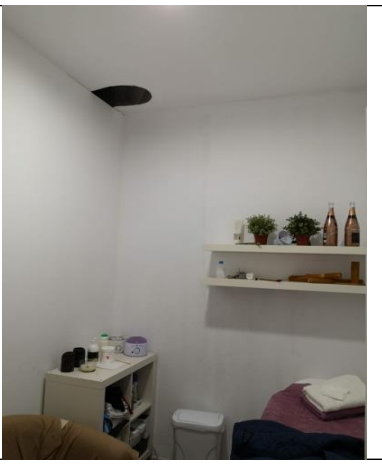
Fotografias

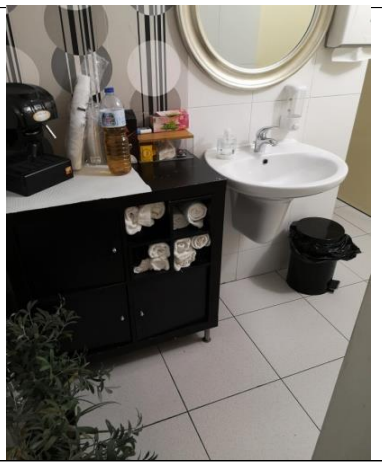


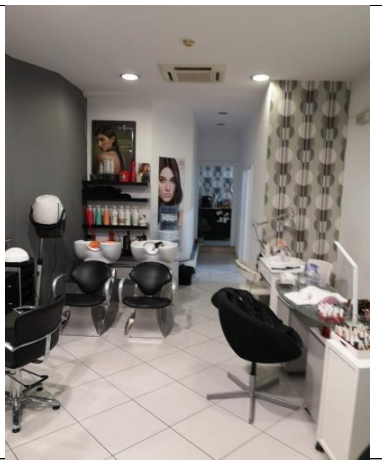
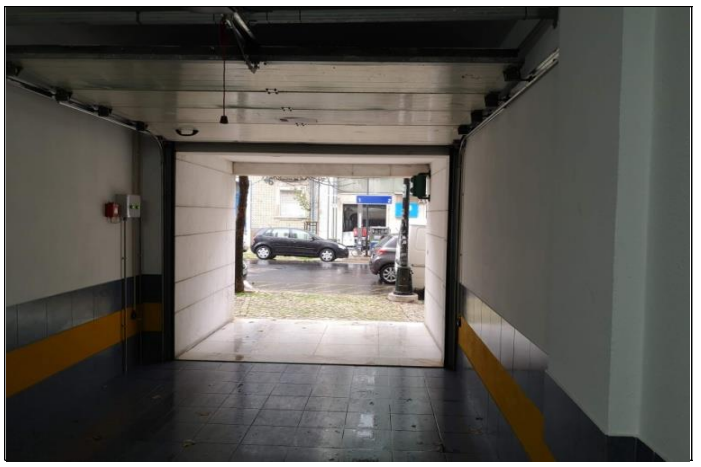
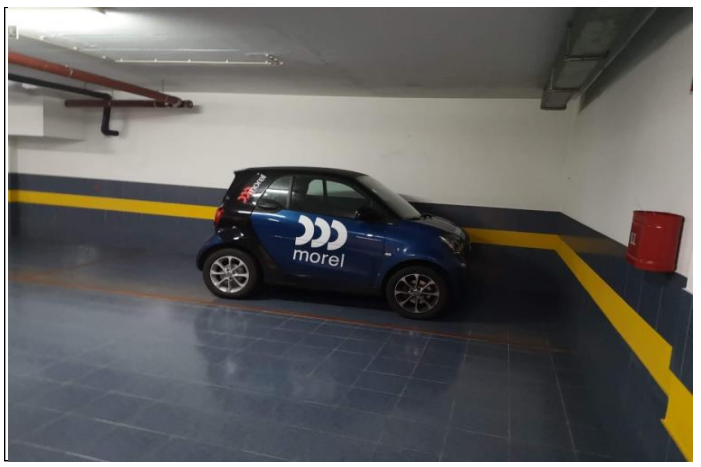


Fotografias (cont.)









Fotografias (cont.)