



Relatório de Avaliação

Moradia

Estrada da Pena N^{os} 6 e R Maria Eugenia Reis Ferreira Navarro, N^o4
Sintra (Vila)

ELABORADO PARA:

João Manuel da Silva Oram Braz Mimoso

Ref.^a Cliente:

N/ Ref.^a: 1000253

6 de dezembro de 2021

Avaliação para: _____ **Ref. Interna:** 1000253
Cliente: João Manuel da Silva Oram Braz Mimoso **Ref. Cliente:** _____
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 6 de dezembro de 2021

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: Morada **Estado:** Usado **Tipologia:** Várias
Distrito: Lisboa **Concelho:** Sintra
Freguesia: União de Freguesias de Sintra (Santa Maria e São Miguel, São Martinho e São Pedro de Penaferrim)
Morada: Estrada da Pena N^{os} 6 e R Maria Eugenia Reis Ferreira Navarro, N^o4
Localidade: Sintra (Vila) **Código Postal:** 2710 - 007

Confrontações:
Norte: R Maria Eugenia Reis Ferreira Navarro
Sul: Estrada da Pena
Nascente: Estrada da Pena N^{os} 4
Poente: Estrada da Pena N^{os} 8

Prédio: Urbano
Letra(s) "PH": _____
Matriz(es): U421
Descrição CRP: 270/19850719
Finalidade: Habitação
Lic. Utilização: _____
Proprietário: João Manuel da Silva Oram Braz Mimoso
Coordenadas: Latit.: 38° 47' 43" N ; Long.: 9° 23' 24" W

Foto:



3. Descrição do Imóvel

Descrição geral:

Prédio em Prop. Total com Andares ou Div. Susc. de Utiliz. Independente. Chalet de cave, sub-cave, r/c e águas furtadas. Com logradouro e anexos.

Avaliação para: _____ **Ref. Interna:** 1000253
Cliente: João Manuel da Silva Oram Braz Mimoso **Ref. Cliente:** _____
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 6 de dezembro de 2021

4. Características da Envolvente

Caracterização da Zona: Zona central de Sintra - Vila
Infra-estruturas Urb.: Completas
Possibilidade de Desenvolvimento Urbanístico: Razoável
Localização: Boa **Envolvente:** Boa
Facilidade de Acesso: Boa **Transportes Públicos:** Boa
Facilidade Estacionamento: Má **Serviços na Proximidade:** Boa
Enquadramento Paisagístico: Muito bom **Valor Comercial:** Bom

Breve Caracterização e Fatores de Valorização e Desvalorização:

Zona urbana consolidada de Sintra, vila. Junto ao Laurence Hotel e Estrada da Pena. Zona histórica e património mundial com predominância habitacional unifamiliar (antigos Chalets e Quintas convertidos em Turismo de Habitação ou remodelados para 1ª habitação). Zona com fonte cariz turístico.

5. Áreas do Imóvel

Identificação da Área:	Área:
Sub Cave (R/c a tardoz)	133 m ²
Cave (1ª a tardoz)	133 m ²
R/c + Águas Furtadas	200 m ²
Anexos (Quarto + Wc + Copa)	25 m ²
Logradouro	630 m ²

Áreas baseadas em: Caderneta Predial Urbana/CRP fornecida

Observações / Discrepâncias Verificadas:

Para efeitos de cálculo consideraram-se as áreas constantes da documentação legal

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:

Mercado activo para ambos os sectores imobiliários (Habitação e Industrial) face à localização central no contexto da Cova da Piedade.

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

Avaliação para: _____ **Ref. Interna:** 1000253
Cliente: João Manuel da Silva Oram Braz Mimoso **Ref. Cliente:** _____
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 6 de dezembro de 2021

7. Metodologia

Documentação fornecida que serviu de base para a avaliação:

Caderneta(s) Predial(ais)

Descrição(ões) na Conservatória do Registo Predial

Bases de Valor:

Valor de Mercado: Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação (IVS).

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.

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

Método Comparativo - Este método fundamenta-se no conhecimento do mercado local e dos valores pelos quais se têm vindo a transacionar as propriedades análogas à que se pretende avaliar. O valor do imóvel é determinado por comparação com outros semelhantes, de que são conhecidos os valores de oferta ou transação no mercado imobiliário. Utilizou-se este método porque se verificou a existência de um mercado imobiliário ativo. No entanto, a sua aplicação pressupõe obtenção de informação suficiente, adequada, atual, uniforme e fidedigna.

Procedeu-se à homogeneização dos dados recolhidos, tornando possível a comparação de imóveis que entre si apresentam características diversas. Este processo consiste em identificar os fatores de valorização do mercado (todos os fatores presentes no mercado que provocam a alteração de valor), quantificá-los e por último, corrigir as amostras.

Método do Custo - Variante Involutiva. Neste método consideram-se todos os custos e receitas envolvidos na execução do empreendimento imobiliário. É aplicado na estimativa do valor de bens imobiliários com um valor potencial, ou seja, cujo valor poderá ser substancialmente superior se forem investidos capitais de modo a promover a sua alteração ou ampliação.

Adotou-se uma **abordagem dinâmica**: Na obtenção do valor atual do empreendimento, utilizou-se um **Discounted Cashflow**, considerando a atualização dos valores há medida em que vão ocorrendo no tempo, com base numa taxa de atualização adequada.

Utilizaram-se preços constantes: os valores do "cash-flow" em cada período de tempo, são estimados admitindo uma inflação generalizada ou homotética (todos os preços variam à mesma taxa). Foi usada uma taxa de atualização determinada a partir da taxa de iliquidez (tendo como referência as taxas de juro líquidas de produtos sem risco), adicionada de um prémio de risco adequado.

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.

Escritórios:

Área bruta locável (Abl) – As áreas são calculadas incluindo as paredes externas e metade das paredes divisórias. A quota-parte das áreas comuns do piso, as instalações sanitárias e copas para uso exclusivo do utilizador são também incluídas. Excluimos escadas, elevadores e coretes.

Loja:

Área útil (Au) – As áreas são calculadas tendo por base sempre as paredes interiores, incluindo instalações sanitárias. Excluem-se escadas e pilares.

Armazém:

Área bruta (Ab) – As áreas são calculadas tendo por base as paredes externas. As instalações sanitárias, copas e escritórios são também incluídos.

Avaliação para: _____ **Ref. Interna:** 1000253
Cliente: João Manuel da Silva Oram Braz Mimoso **Ref. Cliente:** _____
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 6 de dezembro de 2021

Método do Custo

TERRENO - T

Terreno Urbano	763 m ² x	950 €/m ²	724 850 €	
Encargos com a aquisição do terreno (IMT, IS, Escritura, Registos)		8%	42 200 €	
		VALOR DO TERRENO - T	767 050 €	

CUSTOS DIRETOS - C

				% Depr.
Sub Cave (R/c a tardoz)	133 m ² x	1 500 €/m ²	199 500 €	0
Cave (1º a tardoz)	133 m ² x	1 500 €/m ²	199 500 €	0
R/c + Águas Furtadas	200 m ² x	1 500 €/m ²	299 250 €	0
Anexos (Quarto + Wc + Copa)	25 m ² x	750 €/m ²	18 750 €	0
Logradouro	630 m ² x	15 €/m ²	9 450 €	0
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____

TOTAL CUSTOS DE CONSTRUÇÃO OU REPOSIÇÃO A NOVO - C **726 450 €**

Encargos Indiretos - Ec **101 703 €**

Margem de Lucro do Promotor - Lc **398 801 €**

VALOR DA CONSTRUÇÃO A NOVO - VN = T + (C + Ec) + Lc **1 994 000 €**

Depreciação (Fís., Func., Econ.) - D **475 445 €**

VALOR NO ESTADO ACTUAL - V = T + (C + Ec) - D + Lc **1 519 000 €**

Avaliação para: _____ **Ref. Interna:** 1000253
Cliente: João Manuel da Silva Oram Braz Mimoso **Ref. Cliente:** _____
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 6 de dezembro de 2021

9. Pressupostos Especiais / Observações

A avaliação considera o pressuposto de aprovação da ABC constante do "Pedido de Informação Prévia" diferido em 30/09/2021 pela CM de Grândola. Na ausência de melhor informação foram considerados níveis de acabamentos, áreas e qualidade de projecto em linha com o mercado/empreendimentos directamente comparáveis na zona. Não foi conhecido projecto de arquitectura aprovado, mapa de acabamentos, licença de construção ou orçamento geral de obras previsto. Para fins de cálculo do valor residual do terreno foram consideradas as áreas aprovadas para construção no contexto de um condomínio de 65 moradias isoladas (497m² de ABC implantadas em lotes de 1.000m²) com piscina. Foram considerados os custos de infraestruturas gerais face à ausência destas, das vias de acesso e dos arranjos exteriores/espaços verdes do condomínio. Foi tida em conta a valorização média/m² de mercado para produtos de habitação prime concorrentes e similares no eixo Troia/Comporta/Melides. Foi considerado o valor médio dos solos com edificabilidade similar e em contexto idêntico. Adotou-se uma abordagem dinâmica DCF: na obtenção do valor atual do solo, utilizou-se um Discounted Cashflow, considerando a atualização dos valores potenciais de venda do empreendimento à medida em que vão ocorrendo no tempo, com base numa taxa de atualização adequada (anual de 9% face à situação pandémica e elementos conhecidos do projecto). Considerou-se 1 ano para projectos/licenças, 5 anos para construção gradual e 7 anos para vendas também graduais face ao produto a colocar, número de unidades e absorção verificada do mercado comparável).

10. Condicionantes do Valor

O valor está condicionado ao fim do arrendamento em vigor. Não foram conhecidos documentos ou recibos a respeito do contrato de arrendamento referente à Cave. Idade da inquilina informada no local pelo proprietário.

11. Advertências

Arrendamento da cave (em vigor) por 80€/mês a idosa com aproximadamente 85 anos.

12. Conclusão

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

Valor Potencial de Mercado a Devoluto (Remodelado)

Dois Milhões Cinquenta e Três Mil e Quinhentos Euros 2 053 500 €

Valor de Mercado tal como se encontra (contrato Cv em vigor)

Um Milhão e Quinhentos e Dezanove Mil Euros 1 519 000 €

Valor para efeitos de Seguro:

Oitocentos e Vinte e Oito Mil Euros 828 000 €

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.

Valor em condições especiais de venda:

Um Milhão e Novecentos Mil Euros 1 900 000 €

A atribuição de um valor em circunstâncias especiais de mercado constitui um pressuposto especial da presente avaliação (não uma base de valor), conforme solicitado e acordado com o cliente. Trata-se de um valor determinado pela pressão do cliente em vender num determinado espaço de tempo, que não corresponde ao normal período de exposição no mercado.

Embora não haja uma formulação consensual que permita estabelecer uma relação direta entre o Valor de Mercado e o Valor em Condições Especiais de Venda, ponderou-se o normal período para a alienação do imóvel, com base na taxa de atualização adequada.

Taxa de Atualização Anual: Período Comercialização (Anos):

Avaliação para: _____ **Ref. Interna:** 1000253
Cliente: João Manuel da Silva Oram Braz Mimoso **Ref. Cliente:** _____
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 6 de dezembro de 2021

Anexos à presente avaliação:

Quadro de Homogeneização das Amostras Mercado _____
Planta de Localização e Fotografias _____

Validação:

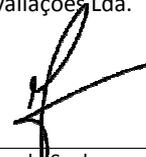
Datas

Data de contrato de prestação de serviços: _____
Data de solicitação da avaliação: 02/12/2021
Data do término do trabalho de avaliação: 06/12/2021
Data do término do relatório de avaliação: 06/12/2021

Lisboa, 6 de dezembro de 2021

Pela Luso-Roux, Avaliações Lda.

O Perito Avaliador:



Gonçalo Seabra
Registo na CMVM n.º PAI/2016/0129

PROSPECÇÃO DE MERCADO HABITAÇÃO - MORADIAS/CHALETS

Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes				AB Ajustada	
			Ano	Terr. (m ²)	Abp. (m ²)	Var. (m ²)	Arrec. (m ²)	Est. / Gar. (m ²)	pond.		pond.
Mor.	Chalet	Imóvel em Avaliação	1850	763	466		0,20	25	0,35	13	474

Amostra	Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes				Valor Pedido	
				Ano	Terr. (m ²)	Abp. (m ²)	Var. (m ²)	Arrec. (m ²)	Estac. / Garag. (m ²)	Valor (€)	€/m ² AB ajust.	
01	Mor.	Chalet	Moradia/Chalet remodelado comparável Sintra S.Maria, S.Miguel, S.Martinho, S.Pedro Penaferrim. 3 pisos, com 8 Suítes.	1850	150	318		0,20	0,35		1 580 000	4 968,6
02	Mor.	Chalet	Moradia/Chalet remodelado comparável Sintra S.Maria, S.Miguel, S.Martinho, S.Pedro Penaferrim - Villa dos Poetas T9 piscina	1920	2 110	405		0,20	0,35		2 500 000	6 172,8
03	Mor.	Chalet	Moradia/Chalet remodelado comparável Sintra S.Maria, S.Miguel, S.Martinho, S.Pedro Penaferrim.	1780		783		0,20	0,35		4 000 000	5 108,6
04	Mor.	Chalet	Moradia/Chalet por remodelar comparável Sintra S.Maria, S.Miguel, S.Martinho, S.Pedro Penaferrim. T10	1810	8 260	1 100		0,20	0,35		1 600 000	1 454,5
05	Mor.	Chalet	Moradia/Chalet remodelado comparável Sintra S.Maria, S.Miguel, S.Martinho, S.Pedro Penaferrim. T6 Centro Histórico	1850	218	116		0,20	0,35		485 000	4 181,0
06	Mor.	Chalet	Moradia/Chalet por remodelar comparável Sintra S.Maria, S.Miguel, S.Martinho, S.Pedro Penaferrim. T6/5 pisos Centro Histórico	1872	200	550		0,20	0,35		1 500 000	2 727,3
07	Mor.	Chalet	Moradia/Chalet remodelado comparável Sintra S.Maria, S.Miguel, S.Martinho, S.Pedro Penaferrim. T7+piscina	1920	713	763		0,20	0,35		3 750 000	4 914,8
08	Mor.	Chalet	Moradia/Chalet remodelado 2017 similar Sintra S.Maria, S.Miguel, S.Martinho, S.Pedro Penaferrim.	2012	500	290		0,20	0,35		845 000	2 913,8
09	Mor.	Chalet	Moradia/Chalet remodelado 2017 similar Sintra (guest house ou alojamento local). T4, 4 pisos, terraco, jardim	1850		476		0,20	0,35		1 400 000	2 941,2
10	Mor.	Chalet	Moradia/Chalet remodelado comparável Sintra S.Maria, S.Miguel, S.Martinho, S.Pedro Penaferrim.	1900	6 000	813		0,20	0,35		4 995 000	6 143,9

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Tipolog.	n	Abp. (m ²)	€/m ² AB ajust.	Valor (€)
Mor.	V. Oferta	Chalet	10	561	4 152,6	2 265 500

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	Valor (€/m ²)	Tipo de Valor		AB. Ajust. (m ²)		Conservação		Localização		Acessos		Aterreno/Piscina		V. Homog. €/m ²
		C1	F1	C2	F2	C3	F3	C4	F4	C5	F5	C6	F6	
01	4 968,6	V. Oferta	0,90	4968,6	1,34		0,80							4 798,3
02	6 172,8	V. Oferta	0,90	6172,8	1,38							0,50		3 828,3
03	5 108,6	V. Oferta	0,90	5108,6	1,35		0,80							4 950,7
04	1 454,5	V. Oferta	0,90	1454,5	3,00		2,00					0,50		3 927,3
05	4 181,0	V. Oferta	0,90	4181	1,31		0,90							4 445,6
06	2 727,3	V. Oferta	0,90	2727,3	1,24		1,50							4 581,7
07	4 914,8	V. Oferta	0,90	4914,8	1,34		0,80							4 740,0
08	2 913,8	V. Oferta	0,90	2913,8	1,25			1,20						3 948,6
09	2 941,2	V. Oferta	0,95	2941,2	1,26									3 510,0
10	6 143,9	V. Oferta	0,90	6143,9	1,38							0,50		3 808,1

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Mínimo	Média	Máximo	Mediana	Desvio Padrão	C. Variação
Mor.	V. Oferta	3 510,0	4 253,9	4 950,7	4 197,1	505,0	11,9%

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.

PROSPECÇÃO DE MERCADO HABITAÇÃO - LOTES DE TERRENO URBANOS PARA MORADIA

Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes				AB Ajustada	
			Ano	Terr. (m ²)	Abp. (m ²)	Var. (m ²)	Arrec. (m ²)	Est. / Gar. (m ²)	pond.		pond.
Mor.	Chalet	Imóvel em Avaliação	1850	763	466		0,20	25	0,35	13	474

Amostra	Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes				Valor Pedido		
				Ano	Terr. (m ²)	Abp. (m ²)	Var. (m ²)	Arrec. (m ²)	Estac. / Garag. (m ²)	Valor (€)	(€)	€/m ² ABC ajust.	
01	T.Urb.	T.Urb.	Lote de terreno urbano (PIP com loc inferior - Portela de Sintra) para construção de moradia		1 200	260		0,20		0,35		295 000	1 135
02	T.Urb.	T.Urb.	Lote de terreno urbano (PIP com loc inferior - Portela de Sintra) para construção de moradia		1 080	190		0,20		0,35		180 000	947
03	T.Urb.	T.Urb.	Lote de terreno urbano (PIP com loc inferior - Portela de Sintra) para construção de moradia		1 050	185		0,20		0,35		255 000	1 378
04	T.Urb.	T.Urb.	Lote de terreno urbano comparável para construção de moradia, Sintra (vila e arredores) Albarraque		732	200		0,20		0,35		310 000	1 550
05	T.Urb.	T.Urb.	Lote de terreno urbano comparável para construção de moradia, Sintra (vila e arredores)		1 260	300		0,20		0,35		230 000	767

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Tipolog.	n	Abp. (m ²)	€/m ² AB ajust.	Valor (€)
T.Urb.	V. Oferta	T.Urb.	5	227	1 155,4	254 000

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	Valor (€/m ²)	Tipo de Valor		AB. Ajust. (m ²)		Conservação		Localização		Acessos		Outros		V. Homog. €/m ²
		C1	F1	C2	F2	C3	F3	C4	F4	C5	F5	C6	F6	
01	1 134,6	V. Oferta	0,90	260	1,06				1,20					1 296,7
02	947,4	V. Oferta	0,90	190	1,04				1,20					1 068,6
03	1 378,4	V. Oferta	0,90	185	1,04				1,20					1 549,3
04	1 550,0	V. Oferta	0,90	200	0,99				0,90					1 242,5
05	766,7	V. Oferta	0,90	300	1,06				1,50					1 102,0

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Mínimo	Média	Máximo	Mediana	Desvio Padrão	C. Variação
T.Urb.	V. Oferta	1 068,6	1 251,8	1 549,3	-	-	-

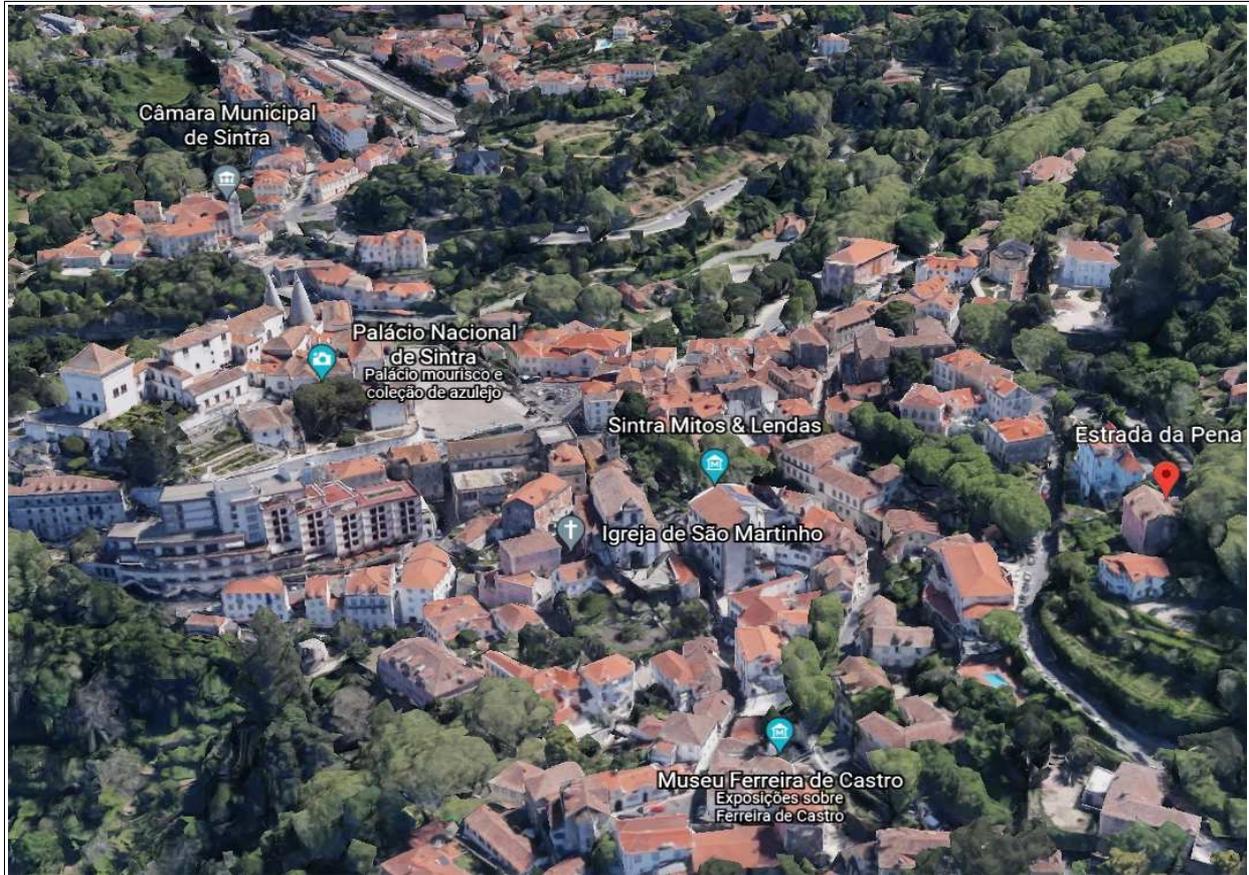
Observações:

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.

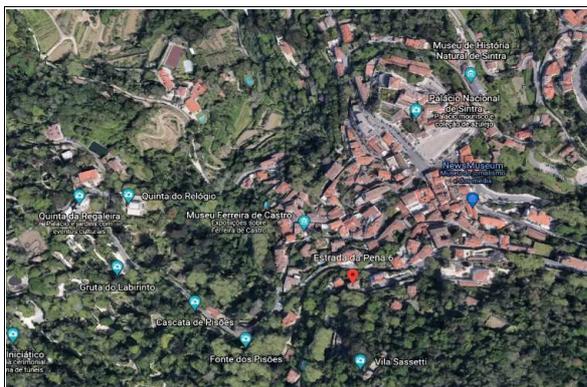
Avaliação para: _____ **Ref. Interna:** 1000253
Cliente: João Manuel da Silva Oram Braz Mimoso **Ref. Cliente:** _____
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 6 de dezembro de 2021

Localização e Fotografias

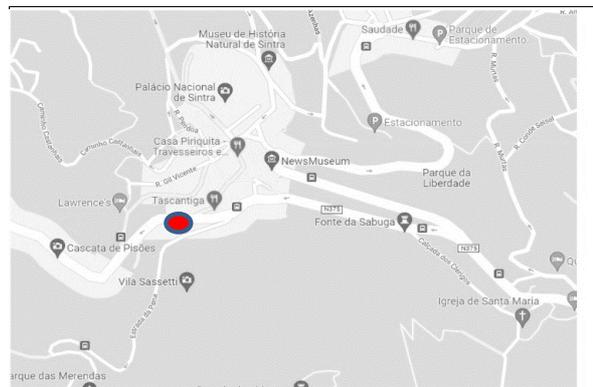
Planta de Localização / Fotografia aérea



Fotografias



Localização



Localização

Avaliação para: _____ **Ref. Interna:** 1000253
Cliente: João Manuel da Silva Oram Braz Mimoso **Ref. Cliente:** _____
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 6 de dezembro de 2021

Fotografias (cont.)



Toponimia



Fachada



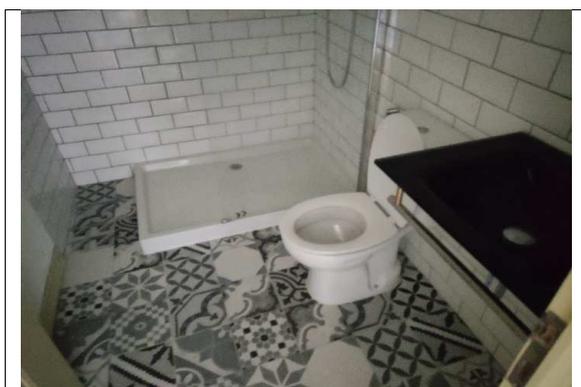
Tardoz



Interior



Interior



Interior