



**BLUECROW GROWTH FUND I  
FUNDO DE CAPITAL DE RISCO FECHADO**

Registered Office: Avenida Duque D'Ávila, 141 – 4.º-E, 1050-081 Lisboa  
(District and Municipality of Lisboa | Parish of Avenidas Novas)

Taxpayer Number: 720015057  
LEI 894500794KFAW1MBN695

**ANNEXES TO THE INFORMATION DOCUMENT  
DIRECT ADMISSION ON EURONEXT ACCESS**



**ANNEXES PART 1**  
**INFORMATION ABOUT THE ISSUER**



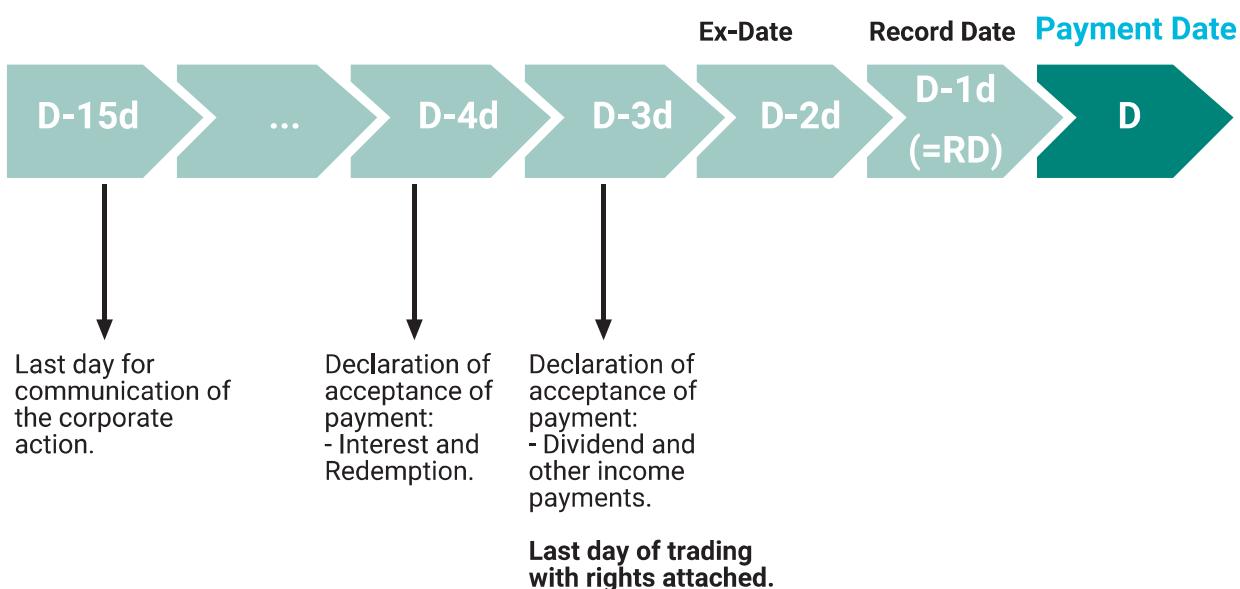
## Annex I

### Interbolsa Schedule

This information does not dispense with the consulting of INTERBOLSA Regulation 2/2016 and INTERBOLSA Circular 1/2016.

<b>D-15d</b>	Last day for the Issuer to inform INTERBOLSA of the details of the corporate action.
<b>D-4d</b>	Last day for reception of the confirmation from the paying agent accepting the responsibility for the cash payment for interests and redemptions.
<b>D-3d</b>	Last day for the trading of the securities <b>with rights attached</b> .  Last day for the reception of the confirmation from the paying agent accepting the responsibility for the cash payment for dividends / other income payments.
<b>D-2d</b>	Beginning of trading of the securities <b>without rights</b> .
<b>D-1d (=RD)</b>	Last day in which the securities are moved in the systems of INTERBOLSA with rights attached. <b>At the end of day batch processing INTERBOLSA calculates the amounts to be paid.</b>
<b>D</b>	Payment of the income.  First day of the securities at the systems managed by INTERBOLSA, without rights.

D - payment date announced by the Issuer  
d - business days





## Annex II

### **Proof of Registration of BlueCrow Growth Fund in Interbolsa**



This page is available in multiple languages



[English](#)



# Registry of PTBLWMIM0000

[← Back](#)

Date 27/12/2021

Notice Number 21/1421

We hereby inform that, on 27<sup>th</sup> December, 2021, 23 units, of the company *BLUECROW - Sociedade de Capital de Risco, S.A.*, were registered, regarding the issue "*BLUECROW GROWTH FUND I, FCR - CATEGORIA C*", under the code **BLWMIM** (ISIN **PTBLWMIM0000**).

*INTERBOLSA, 27<sup>th</sup> December, 2021*

[Feedback](#)



## COMPANY

- [ESG | Empowering Sustainable Growth](#)
- [About](#)
- [Innovate for Growth 2027](#)
- [Investor Relations](#)
- [Careers](#)
- [News & Insights](#)
- [Media](#)
- [Regulation](#)

## MARKETS

- [Amsterdam](#)
- [Brussels](#)
- [Dublin](#)
- [Lisbon](#)
- [Milan](#)
- [Oslo](#)
- [Paris](#)



### Annex III

#### Valuations of BlueCrow's Portfolio



### **Annex III.1**

Car Repair Centre – Alcabideche



## **Relatório e Avaliação Imobiliária**

**Stand e Oficina  
Abuxarda - Sintra**

**Agualva-Cacém - Sintra**

**Novembro 2024**

---

## 1. Resumo Avaliação

---

<b>Imóvel</b>	<b>2 Armazéns - fracção A e B</b>	
<b>Morada</b>	Estrada da Ribeira, nº 1157 -1269 - Abuxarda - Cascais	
<b>Áreas</b>	Área de Construção	1 000 m <sup>2</sup>
	Área de Terreno	1 000 m <sup>2</sup>
<b>Valores</b>	- Método de Custos Construção	1 265 000 €
	- Método de Mercado	1 270 000 €
	- Método do Rendimento	1 270 000 €
	<b>Valor de Mercado Actual</b>	<b>1 270 000 €</b>
	<b>Pavilhão - Oficina Autonóvel - Fracção A</b>	<b>635 000 €</b>
	<b>Pavilhão - Oficina Autonóvel - Fracção B</b>	<b>635 000 €</b>



---

## **2. Dados Avaliação**

---

### **2.1. Solicitante e Destinatário da Avaliação**

**FII Brazfin, SA**

### **2.2. Entidade detentora do imóvel**

Desconhecida. Não efetuamos diligencias no Registo da Conservatória do Registo Predial para a comprovação da propriedade do imóvel. Tal não faz parte do âmbito desta avaliação.

### **2.3. Identificação do Avaliador**

Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar (PAI/2009/0015) registado na CMVM como perito avaliador de imóveis

Contrato de Prestação de Serviços	25/09/2024
Solicitação da Avaliação/Vistoria	25/09/2024
Relatório de Avaliação	15/11/2024
Avaliação anterior (se aplicável)	Não Aplicável
Entrega do Relatório de Avaliação	14/11/2024

---

### **3. Índice**

---

1.	RESUMO AVALIAÇÃO .....	1
2.	DADOS AVALIAÇÃO.....	2
2.1.	Solicitante e Destinatário da Avaliação .....	2
2.2.	Entidade detentora do imóvel.....	2
2.3.	Identificação do Avaliador .....	2
3.	ÍNDICE .....	3
4.	PRESSUPOSTOS ESPECIAIS AVALIAÇÃO .....	4
5.	DESCRIPÇÃO DO PATRIMÓNIO EM AVALIAÇÃO .....	5
5.1.	Localização do Património .....	5
5.2.	Descrição do Património .....	5
5.3.	Inserção nos Instrumentos de Planeamento Urbano .....	5
5.4.	Envolvente Urbana.....	6
5.5.	Localização .....	7
6.	AVALIAÇÃO DO PATRIMÓNIO .....	8
6.1.	Áreas de Avaliação.....	8
6.2.	Método dos Custos de Construção.....	9
6.3.	Método de Mercado .....	10
6.4.	Método do Rendimento.....	11
7.	ENQUADRAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	12
8.	PROSPECÇÃO DE MERCADO .....	14
9.	CONCLUSÃO DO VALOR DA PROPRIEDADE.....	22
10.	FOTOGRAFIAS .....	23
11.	DOCUMENTOS.....	25
12.	ANEXO PRESSUPOSTOS .....	28
13.	MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.....	30
14.	DECLARAÇÃO.....	34

---

## **4. Pressupostos Especiais Avaliação**

---

### **Valor de Avaliação**

A avaliação teve como objectivo a determinação do Valor de Mercado do Imóvel.

### **Métodos de Avaliação**

Método do Custo de Construção  
Método de Mercado  
Método do Rendimento

### **Áreas**

Caderneta Predial Urbana  
Registo da CRP

### **Documentos Oficiais**

Caderneta Predial Urbana  
Registo da CRP

### **Vistoria**

A elaboração do presente relatório foi antecedida de uma visita ao imóvel pelo exterior de forma a verificar as características físicas e tipológicas do edifício em avaliação.  
Não efetuamos ensaios estruturais nem ambientais.

### **Arrendamentos**

<b>Arrendatário</b>	<b>Valor Renda</b>
C. Santos	7.938€/mês

### **Outros**

A avaliação partiu do pressuposto de que o imóvel se encontra legalizado e que cumpre toda a legislação em vigor.

---

## **5. Descrição do Património em Avaliação**

---

### **5.1. Localização do Património**

O imóvel em avaliação localiza-se na Estrada da Ribeira, nº 1157 -1269 – Abuxarda, na freguesia de Alcabideche e concelho de Cascais

### **5.2. Descrição do Património**

O imóvel em são duas Fracções, A e B, em prédio com 4 Fracções.

As Fracções são iguais e encontra-se unidas entre si e unidas á outra fracção (C). Partilham de logradouro comum.

O edifício funciona uma Stand e oficina automóvel, da Aston Martin e Mercedes.

As Fracções são amplas e servem de oficina. Os pavimentos são em betão pintado a tinta especial epóxi, A estrutura é em vigas em betão, pórticos metálicos, cobertura em chapa de fibrocimento.

O logradouro comum é vedado por muro encimado de rede metálica.

No valor atribuído já reflete o valor das obras de reposição das paredes de individualização da fracção.

O edifício tem cerca de 30 a 40 anos e apresenta um razoável estado de conservação interior e exterior.

### **5.3. Inserção nos Instrumentos de Planeamento Urbano**

Na presente avaliação consideramos que o imóvel se apresenta legal e que respeita toda a legislação em vigor.

#### **5.4. Envolvente Urbana**

Alcabideche é uma povoação portuguesa sede da Freguesia de Alcabideche do Município de Cascais, freguesia com 39,77 km<sup>2</sup> de área e 44 165 habitantes (censo de 2021), tendo, por isso, uma densidade populacional de 1 110,5 hab./km<sup>2</sup>.

Cascais destaca-se dos restantes municípios da Grande Lisboa por ser aquele onde o setor terciário representa 82% da atividade económica, sobretudo em comércio e serviços, enquanto que o setor secundário representa 17% da atividade económica, e o primário apenas 1%. Na Grande Lisboa, as áreas de negócios com o maior número efetivo de empresas nela sediadas são a construção civil, a mediação imobiliária, a consultoria para negócios e gestão, a contabilidade e auditoria, a consultoria fiscal, aluguer de veículos ligeiros, transportes rodoviários de mercadorias, serviços de apoio a empresas, engenharia e técnicas afins, sociedades gestoras de participações sociais não financeiras, e finalmente, a restauração, com restaurantes de tipo tradicional e cafés.

Entre 1991 e 2001, a indústria sofreu uma progressiva redução do número de estabelecimentos na última década, dando-se uma continuidade do processo de desindustrialização. Tal observa-se em diversas indústrias (tais como as extrativas, as indústrias de madeira e cortiças, de fabrico de produtos, metalúrgicas e transformadoras não extractivas) embora se tenha notado um ligeiro aumento do número de estabelecimentos do tecido industrial (graças às indústrias têxteis e na indústria de pasta, papel e cartão e seus derivados, na fabricação de máquinas e de equipamentos não extractivos e na fabricação de equipamentos elétricos e de óptica).

Cresceram também os estabelecimentos ligados ao setor terciário, comércio e serviços e daqueles ligados à área da construção devido ao aumento do parque habitacional do município e às intervenções nas infraestruturas e equipamentos públicos. O mesmo se processou nas áreas de alojamento e restauração, consequência da dinâmica do turismo no município. No sector primário, quase inexistente, também se assistiu a um crescimento do número de empresas, que se deveu a um aumento da procura de empresas vocacionadas para a área de manutenção de jardins, espaços verdes e viveiros, bem como à existência da localização de sedes deste setor.

Em termos da população ativa, cerca de 80% encontra-se empregada no setor comércio e serviços, e cerca de 20% no setor secundário. Os grupos profissionais que vêm registando o maior aumento efetivo são os especialistas das profissões intelectuais e científicas e os quadros superiores de administração pública, dirigentes e quadros superiores de empresas.

Tal refletiu-se na evolução do grau de escolaridade de 1991 a 2001, uma vez que se assistiu a um aumento de 4,4% da população com cursos médios e cursos superiores, que perfaz 17,8% do total da população em 2001. Nos restantes graus de ensino também foi observado um aumento significativo nomeadamente no 2º e 3º ciclo de ensino básico, (29,1% da população residente em 2001). Quanto aos indivíduos sem qualquer nível de instrução e 1º ciclo de ensino básico, apesar de se assistir a uma crescimento efetivo em qualquer destes dois níveis, de 1991 a 2001, houve um decréscimo do valor de representatividade na população (de 12,8% para 11,7% e de 30,17% para 22,4% da população residente, respetivamente).

## 5.5. Localização



---

## **6. Avaliação do Património**

---

### **6.1. Áreas de Avaliação**

Na tabela seguinte apresenta-se um resumo das áreas de construção do imóvel.

<b>Método de Mercado</b>		
<b>2 Armazéns - fracção A e B</b>		
<b>2 Armazéns - fracção A e B</b>		<b>Áreas</b>
	<b>Construção (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Locável (m<sup>2</sup>)</b>
Pavilhão - Oficina Autonóvel - Fracção A	500	500
Pavilhão - Oficina Autonóvel - Fracção B	500	500
<b>Total</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

As áreas de avaliação foram medidas de acordo com o RGEU.

## 6.2. Método dos Custos de Construção

Foram utilizados considerando a utilização das diversas áreas, os materiais de construção, os seguintes valores unitários:

Métodos dos Custos de Construção										
2 Armazéns - fração A e B Estrada da Ribeira, nº 1157 -1269 - Abuxarda - Cascais										
2 Armazéns - fração A e B	Áreas		Custos de Construção Diretos			Custos Recuperação			Valor de Mercado	
	Construção (m <sup>2</sup> )	Locável (m <sup>2</sup> )	A. Coberta (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	Depreciação taxa % (€/m <sup>2</sup> ABC)	Unitário (€)	Parcial (€)	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Parcial (€)	
<b>2 Armazéns - fração A e B</b>										
Pavilhão - Oficina Autonóvel - Fracção A	500	500	450	225 000	10%	45	22 500	405	202 500	
Pavilhão - Oficina Autonóvel - Fracção B	500	500	450	225 000	10%	45	22 500	405	202 500	
Arranjos Exteriores			150	150 000	20%		30 000		120 000	
<b>Total</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>		<b>600 000</b>			<b>75 000</b>		<b>525 000</b>	
<b>Custos Indirectos</b>										
Projectos Técnicos (Arq., Especialidades)			5,0%	30 000					26 250	
Taxas e Licenças Camarárias			5,0%	30 000					26 250	
Fiscalização e Gestão do Projeto			5,0%	30 000					26 250	
<b>Total Custos Indirectos</b>			<b>15,0%</b>	<b>90 000</b>					<b>78 750</b>	
<b>Total Custos Obra</b>				<b>690 000</b>					<b>603 750</b>	
Terreno	1 000			425,00 [€ / m <sup>2</sup> ]					425 000	
Margem Promotor						23%			236 613	
<b>Valor de Mercado</b>								€	<b>1 265 000</b>	

Assim obtém-se o valor de 1.265.000€, que corresponde ao valor do imóvel calculado pelo método do custo.

### 6.3. Método de Mercado

Foram utilizados considerando a utilização das diversas áreas, os materiais de construção, os seguintes valores unitários:

Método de Mercado									
2 Armazéns - fracção A e B Estrada da Ribeira, nº 1157 - 1269 - Abuxarda - Cascais									
2 Armazéns - fracção A e B	Áreas		Valor Mercado a Novo		Custos de Recuperação		Valor de Mercado		
	Construção (m <sup>2</sup> )	Locável (m <sup>2</sup> )	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	
<b>2 Armazéns - fracção A e B</b>									
Pavilhão - Oficina Autonóvel - Fracção A	500	500	1 325	662 500	55	27 675	1 270	634 825	
Pavilhão - Oficina Autonóvel - Fracção B	500	500	1 325	662 500	55	27 675	1 270	634 825	
<b>Total</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>662 500</b>	<b>-</b>	<b>55 350</b>	<b>-</b>	<b>1 269 650</b>
<b>Valor de Mercado</b>									<b>€ 1 270 000</b>

Assim obtém-se o valor de 1.270.000€, que corresponde ao valor do imóvel calculado pelo método do custo.

## 6.4. Método do Rendimento

Foram utilizados considerando a utilização das diversas áreas, os seguintes valores unitários:

Método do Rendimento													
2 Armazéns - fração A e B Estrada da Ribeira, nº 1157-1269 - Abuxarda - Cascais													
2 Armazéns - fração A e B	Áreas		Valor de Mercado - Rend. Potencial				Valor de Mercado - Rend. Anual				Valor de Mercado	Renda Potencial Atu	
	Construção	Loteável	Renda Mensal	Yield	Valor de Mercado	(€/m <sup>2</sup> ABC)	(€)	%	(€/m <sup>2</sup> ABC)	(€)	(€)	(€)	
<b>2 Armazéns - fração A e B</b>													
Pavilhão - Oficina Autonóvel - Fracção A	500	500	7,94	3 968	7,50%	1 270	634 825	7,94	3 969	7,50%	1 270	635 040	635 040
Pavilhão - Oficina Autonóvel - Fracção B	500	500	7,94	3 968	7,50%	1 270	634 825	7,94	3 969	7,50%	1 270	635 040	3 968
Total	1 000	1 000		7 935			1 269 650		7 938			1 270 080	1 270 080
<b>Valor de Mercado</b>													
												1 270 000	7 935 €

A renda actual a receber neste imóvel é de cerca de 7.938€ por mês.

A taxa de capitalização utilizada foi de 7.5%.

O valor obtido para o imóvel por este método é de 1.270.000€.

---

## 7. Enquadramento do Mercado Imobiliário

---

O que esperar do **setor imobiliário** em Portugal em 2024? "Antecipa-se uma evolução distinta ao longo do ano e influenciada pelas expectativas de redução das **taxas de juro** de referência pelo Banco Central Europeu (BCE) na primavera – com o primeiro semestre a ser ainda caracterizado por alguma estagnação, seguido de uma retoma gradual no segundo semestre".

### Escritórios

- A maioria das empresas está a adotar um modelo híbrido de trabalho, o que impacta a forma como desenham os seus espaços (com sistemas rotativos de ocupação, mais zonas colaborativas e implementação estratégias que incentivem um espírito comunitário);
- Antecipa-se um aumento moderado da procura, assim como uma maior exigência de qualidade dos espaços. Já as **rendas** de mercado deverão estabilizar em todas as zonas

### Retalho

- As grandes insígnias apostam cada vez mais na integração da responsabilidade social e sustentabilidade nos seus conceitos, inclusive através da adoção de práticas para diminuir a pegada de carbono e maior promoção de equidade social e bem-estar das comunidades envolvidas na cadeia de produção;
- O conceito de athleisure, que combina desporto e lazer, com uma componente muito focada na moda e bem-estar, é cada vez mais procurado pelos consumidores;
- As lojas pop-up como ferramenta de marketing ganham força, ao auxiliarem as marcas a testar novos conceitos e produtos, com o objetivo claro de atrair novos consumidores e fidelizar ainda mais os existentes através da inovação.

### Industrial & Logística

- Há mais **empresas** a concluir que o upgrade para novos espaços logísticos é mais eficiente do ponto de vista operacional, ao mesmo tempo que consolidam a sua operação, garantido espaço de forma antecipada;
- Portugal deverá beneficiar do aumento do 'nearshoring', ou seja, a intenção de se instalarem novas indústrias na Europa para responder às necessidades locais e internacionais; assim como da contínua expansão dos **Data Centres**;
- Começa a haver disponibilidade para pagar um premium por espaços modernos e com credenciais de sustentabilidade, num contexto em que ocupantes e investidores procuram sobretudo este tipo de imóveis.

### Hotelaria

- A competitividade de Portugal enquanto destino turístico mantém-se. Face à relação qualidade-preço comparativamente a outros destinos europeus, deverá continuar a observar-se um crescimento dos turistas estrangeiros;
- O **turismo** de negócio encontra-se em recuperação, com os operadores a reportar aumentos neste segmento;
- A **hotelaria** está a estabelecer-se enquanto classe base de investimento, com a diversidade de conceitos e modelos de negócio a atrair investidores institucionais.

### Residencial

- No caso da **compra e venda de casas**, como a procura vai manter-se bem acima da oferta, o estrangulamento do mercado residencial deverá agravar-se, com o Programa Mais Habitação a falhar na implementação de medidas que motivem a construção nova para o segmento médio. Por outro lado, o fim dos benefícios fiscais para Residentes Não Habituais poderá contribuir para uma quebra da procura entre os segmentos altos;
- No caso do **arrendamento**, irá continuar a contrair, com o excessivo impacto fiscal e desadequado quadro legal a continuarem a inviabilizar a promoção de raiz de produtos específicos para arrendamento para o segmento médio.

#### Residências de Estudantes / CoLiving

- A procura por residências de estudantes ou conceitos mais diferenciados de co-living por parte de ocupantes e investidores vai continuar a aumentar, com os promotores a procurarem soluções cada vez maiores e mais apelativas, e que sirvam como alternativas válidas ao segmento residencial mais tradicional.

#### Residências Séniors

- O aumento da oferta continua a ser insuficiente, incentivando ao desenvolvimento de residências assistidas para idosos de iniciativa privada e com serviços de qualidade.

#### Promoção imobiliária

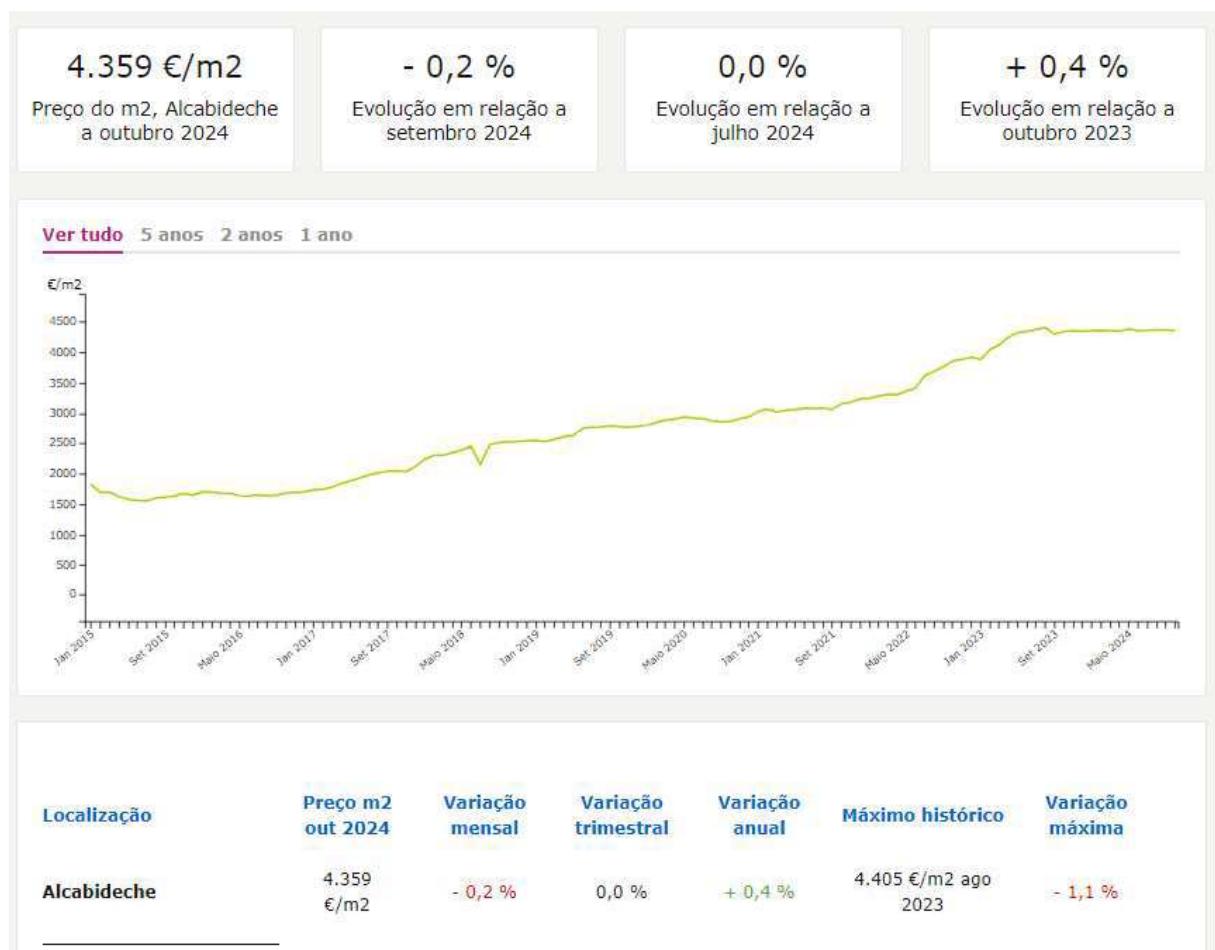
- A entrada em vigor do simplex urbanístico e a forma como o mesmo vai ser posto em prática é a grande interrogação do momento. A nova lei, sendo bastante revolucionária, está a ser encarada com prudência, antecipando-se um período de adaptação e de revisão para todos os envolvidos, que se espera não muito longo;
- A escassez de promoção de **habitação** para o segmento médio vai continuar na ordem do dia, sendo que a falta de oferta vai continuar a ser afetada pela elevada carga fiscal, pela inexistência de incentivos à construção, pelos elevados **custos de construção** e pelas altas taxas de juros para as famílias, que deverão manter-se nos próximos meses.

#### Investimento em imobiliário comercial

- As estimativas rondam um valor de 2.000 milhões de euros, sendo possível identificar, neste momento, transações em diversas fases de negociação, e com conclusão prevista para este ano, na ordem dos 1.800 milhões de euros;
- Por segmentos, estima-se uma recuperação significativa dos escritórios, agregando entre 40-50% do volume total, seguido de hotelaria com 25-30%;
- A este valor previsto poderá vir ainda acrescer um volume considerável de transações atualmente suspensas (mas com possibilidade de conclusão até ao final de ano), assim como as usuais operações off-market.
- Antecipa-se ainda uma retoma progressiva do protagonismo dos grandes **investidores internacionais**, assim como algum alívio no acesso à dívida bancária e refinanciamento.

## 8. Prospecção de Mercado

Foi efectuada uma prospecção de mercado de forma a obter valores de imóveis semelhantes, na mesma zona onde se insere o imóvel em avaliação, de modo a podermos concluir quais os valores reais que melhor se ajustam ao imóvel objecto de avaliação. Podemos ainda desta forma concluir qual a situação de oferta e procura para produtos imobiliários semelhantes e comparáveis ao estudado.



Referem-se de seguida alguns dos exemplos encontrados e considerados mais significativos:

**Top**



**Armazém na estrada Terras da Lagoa, s/n, Albarraque, Rio de Mouro**

**1.300.000 €**

1.096 m<sup>2</sup> área bruta 1.186 €/m<sup>2</sup> Rés do chão

Localização Localizado na zona do Linhó/Sintra, a 30 min de Lisboa, com ligações à A16/CREL, IC19 e A5.

Contactar Ver telefone

**Top**



**Armazém na estrada Terras da Lagoa, s/n, Albarraque, Rio de Mouro**

**5.250.000 €**

5.789 m<sup>2</sup> área bruta 907 €/m<sup>2</sup> Rés do chão

Localização Localizado na zona do Linhó/Sintra, a 30 min de Lisboa, com ligações à A16/CREL, IC19 e A5.

Contactar Ver telefone

**Top**



**Armazém na rua da Reserva Botânica, Rinchoa, Rio de Mouro**

**2.800.000 €**

4.529 m<sup>2</sup> área bruta 618 €/m<sup>2</sup> Rés do chão

Edifício Extraordinário para Venda em Localização Estratégica! Descubra este magnífico prédio com 3 pisos, oferecendo um total de 4520 m<sup>2</sup> de construção...

Contactar Ver telefone

**Destaque**



**Armazém na rua de Timor, 4, Centro de Queluz, Queluz e Belas**

**1.300.000 €**

3.450 m<sup>2</sup> área bruta 377 €/m<sup>2</sup>

Armazém em zona central perto de principais acessos a vias rápidas nomeadamente IC19, IC 18 CREL, A9 e Estação da CP de Queluz (Monte Abraão) e...

Contactar Ver telefone

**Destaque**



**Armazém em Centro de Queluz, Queluz e Belas**

**1.300.000 €**

2.410 m<sup>2</sup> área bruta 539 €/m<sup>2</sup>

Armazém em Queluz, localizado em prédio urbano, num bairro residencial com cafés e comércio nas imediações. Bastante central, próximo das principais vias de...

Contactar Ver telefone

**Destaque**



**Armazém em Abrunheira - Albarraque, Sintra**  
**600.000 €**  
 1.130 m<sup>2</sup> área bruta 531 €/m<sup>2</sup>  
 Vende-se armazém no concelho de Sintra, Abrunheira Edifício para armazém industrial com 2 pisos. Rés do chão: armazém com balneários e wc. Piso superior:...  
[Contactar](#) [Ver telefone](#) [Imprimir](#) [Liked](#)

**Destaque**



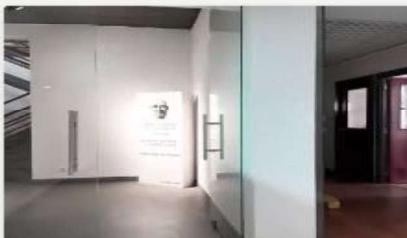
**Armazém na rua Pé de Mouro, Abrunheira - Albarraque, Sintra**  
**930.000 €**  
 615 m<sup>2</sup> área bruta 1.512 €/m<sup>2</sup>  
 Oportunidade única para aquisição de um armazém espaçoso com 615 m<sup>2</sup>,...  
[Contactar](#) [Ver telefone](#) [Imprimir](#) [Liked](#)

**Destaque**



**Armazém em Mem Martins Poente, Algueirão - Mem Martins**  
**2.850.000 €** 2.985.000 € ↓ 5%  
 7.051 m<sup>2</sup> área bruta 404 €/m<sup>2</sup>  
 Lote Terreno com 8.288, 85 m<sup>2</sup> e área bruta de construção 7.051, 65m<sup>2</sup>, área bruta de implantação edifício 4.269, 00m<sup>2</sup>, área bruta privativa 6.506, 95m<sup>2</sup>. Encontra-...  
[Contactar](#) [Ver telefone](#) [Imprimir](#) [Liked](#)

**Destaque**



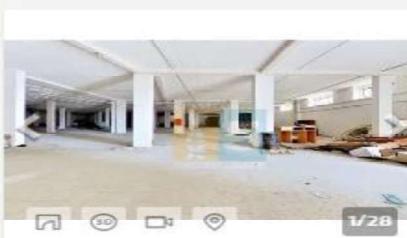
**Armazém na rua Alfredo da Silva, 18, Abóboda, São Domingos de Rana**  
**1.790.000 €**  
 1.935 m<sup>2</sup> área bruta 925 €/m<sup>2</sup>  
 ESTE ARMAZÉM SITUA-SE NUMA ZONA INDUSTRIAL MUITO PROCURADA DEVIDO AOS EXCELENTESES ACESSOS À AS, IC19 e A16...  
[Contactar](#) [Ver telefone](#) [Imprimir](#) [Liked](#)

**Destaque**



**Armazém na rua de Timor, Centro de Queluz, Queluz e Belas**  
**1.300.000 €**  
 2.410 m<sup>2</sup> área bruta 539 €/m<sup>2</sup> Rés do chão  
 Armazém em Queluz, localizado em prédio urbano, num bairro residencial com cafés e comercio nas imediações. Bastante central,...  
[Contactar](#) [Ver telefone](#) [Imprimir](#) [Liked](#)

**Destaque**



**Armazém na rua de Timor, 4, Centro de Queluz, Queluz e Belas**  
**1.300.000 €**  
 3.450 m<sup>2</sup> área bruta 377 €/m<sup>2</sup>  
 Armazém em zona central perto de principais acessos a vias rápidas nomeadamente IC19, IC 18 CREL, A9 e Estação da CP de Queluz (Mon...  
[Contactar](#) [Ver telefone](#) [Imprimir](#) [Liked](#)

**Destaque**



**Armazém na estrada de Paço de Arcos, Casal do Cotão, Cacém e São Marcos**

**1.150.000 €**  
669 m<sup>2</sup> área bruta 1.719 €/m<sup>2</sup> Rés do chao  
Armazém, na Estrada de Paço de Arcos - Agualva Cacém Este espaço é constituído por uma sala bastante ampla e por uma mezzanine. Está...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)

**Destaque**



**Armazém em Centro de Queluz, Queluz e Belas**

**1.300.000 €**  
3.000 m<sup>2</sup> área bruta 433 €/m<sup>2</sup>  
Excelente Armazém, com pé direito de 7mts. Possui licença de utilização para: Armazém, Atividade Industrial, o qual permite...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)

**Destaque**



**Armazém , impasse Fernão Lopes, Colaride - Monte da Tapada, Agualva e Mira - Sintra**

**1.290.000 €**  
3.240 m<sup>2</sup> área bruta 398 €/m<sup>2</sup>  
Armazens industrial com área fabril 1053m<sup>2</sup> Pe direito = 7.2metros parte mais baixa Área do lote de terreno 3240m<sup>3</sup> Plataforma de carga...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)

**Destaque**



**Armazém na estrada Penedo Cintrao, 50, Idanha, Queluz e Belas**

**249.000 €**  
790 m<sup>2</sup> área bruta 315 €/m<sup>2</sup> Rés do chao  
\*\*Imóvel com ALTO POTENCIAL DE RENDIMENTO \*\* Terreno com 790m<sup>2</sup> industrial, 300m<sup>2</sup> de construção e composto por 9 garagens...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)

**Destaque**



**Armazém , impasse Fernão Lopes, Colaride - Monte da Tapada, Agualva e Mira - Sintra**

**1.275.000 €**  
1.177 m<sup>2</sup> área bruta 1.083 €/m<sup>2</sup>  
Armazém Fabril com 777 m<sup>2</sup> com pé direito 6,10 m<sup>2</sup> - com um anexo de 320m<sup>2</sup> com um pé direito de 4,5 m<sup>2</sup>. Área de escritórios de 80 m<sup>2</sup>...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)

**Destaque**



**Armazém na rua da Ribeira, 27, Rinchoa, Rio de Mouro**

**2.500.000 €**  
4.520 m<sup>2</sup> área bruta 553 €/m<sup>2</sup>  
Armazém em Rio de Mouro, com uma área total de 4.520 m<sup>2</sup>, distribuída por quatro pisos. Referência: MR2729 Armazém por...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Armazém na rua de Timor, 33, Centro de Queluz, Queluz e Belas



**1.175.000 €**

797 m<sup>2</sup> área bruta 1.474 €/m<sup>2</sup>

Identificação do imóvel: ZMPT565459 Para investidores ou entidades que pensem a longo prazo, é um armazém com potencial e...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Armazém na rua de Timor, 4, Centro de Queluz, Queluz e Belas



**1.300.000 €**

2.450 m<sup>2</sup> área bruta 531 €/m<sup>2</sup> Rés do chao

Armazém com 2400m<sup>2</sup> localizado na Rua de Timor em Queluz, localizado na parte inferior de prédio de habitação, encontra-se ao...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Armazém na rua Alfredo da Silva, Abóboda, São Domingos de Rana



**1.500.000 €**

752 m<sup>2</sup> área bruta 1.995 €/m<sup>2</sup>

Este espaço pode ser utilizado para negócio industrial ou comercial, consiste num armazém mais Escritório/ Loja, com 752 m<sup>2</sup>, tem dois...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Armazém em Rio Mouro Velho - Alto do Forte, Rio de Mouro

**3.500.000 €**

11.500 m<sup>2</sup> área bruta 304 €/m<sup>2</sup>

Armazém de grandes dimensões com uma área total de 8680m<sup>2</sup>. Em zona industrial na N 249, com bons acessos a IC19, Estando em fase d...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Espaço comercial ou armazém na travessa da Bela Vista, s/n, Agualva-Cacém, Cacém e São...



**1.150.000 €**

520 m<sup>2</sup> área bruta 2.212 €/m<sup>2</sup>

ARMAZÉM CACÉM PARK COM 570M<sup>2</sup>, MAIS 300M<sup>2</sup> EM GABINETES. Pavilhão no rés-do-chão, no Edifício Nascente designado, Armazém 2...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Armazém , N249, Bairro de São Carlos, Algueirão - Mem Martins



**6.400.000 €**

4.166 m<sup>2</sup> área bruta 1.536 €/m<sup>2</sup>

Apresento-lhe as impressionantes instalações das Publicações Europa América. Esta propriedade está situada em um vasto terreno de 28.3...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)





1/7

**Armazém na praceta dona filipa de vilhena, 5, Massamá, Massamá e Monte Abraão**

**1.250.000 €**

1.280 m<sup>2</sup> área bruta 977 €/m<sup>2</sup> Rés do chão

Armazém junto à estação CP de Massama/Barcarena. Situado na área da estação de comboios com acesso pedonal e ligações a TERCENA e...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



1/12

**Armazém , Alto da Bela Vista, 40, Casal do Cotão, Cacém e São Marcos**

**690.000 €**

768 m<sup>2</sup> área bruta 898 €/m<sup>2</sup> Rés do chão

Valor de venda: € 690.000, 00 (900.00 €/m<sup>2</sup>) Valor do arrendamento: € 5.000, 00 mensais (ca. 8,00 €/m<sup>2</sup>).

[Contactar](#)



1/1

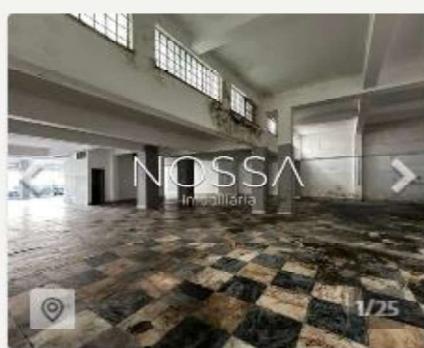
**Armazém na estrada de Paço de Arcos, São Marcos, Cacém e São Marcos**

**3.750 €/mês**

465 m<sup>2</sup> área bruta 8,06 €/m<sup>2</sup> Rés do chão

\*\*Armazém para Arrendamento em Localização Estratégica - IC19/A5\*\* Descubra este armazém excepcional com 465 m<sup>2</sup> de área bruta, ideal...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



1/25

**Espaço comercial ou armazém na estrada de Paço de Arcos, Agualva-Cacém, Cacém e São...**



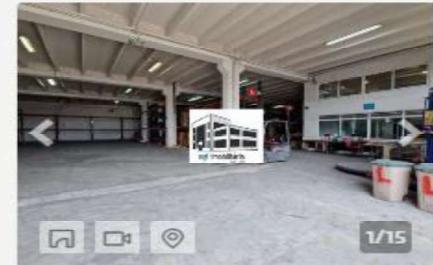
**2.500 €/mês** ~~3.500 €~~ ↓ 29%

325 m<sup>2</sup> área bruta 7,69 €/m<sup>2</sup>

Excelente oportunidade de negócio, este fantástico espaço comercial tem tudo o que precisa para montar o seu próximo investimento....

[Contactar](#) [Ver telefone](#)





#### Armazém em São Marcos, Cacém e São Marcos

**3.750** €/mês

467 m<sup>2</sup> área bruta 8,03 €/m<sup>2</sup>

Arrenda-se armazém em Localização Privilegiada e bastante procurada. Armazém excepcional com uma área total de 466 m<sup>2</sup>, ideal...



#### Espaço comercial ou armazém em Casal do Cotão, Cacém e São Marcos

**2.400** €/mês

260 m<sup>2</sup> área bruta 9,23 €/m<sup>2</sup>

Arrendamento de armazém com 260M2 dentro de pavilhão Portão para entrada de viaturas Pé direito de 8 metros com escritório no...



#### Armazém em Casal do Cotão, Cacém e São Marcos

**7.805** €/mês

1.115 m<sup>2</sup> área bruta 7,00 €/m<sup>2</sup> Rés do chão 04 nov

Armazém para arrendar no Cacém - Sintra 1 Armazém com a área de 1.005 m<sup>2</sup> Amplo Pé direito de 6 mts Escritórios em 2 pisos com 110 m...



#### Armazém na rua Direita de Massamá, 1, Quinta das Flores, Massamá e Monte Abraão

**6.000** €/mês

601 m<sup>2</sup> área bruta 9,98 €/m<sup>2</sup>

Armazém com escritórios totalmente remodelado, com uma área espaçosa de 600 m<sup>2</sup> para arrendar em Massamá, concelho de Sintra...



#### Armazém em Casal do Cotão, Cacém e São Marcos

**5.100** €/mês

850 m<sup>2</sup> área bruta 6,00 €/m<sup>2</sup> Rés do chão 04 nov

Armazém para arrendar no Cacém - Sintra 1 Armazém com a área de 850 m<sup>2</sup> Pé direito de 6 mts A necessitar de obras, o proprietário fará...



#### Armazém na estrada Ligeiras, Casal do Cotão, Cacém e São Marcos

**30.000** €/mês

5.930 m<sup>2</sup> área bruta 5,06 €/m<sup>2</sup> Rés do chão

Descubra o espaço ideal para desenvolver o seu negócio! Este armazém, com uma área coberta de aproximadamente 6000m<sup>2</sup> e um...





[Armazém na estrada Consiglieri Pedroso, Queluz de Baixo, Barcarena](#)

PUJOLINVEST  
PROPERTIES

**2.500** €/mês

210 m<sup>2</sup> área bruta 11,90 €/m<sup>2</sup> Rés do chão 04 nov

Armazém 210 m<sup>2</sup> com escritório, cais de carga, estacionamento, segurança 24 horas, restaurante self-service, caixa Multibanco,...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



[Armazém em Polima - Cabeço do Mouro - Outeiro de Polima, São Domingos de Rana](#)



**4.300** €/mês

970 m<sup>2</sup> área bruta 4,43 €/m<sup>2</sup> Rés do chão

Armazém para arrendar em São Domingos de Rana, com a área de 970 m<sup>2</sup> Em bom estado, mas a necessitar de alguns melhoramentos Pé...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



**Luís Barata de Tovar**

**21 de 35**

---

## **9. Conclusão do Valor da Propriedade**

---

Dado o exposto anteriormente e tendo em conta a localização do imóvel, suas características, e actual situação do mercado imobiliário, actualmente fixa-se para o mesmo os seguintes valores:

<b>Valor de Mercado Actual</b>	<b>1 270 000 €</b>
<b>Pavilhão - Oficina Autonóvel - Fracção A</b>	<b>635 000 €</b>
<b>Pavilhão - Oficina Autonóvel - Fracção B</b>	<b>635 000 €</b>

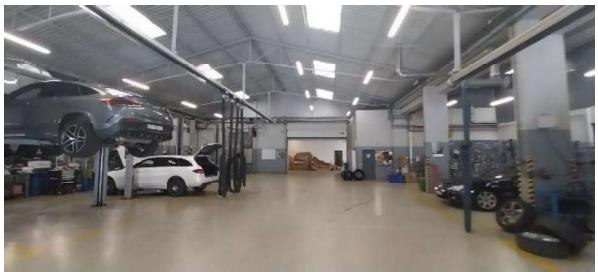


---

---

## **10. Fotografias**

---



---

---

## **11. Documentos**

---



**AT**  
autoridade  
tributária e aduaneira

## CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 1503 - CASCAIS-1.

### IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 05 - CASCAIS FREGUESIA: 01 - ALCABIDECHE

ARTIGO MATRICIAL: 5939 NIP:

### LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Abuxarda Lugar:

Av./Rua/Praça: ESTARDA DA RIBEIRA 1157, 1269 Lugar: ABUXARDA Código Postal: 2645-001  
ALCABIDECHE

Av./Rua/Praça: ESTARDA DA RIBEIRA 1157, 1269 Lugar: ABUXARDA Código Postal: 2645-001  
ALCABIDECHE

### DESCRÍÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Descrição: 4 amplos armazens.S.C.=2000;Lº=3886;Total=5886 m<sup>2</sup>

Nº de pisos do artigo: 1

### ÁREAS (em m<sup>2</sup>)

Área total do terreno: 5.886.0000 m<sup>2</sup> Área de implantação do edifício: 2.000,0000 m<sup>2</sup> Área bruta privativa total: 500,0000 m<sup>2</sup> Área de terreno integrante das fracções: 0,0000 m<sup>2</sup>

### FRACÇÃO AUTÓNOMA: A

### LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: ESTARDA DA RIBEIRA 1157, 1269 Lugar: ABUXARDA Código Postal: 2645-001  
ALCABIDECHE

Andar/Divisão: A.1

### ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Armazéns e actividade industrial Tipologia/Divisões: 1 Permilagem: 250,0000 Nº de pisos da fracção: 1

### ÁREAS (em m<sup>2</sup>)

Área do terreno integrante: 0,0000 m<sup>2</sup> Área bruta privativa: 500,0000 m<sup>2</sup> Área bruta dependente: 0,0000 m<sup>2</sup>

### DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1989 Valor patrimonial actual (CIMI): €147.009,64 Determinado no ano: 2022

Tipo de coeficiente de localização: Indústria Coordenada X: 88.579,00 Coordenada Y: 196.028,00 Mod 1 do

IMI nº: 3289862 Entregue em : 2012/05/23 Ficha de avaliação nº: 4835523 Avaliada em : 2013/03/12

VI*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
139.560,00	=	803,00	x	514,2875	x	0,60	x	1,00	x	1,00	x	0,75



**AT**  
autoridade  
tributária e aduaneira

## CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 1503 - CASCAIS-1.

### IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 05 - CASCAIS FREGUESIA: 01 - ALCABIDECHE

ARTIGO MATRICIAL: 5939 NIP:

### LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Abuxarda Lugar:

Av./Rua/Praça: ESTARDA DA RIBEIRA 1157, 1269 Lugar: ABUXARDA Código Postal: 2645-001  
ALCABIDECHE

Av./Rua/Praça: ESTARDA DA RIBEIRA 1157, 1269 Lugar: ABUXARDA Código Postal: 2645-001  
ALCABIDECHE

### DESCRIPAÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Descrição: 4 amplos armazens.S.C.=2000;Lº=3886;Total=5886 m<sup>2</sup>

Nº de pisos do artigo: 1

### ÁREAS (em m<sup>2</sup>)

Área total do terreno: 5.886,0000 m<sup>2</sup> Área de implantação do edifício: 2.000,0000 m<sup>2</sup> Área bruta privativa total: 500,0000 m<sup>2</sup> Área de terreno integrante das fracções: 0,0000 m<sup>2</sup>

### FRACÇÃO AUTÓNOMA: B

### LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: ESTARDA DA RIBEIRA 1157, 1269 Lugar: ABUXARDA Código Postal: 2645-001  
ALCABIDECHE

Andar/Divisão: A.2

### ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Armazéns e actividade industrial Tipologia/Divisões: 1 Permilagem: 250,0000 Nº de pisos da fracção: 1

### ÁREAS (em m<sup>2</sup>)

Área do terreno Integrante: 0,0000 m<sup>2</sup> Área bruta privativa: 500,0000 m<sup>2</sup> Área bruta dependente: 0,0000 m<sup>2</sup>

### DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1989 Valor patrimonial actual (CIMI): €147.009,64 Determinado no ano: 2022

Tipo de coeficiente de localização: Indústria Coordenada X: 88.579,00 Coordenada Y: 196.028,00 Mod 1 do

IMI nº: 3289862 Entregue em : 2012/05/23 Ficha de avaliação nº: 4835524 Avaliada em : 2013/03/12

VI*	=	Ve	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
139.560,00	=	603,00	x	514,2875	x	0,60	x	1,00	x	1,000	x	0,75

---

## **12. Anexo Pressupostos**

---

### **1. Finalidade da Avaliação**

De acordo com as vossas instruções, o objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado do imóvel.

### **2. Moeda**

A moeda de avaliação é o Euro (€)

### **3. Base de Valor**

De acordo com as vossas instruções a nossa opinião de valor foi emitida na seguinte base: Valor de Mercado, que é definido como “Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador, em que ambos, de livre vontade, actuaram de forma esclarecida, prudente, e não coagidos”.

### **4. Base da Vistoria**

Para o trabalho de Avaliação é realizada uma visita ao local interior e exterior, com vista a conhecer as características físicas do local.

Não foi realizado ou obtido qualquer ensaio estrutural, pelo que não se pode emitir nenhuma garantia sobre o estado das estruturas.

Não foi realizado nenhum ensaio ambiental, pelo que não se pode emitir nenhuma garantia sobre as condições ambientais.

São levados a cabo estudos de mercado na envolvente do imóvel e contactados mediadores e outros players locais, tendo sido compilada e analisada toda a informação recolhida.

Os valores obtidos foram validados por comparação com a nossa base de dados interna.

### **5. Pressupostos**

Os pressupostos são questões que são razoáveis para a aceitar como factos no contexto da atribuição de valor, sem investigação ou verificação específica.

Na avaliação é considerado que o activo em avaliação se encontra livre e disponível e sem qualquer Ónus ou Encargos e com a situação jurídica e fiscal regularizada. Não se encontra no âmbito desta avaliação a verificação destes pressupostos.

Na avaliação consideramos que o imóvel possui todas as licenças necessárias para o seu uso e que estas se encontram dentro da legislação em vigor. Não se encontra no âmbito desta avaliação a verificação destes pressupostos.

Na avaliação consideramos que o imóvel se encontra em propriedade plena. Não se encontra no âmbito desta avaliação a verificação destes pressupostos.

### **6. Pressupostos Especiais**

Os pressupostos especiais da avaliação são descritos no início do relatório. São pressupostos que podem afectar o valor do imóvel. Recomendamos a sua leitura com muita atenção.

### **7. Restrições ao Uso**

O presente relatório é para uso exclusivo do solicitante, no âmbito da finalidade referida

no ponto anterior. O presente relatório deverá ser entendido e interpretado no seu conjunto. Qualquer outra interpretação, resultante da análise de partes isoladas do mesmo, poderá estar desvirtuada e afastar-se da conclusão real decorrente da leitura do relatório na sua globalidade. Quer a totalidade, quer parte deste relatório ou referências ao mesmo não podem ser incluídas em qualquer tipo de publicação, circular, ou declaração, nem divulgada oralmente a terceiros, sem a autorização por escrito, da Negócio Definitivo ou de Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar, com indicação da forma e do contexto em que a mesma deverá figurar. Esta aprovação é necessária independentemente de se fazer ou não referência ao nome da entidade que procedeu à avaliação, e de os relatórios serem ou não usados em conjunto com outros.

## **8. Normas de Avaliação**

A avaliação é realizada de acordo com as European Valuations Standards, EVS 2020 do TEGoVa - The European Group Valuers Associations.

## **9. Seguro**

Seguro de Responsabilidade Civil, de Perito Avaliador de Imóveis dos Fundos de Investimento imobiliário, apólice nº 0153.10002599 da Generali, Companhia de Seguros.

## **10. Limites de Responsabilidade**

Confirmamos que não temos qualquer envolvimento material que possa dar origem a um conflito de interesses, quer com a propriedade quer com o proprietário. Portanto, estamos posicionados para fornecer uma avaliação objetiva e imparcial. Confirmamos que não receberemos qualquer outro benefício ou compensação por este trabalho, para além dos honorários profissionais acordados, que são devidos independentemente dos resultados ou conclusões do nosso relatório.

## **11. Tratamento Reclamações**

A negócio Definitivo Lda e/ou Perito Avaliador Luís Barata de Tovar, declaram que não ignoram qualquer queixa ou reclamação como forma de melhorar o serviço.

## **12. Conflitos de Interesse**

Confirmamos que não temos qualquer envolvimento material que possa dar origem a um conflito de interesses, quer com a propriedade quer com o proprietário. Portanto, estamos posicionados para fornecer uma avaliação objetiva e imparcial. Confirmamos que não receberemos qualquer outro benefício ou compensação por este trabalho, para além dos honorários profissionais acordados, que são devidos independentemente dos resultados ou conclusões do nosso relatório.

## **13. Capacidade Técnica**

Declaramos que temos a capacidade técnica necessária e suficiente para a realização desta avaliação, tendo realizado de forma competente, com integridade, objectividade, precisão de valores todo o trabalho efectuado.

---

## 13. Métodos de Avaliação

---

Na avaliação patrimonial, foi utilizado pelo menos um dos seguintes métodos:

**Método Comparativo** A abordagem de avaliação segundo este método baseia-se no princípio da substituição, ou seja, no fato de um comprador plenamente informado não estar disposto a pagar mais por um imóvel, do que o preço de aquisição de outro comparável e com semelhante utilidade.

O processo de avaliação, decorrente da utilização do método, baseia-se na recolha exaustiva de informação relativa a dados de mercado ou transações recentes, ocorridas na área de localização do património imobiliário a avaliar e/ou cujo tipo e características sejam comparáveis com o objeto em análise. Frequentemente, o âmbito da avaliação recai sobre património imobiliário que apresenta características muito específicas ou se encontra localizado numa área geográfica, na qual não se verifica a existência de um mercado, estabilizado e sustentado, de imóveis com características comparáveis, tornando-se nestes casos apropriado o alargamento geográfico do estudo, de forma a obter informação comparativa que permita assegurar uma caracterização adequada e fiável do mercado em análise. Assim, o ato de estimar o valor de património imobiliário através do Método Comparativo apresenta como ponto basilar a análise de transações de imóveis comparáveis, salvaguardando, no entanto, a possibilidade de existência de aspetos, que apesar de não desvirtuarem essa comparabilidade, se assumem como diferenciadores, em maior ou menor medida, obrigando portanto à introdução de ajustamentos na análise.

### **Método do Rendimento ou Atualização das Rendas Futuras**

Segundo este método, o valor do património imobiliário corresponde ao valor atual de todos os direitos a benefícios futuros decorrentes da sua posse. A expectativa de rendimento induz o investidor a aplicar os seus próprios fundos na posse de determinado património imobiliário, dependendo assim o respetivo valor da capacidade de gerar rendimento. Importa referir que a abordagem preconizada neste método assume que a gestão e exploração do imóvel se baseiam em princípios de legalidade, racionalidade e competência. Desta forma, a análise do património imobiliário apresenta como objetivo a determinação da respetiva capacidade em gerar fluxos de receitas, bem como a periodicidade de ocorrência dos mesmos, inferindo ainda todas as despesas inerentes. Genericamente, a possibilidade de gerar rendimento a partir de um imóvel pode residir na sua cedência a uma determinada entidade mediante o pagamento de um montante definido, situação que geralmente assume a figura do arrendamento, ou por outro lado corresponder à respetiva exploração enquanto unidade económica autónoma, na qual os bens imóveis se perspetivam como específicos e indissociáveis do negócio a considerar.

No sentido de converter os rendimentos futuros num valor atual, podem considerar-se duas alternativas de capitalização, nomeadamente a capitalização direta, que converte uma estimativa de um só período (base mais comum: ano ou mês) numa indicação de valor, e a capitalização baseada na yield, que converte rendimentos futuros num valor atual através da aplicação de uma taxa de rentabilidade apropriada. De forma a concretizar este método de capitalização, deve selecionar-se um período adequado para a realização da análise, tendo em conta a vida útil expectável para o imóvel e a forma de aproveitamento do

mesmo, prever todos os cash-flows futuros ou padrões de cash-flow, de entre os quais poderá fazer parte um montante destinado a refletir o valor residual do imóvel (valor de mercado verificado, ou reportado, ao fim da vida útil ou fim do período de análise) e escolher uma taxa de capitalização adequada, convertendo os rendimentos futuros num valor atual, através do desconto individual de cada fluxo de caixa por aplicação de uma taxa de capitalização que reflita o rendimento padrão. No caso de o património imobiliário em avaliação ser indissociável da exploração económica de um determinado negócio, poderão ainda ser analisados fluxos de caixa determinados com base em rácios médios de proveitos e custos do sector de atividade na qual se integre a dita exploração, com o objetivo de calcular um valor indicativo do imóvel associado à exploração do negócio (valor indicativo de exploração). Os valores considerados serão sujeitos a correções razoáveis quando a localização ou as características específicas do imóvel possam influenciar claramente a obtenção de proveitos superiores ou inferiores à média, ou as perspetivas económicas do sector modifiquem a probabilidade de obter os proveitos líquidos previstos. Quando os dados efetivos da exploração do imóvel se manifestem significativamente inferiores aos rácios médios, dever-se-á corrigir o valor dos fluxos de caixa atendendo a esses dados responsáveis pelo desvio.

**Método do Rendimento através do Discounted Cash Flow**, tem normalmente por base o princípio da maior e melhor utilização do imóvel, sempre enquadrada pela legislação vigente (e aplicável ao imóvel, ainda que com caráter específico) e rationalidade, tendo em conta o mercado imobiliário no qual se integre o respetivo desenvolvimento. A sua aplicação permite determinar o valor de mercado de um imóvel passível de desenvolvimento urbanístico, como por exemplo um terreno edificável ou um imóvel a reabilitar, como o valor mais provável de transação para o mesmo, à data da avaliação, entre o seu detentor e um promotor imobiliário médio. O valor de mercado do imóvel será calculado com base no respetivo desenvolvimento urbanístico mediante uma perspetiva dinâmica, ou seja, através da projeção dos fluxos decorrentes da realização do projeto, composto nomeadamente pelas receitas geradas na sua comercialização/exploração e custos inerentes a todas as obras de infraestruturação e construção (ou remodelação), e exploração, com inclusão necessária da totalidade de gastos indiretos correspondentes. As receitas consideradas serão estimadas com recurso ao Método Comparativo e/ou do Rendimento, sendo que os custos correspondentes a trabalhos de construção serão estimados com base no Método do Custo, tendo presente as características da economia.

### **Método do Custo ou de Substituição**

O método do custo baseia-se na premissa de que um agente de mercado informado apenas estaria disposto a pagar por um imóvel, que mantinha as características e utilidade originais, o montante correspondente ao custo corrente de substituição do imóvel em análise. O custo corrente referido poderá ser determinado segundo duas óticas, nomeadamente numa perspetiva de substituição, ou seja, proceder à substituição do imóvel através do recurso a tecnologias e materiais de construção atuais com manutenção das características do imóvel, ou numa perspetiva de reposição, proceder à reprodução do imóvel observando a manutenção da sua utilidade, respetivas características e materiais incorporados. O custo associado à substituição é fundamentalmente composto pelo valor da parcela de terreno e montante global despendido com a construção: Valor do Terreno - o valor do terreno é obtido através de Comparaçao de Mercado tendo em conta a sua

localização, características geomorfológicas e edificabilidade potencial; Custo de Construção: Custos diretos (com IVA) de infraestruturação e construção das edificações, de acordo com a sua utilidade e características genéricas das suas áreas, incluindo os trabalhos realizados ao nível dos arranjos exteriores e beneficiações de ordem diversa. Custos indiretos decorrentes da construção, nomeadamente estudos e projetos especializados, gestão e fiscalização de obra, licenças e taxas aplicáveis e custos associados à comercialização.

Numa perspetiva de integração no mercado imobiliário pode ser ainda considerado um montante adicional, designado por margem de lucro: Margem de Lucro - Para além dos fatores estritamente necessários à realização da substituição pretendida, nomeadamente a aquisição do terreno e custeio dos vários fatores diretos e indiretos envolvidos na construção, considera-se um montante adicional destinado a refletir a margem de lucro do projeto, apenas exigível por parte do seu promotor quando se preveja que o imóvel possua características facilmente enquadráveis num mercado imobiliário sustentado. A margem considerada, que deverá ser balizada pelas condicionantes do mercado imobiliário local e ter em conta as características do património imobiliário, será aplicada sob a forma percentual ao investimento realizado (de forma genérica composto por terreno e construção) Quando o património em análise já apresenta desgaste decorrente da antiguidade e/ou utilização, ou se encontra de alguma forma desadequado do mercado imobiliário, é considerado o conceito de depreciação, que pretende traduzir a diferença entre o valor a novo de determinado património imobiliário e o respetivo valor no estado atual.

Assim, a depreciação consiste numa perda genérica de utilidade originada pela ocorrência conjunta ou isolada de a) deterioração física,  
b) obsolescência funcional  
c) obsolescência económica.

a) A obsolescência física corresponde à inibição total ou parcial da utilidade de um imóvel decorrente do desgaste estrutural ou dos diversos materiais incorporados, causado pela utilização, exposição aos elementos naturais, falhas motivadas por utilização indevida e deficiente construção e/ou conservação.

b) A obsolescência funcional traduz-se pela perda de valor resultante do desenvolvimento científico-tecnológico ou alteração de fatores sociais. Assim, as alterações referidas podem provocar a necessidade de realizar mudanças no layout existente, processos construtivos ou materiais incorporados, resultando na desadequação do imóvel devido a capacidade/construção excessiva, inadequação face às atuais atividades desenvolvidas, falta de utilidade ou custos variáveis demasiado elevados.

c) A obsolescência económica corresponde à perda de valor resultante de condições económicas externas, como sejam a evolução da economia, redução da procura de um produto, disponibilidade de matérias-primas, serviços de transporte ou até mesmo a extinção da atividade para a qual o imóvel apresentava utilidade.

Desta forma, e com vista à determinação de uma estimativa de valor, o método do custo segue os seguintes passos:

1. Estimativa do valor do terreno, considerando-o livre e desocupado, através do Método Comparativo;

2. Estimativa dos custos de construção/substituição das edificações e beneficiações;
3. Estimativa da depreciação a aplicar, em função das características atuais, às edificações e beneficiações;
4. Dedução do montante relativo à depreciação (simples ou acumulada) à globalidade dos custos estimados para a realização das edificações e beneficiações;
5. Finalmente, o valor do terreno é adicionado ao valor líquido de depreciação, correspondente às beneficiações e edificações, sendo ainda acrescido o montante relativo à margem de lucro do promotor, tendo presentes as condicionantes do mercado local e tipo de imóvel em análise, resultando assim no valor total do património imobiliário objeto da avaliação.

A margem de lucro referida deve refletir uma dedução, em medida adequada, caso haja depreciação a considerar na parcela correspondente a infraestruturas ou construção.

Assim, este método de avaliação considera o custo corrente e global (custos diretos e indiretos) de construção/substituição de edificações e beneficiações, sendo o valor obtido deduzido de um montante correspondente à depreciação acumulada e acrescido do valor do terreno (obtido através de Comparação de Mercado) e de um montante relativo à remuneração exigível pelo promotor designada por margem de lucro. De forma a determinar os valores relativos a beneficiações e construção, são consultadas acessoriamente publicações correntemente disponíveis e ainda uma base de dados própria, composta por informação solicitada a variados agentes do mercado e de comprovada dispersão geográfica, permitindo o ajustamento dos valores à economia local. Importa referir que a inclusão do terreno na formação do valor do imóvel não é teoricamente aplicável quando o proprietário do terreno não for o mesmo das restantes partes componentes do imóvel. No entanto, e tendo em conta os casos específicos de arrendamento ou direito de superfície vigentes por prazo dilatado, estes serão tratados de forma semelhante ao caso da propriedade.

---

#### **14. Declaração**

---

Eu, Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar, perito avaliador de Imóveis de imóveis, inscrito na CMVM com o nº AVFII/09/015, na Ordem dos Avaliadores com o nº 351, não se encontra, abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artigo 19.º da lei 153/2015.

Mais declara que a presente avaliação foi realizada de acordo com todos os parâmetros legais da lei 153/2015.

O Valor proposto sem quaisquer reservas, excetuando as relativas aos pressupostos referidos anteriormente;

O perito avaliador declara que efetuou a avaliação de acordo com as exigências legais.



Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar

**Luis Barata de Tovar**

Telefone: +351 931 613 292

[luisbaratatovar@gmail.com](mailto:luisbaratatovar@gmail.com)  
[www.negociodefinitivo.com](http://www.negociodefinitivo.com)

Avenida da República nº 2260  
4410-097 São Félix da Marinha (VN Gaia)



Membro da Ordem dos Avaliadores nº 351



AVFII/09/015



### **Annex III.2**

Warehouse – Moulding Industry – Loures



## **Relatório e Avaliação Imobiliária**

**Edifício  
Rua Horta dos Bacelos  
Santa Iria da Azoia - Loures**

**Novembro 2024**

---

## 1. Resumo Avaliação

---

<b>Imóvel</b>	<b>Edifício Armazém</b>	
<b>Morada</b>	Rua Horta dos Bacelos/Rua Francisco da Silva Pinto Junior - Santa Iria da Azoia - Loures	
<b>Áreas</b>	Área de Construção	3 828 m <sup>2</sup>
	Área de Terreno	3 330 m <sup>2</sup>
<b>Valores</b>		
	- Método de Custos Construção	2 669 000 €
	- Método de Mercado	2 639 000 €
	- Método do Rendimento	2 628 000 €
	<b>Valor de Mercado Actual</b>	<b>2 628 000 €</b>
<b>Lote 6</b>		
R/chão Fracção A	523 000 €	
<b>Lote 7</b>		
Edifício	1 008 000 €	
<b>Lote 8</b>		
Edifício	1 097 000 €	



---

## **2. Dados Avaliação**

---

### **2.1. Solicitante e Destinatário da Avaliação**

**FII Growth**

### **2.2. Entidade detentora do imóvel**

Desconhecida. Não efetuamos diligencias no Registo da Conservatória do Registo Predial para a comprovação da propriedade do imóvel. Tal não faz parte do âmbito desta avaliação.

### **2.3. Identificação do Avaliador**

Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar (PAI/2009/0015) registado na CMVM como perito avaliador de imóveis

Contrato de Prestação de Serviços	25/09/2024
Solicitação da Avaliação/Vistoria	25/09/2024
Relatório de Avaliação	14/11/2024
Avaliação anterior (se aplicável)	Não Aplicável
Entrega do Relatório de Avaliação	14/11/2024

---

### **3. Índice**

---

1.	RESUMO AVALIAÇÃO .....	1
2.	DADOS AVALIAÇÃO.....	2
2.1.	Solicitante e Destinatário da Avaliação .....	2
2.2.	Entidade detentora do imóvel.....	2
2.3.	Identificação do Avaliador .....	2
3.	ÍNDICE .....	3
4.	PRESSUPOSTOS ESPECIAIS AVALIAÇÃO .....	4
5.	DESCRIPÇÃO DO PATRIMÓNIO EM AVALIAÇÃO .....	5
5.1.	Localização do Património .....	5
5.2.	Descrição do Património .....	5
5.3.	Inserção nos Instrumentos de Planeamento Urbano .....	6
5.4.	Envolvente Urbana.....	7
5.5.	Localização .....	8
6.	AVALIAÇÃO DO PATRIMÓNIO .....	9
6.1.	Áreas de Avaliação.....	9
6.2.	Método dos Custos de Construção.....	10
6.3.	Método de Mercado .....	11
6.4.	Método do Rendimento.....	12
7.	ENQUADRAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	13
8.	PROSPECÇÃO DE MERCADO .....	15
9.	CONCLUSÃO DO VALOR DA PROPRIEDADE.....	21
10.	FOTOGRAFIAS .....	22
11.	DOCUMENTOS.....	28
12.	ANEXO PRESSUPOSTOS .....	32
13.	MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.....	34
14.	DECLARAÇÃO.....	38

---

## **4. Pressupostos Especiais Avaliação**

---

### **Valor de Avaliação**

A avaliação teve como objetivo a determinação do Valor de Mercado do Imóvel.

### **Métodos de Avaliação**

Método do Custo de Construção  
Método de Mercado  
Método do Rendimento

### **Áreas**

Caderneta Predial Urbana  
CRP

### **Documentos Oficiais**

Caderneta Predial Urbana  
CRP

### **Vistoria**

A elaboração do presente relatório foi antecedida de uma visita ao imóvel pelo o interior e exterior de forma a verificar as características físicas e tipológicas do edifício em avaliação.

Não efetuamos ensaios estruturais nem ambientais.

### **Arrendamentos**

<b>Arrendatário</b>	<b>Valor Renda</b>
Dinamicool Lda Lote 6 e 7	5.664€
Enor, Lda, Lote 7	2.630€
Primitec Lda lote 8	2.740€
Positive Selection, Lda, Lote 8	3.200€

### **Outros**

A avaliação partiu do pressuposto de que o imóvel se encontra legalizado e que cumpre toda a legislação em vigor.

---

## 5. Descrição do Património em Avaliação

---

### 5.1. Localização do Património

O imóvel em avaliação localiza-se na Rua Horta dos Bacelos e Rua Francisco Silva Pinto Júnior, em Santa Iria da Azoia, em Loures.

### 5.2. Descrição do Património

O imóvel em avaliação são 2 edifícios contíguos e uma fracção em edifício também contiguo.

#### Lote 6

O imóvel em avaliação corresponde à fracção A no r/chão do prédio. Trata-se de um armazém amplo, com um pé direito de cerca de 4 metros. Paredes em betão, pavimento em betão. Apresenta passagem ao armazém do r/chão do lote 7. Tem pequena área interior de escritórios.

#### Lote 7

O imóvel em avaliação corresponde à fracção á totalidade do prédio. Tem duas entradas independentes e apresenta 3 pisos.

Piso 0 - armazém amplo, com um pé direito de cerca de 4 metros. Paredes em betão, pavimento em betão. Apresenta passagem ao armazém do r/chão do lote 6. Tem pequena área interior de escritórios.

Piso 0 - armazém amplo, com um pé direito de cerca de 4 metros. Paredes em betão, pavimento em betão. Tem portão de grande dimensão. **Tem escritórios em 2º piso.**

#### Lote 8

O imóvel em avaliação corresponde à fracção á totalidade do prédio. Tem duas entradas independentes e apresenta 3 pisos.

Piso 0 - armazém amplo, com um pé direito de cerca de 4 metros. Paredes em betão, pavimento em betão. Está a acabar de ser reformulado.

Piso 0 - armazém amplo, com um pé direito de cerca de 4 metros. Paredes em betão, pavimento em betão pintado. Tem portão de grande dimensão. Tem escritórios em 2º piso.

Os edifícios têm cerca de 30 a 40 anos e apresentam um razoável estado de conservação interior e exterior.

### **5.3. Inserção nos Instrumentos de Planeamento Urbano**

Na presente avaliação consideramos que o imóvel se apresenta legal e que respeita toda a legislação em vigor.

#### **5.4. Envolvente Urbana**

Santa Iria de Azoia (pré-AO 1990: Santa Iria de Azóia) é uma vila portuguesa que foi sede da extinta Freguesia de Santa Iria de Azoia do Município de Loures, freguesia que tinha 7,52 km<sup>2</sup> de área e 18 240 habitantes (2011), e, por isso, uma densidade demográfica de 2 425,5 hab/km<sup>2</sup>.

Desde 2013, a Freguesia de Santa Iria de Azoia foi extinta e englobada na então criada União das Freguesias de Santa Iria de Azoia, São João da Talha e Bobadela.[5]

A povoação de Santa Iria de Azoia foi elevada à categoria de vila em 1988.[6]

Santa Iria de Azoia incluía os sítios de Estacal Novo, Pirescoxe, Portela da Azoia, Santa Iria de Azoia, Via Rara, e ainda o bairro da Covina (Companhia Vidreira Nacional). Fazia fronteira com as freguesias de São João da Talha, em Loures, e com as da Póvoa de Santa Iria e de Vialonga, no concelho de Vila Franca de Xira.

Santa Iria fez parte do concelho de Alverca até à sua extinção em 1855, tendo então passado para o de Vila Franca de Xira. Em 1886, com a criação do concelho de Loures, ficou nele integrado, facto que causou inúmeras disputas territoriais entre Loures e Vila Franca. Em 28 de Julho de 1896, foi-lhe anexada a vizinha freguesia de São João da Talha (que então integrava a actual Bobadela), a qual só se voltaria a autonomizar em 1 de Março de 1939, através do Decreto-Lei n.º 29648. Além disso, incluiu ainda, até 13 de Abril de 1916, o território da actual Póvoa de Santa Iria, que nessa altura se também autonomizou em freguesia independente. Até esta data era uma extensíssima freguesia, com cerca de 20 km<sup>2</sup>. As disputas em torno do território cessaram apenas em 8 de Novembro de 1926, quando o governo da ditadura militar decidiu pela manutenção de Santa Iria no concelho de Loures, e a transferência da Póvoa de Santa Iria para Vila Franca, através do decreto n.º 12614.

Santa Iria de Azóia foi elevada a vila em 1 de Fevereiro de 1988, através da lei n.º 22/88, de 1 de Fevereiro.

## 5.5. Localização



---

## 6. Avaliação do Património

---

### 6.1. Áreas de Avaliação

Na tabela seguinte apresenta-se um resumo das áreas de construção do imóvel.

Métodos dos Custos de Construção		
Edifício Armazém Rua Horta dos Bacelos/Rua Francisco da Silva Pinto Junior - Santa Iria da Azoia - Loures		
	Edifício Armazém	Áreas
		Construção (m <sup>2</sup> )      Locável (m <sup>2</sup> )
<b>Edifício Armazém</b>		
<b>Lote 6</b>		
R/chão Fracção A	666	666
Logradouro	166	
<b>Lote 7</b>		
Piso 0 - Armazém	633	633
Logradouro	166	
Piso 1 - Armazém	633	633
Piso 2 - Escritórios	313	313
<b>Lote 8</b>		
Piso 0 - Armazém	636	636
Logradouro	166	
Piso 1 - Armazém	636	636
Piso 2 - Escritórios	313	313
<hr/>		
<b>Total</b>	<b>3 828</b>	<b>3 828</b>

As áreas de avaliação foram medidas de acordo com o RGEU.

## 6.2. Método dos Custos de Construção

Foram utilizados considerando a utilização das diversas áreas, os materiais de construção, os seguintes valores unitários:

Métodos dos Custos de Construção										
Edifício Armazém Rua Horta dos Bacelos/Rua Francisco da Silva Pinto Junior - Santa Iria da Azóia - Loures										
Edifício Armazém	Áreas		Custos de Construção Diretos			Custos Recuperação			Valor de Mercado	
	Construção (m <sup>2</sup> )	Locável (m <sup>2</sup> )	A. Coberta (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	Depreciação taxa %	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Parcial (€)	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Parcial (€)	
<b>Edifício Armazém</b>										
<b>Lote 6</b>										
R/cão Freguesia A	666	666	300	199 800	25%	75	49 950	225	149 850	
Logradouro	166									
<b>Lote 7</b>										
Piso 0 - Armazém	633	633	300	189 750	25%	75	47 438	225	142 313	
Logradouro	166									
Piso 1 - Armazém	633	633	300	189 750	25%	75	47 438	225	142 313	
Piso 2 - Escritórios	313	313	500	156 500	25%	125	39 125	375	117 375	
<b>Lote 8</b>										
Piso 0 - Armazém	636	636	450	285 975	10%	45	28 598	405	257 378	
Logradouro	166									
Piso 1 - Armazém	636	636	450	285 975	12%	24	34 317	396	251 638	
Piso 2 - Escritórios	313	313	600	187 800	12%	72	22 536	528	165 264	
<b>Total</b>	<b>3 828</b>	<b>3 828</b>		<b>1 495 550</b>			<b>269 401</b>	<b>-</b>	<b>1 226 150</b>	
<b>Custos Indirectos</b>										
Projectos Técnicos (Arq., Especialidades)			<b>4,0%</b>	59 822					49 046	
Taxas e Licenças Camararias			<b>4,0%</b>	59 822					49 046	
Fiscalização e Gestão do Projeto			<b>4,0%</b>	59 822					49 046	
<b>Total Custos Indirectos</b>			<b>12,0%</b>	<b>179 466</b>					<b>147 138</b>	
<b>Total Custos Obra</b>				<b>1 675 020</b>					<b>1 373 287</b>	
Terreno	3 330			250,00 [€/m <sup>2</sup> ]					832 500	
Margem Promotor					21%				463 215	
<b>Valor de Mercado</b>							<b>€ 2 669 000</b>			

Assim obtém-se o valor de 2.669.000€, que corresponde ao valor do imóvel calculado pelo método do custo.

### 6.3. Método de Mercado

Foram utilizados considerando a utilização das diversas áreas, os materiais de construção, os seguintes valores unitários:

Método de Mercado									
Edifício Armazém Rua Horta dos Bacelos/Rua Francisco da Silva Pinto Junior - Santa Iria da Azoia - Loures									
Edifício Armazém	Áreas	Valor Mercado a Novo	Custos de Recuperação	Valor de Mercado					
	Construção (m <sup>2</sup> )	Locávcl (m <sup>2</sup> )	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	
<b>Edifício Armazém</b>									
<b>Lote 6</b>									
R/ chão Fracção A	666	666	700	466 200	91	60 440	610	406 000	Logradouro
<b>Lote 7</b>									
Piso 0 - Armazém	633	633	700	442 750	91	57 399	609	385 000	Logradouro
Piso 1 - Armazém	633	633	750	474 375	91	57 399	659	417 000	Piso 2 - Escritórios
Piso 2 - Escritórios	313	313	850	266 050	151	47 341	700	219 000	
<b>Lote 8</b>									
Piso 0 - Armazém	636	636	850	540 175	54	34 603	796	506 000	Logradouro
Piso 1 - Armazém	636	636	800	508 400	65	41 524	735	467 000	Piso 2 - Escritórios
Piso 2 - Escritórios	313	313	850	266 050	87	27 269	764	239 000	
<b>Total</b>	<b>3 515</b>	<b>3 515</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>2 697 950</b>	<b>-</b>	<b>325 975</b>	<b>-</b>	<b>2 639 000</b>
<b>Valor de Mercado</b>									
								€	2 639 000

Assim obtêm-se o valor de 2.639.000€, que corresponde ao valor do imóvel calculado pelo método do custo.

## 6.4. Método do Rendimento

Foram utilizados considerando a utilização das diversas áreas, os seguintes valores unitários:

Método do Rendimento																
Edifício Armarés Rua Henrique dos Reis - Zona Franca da Serra - Pinto Faria - Santa Iria de Azóia - Loures																
Edifício Armarés	Áreas		Valor de Mercado • Rend. Potencial				Valor de Mercado • Rend. Anual				Valor de Mercado		Valor Edifício		Renda Potencial An.	
	Construção (m²)	Locável (m²)	Renda Mensal (€/m² ABC)	Yield %	Valor de Mercado (€/m² ABC)	(€)	Renda Mensal (€/m² ABC)	Yield %	Valor de Mercado (€/m² ABC)	(€)	Valor de Mercado (€)	(€)	Valor Edifício (€)	0		
<b>Fábricas Armarés</b>																
Lote 6 R/celão Fazenda A Logradouro	Dinamicool Lda	666	666	3,30	2.199	6,50%	610	400.000	4,25	2.832	6,50%	785	522.831	522.831	523.000	2.199
Lote 7 Piso 0 - Armazém Logradouro	Dinamicool Lda	633	633	3,20	2.083	6,50%	609	385.000	4,48	2.832	6,50%	827	522.831	522.831	1.008.000	2.083
Piso 1 - Armazém Piso 2 - Escritórios	Eanor	633	633	3,57	2.239	6,50%	659	417.000	2,78	1.239	6,50%	514	324.805	324.805	2.239	
Piso 1 - Armazém Piso 2 - Escritórios	Eanor	313	313	3,79	1.186	6,50%	700	219.000	2,78	671	6,50%	314	160.734	160.734	1.186	
Lote 8 Piso 0 - Armazém Logradouro	Positive Selection, Unip. Lda	636	636	4,31	2.741	6,50%	796	306.000	5,04	3.200	6,50%	930	590.769	590.769	1.097.000	2.741
Piso 1 - Armazém Piso 2 - Escritórios	Primatec, Lda	630	630	3,98	2.530	6,50%	735	407.000	7,89	1.830	6,50%	533	338.920	338.920	2.330	
Piso 1 - Armazém Piso 2 - Escritórios	Primatec, Lda	313	313	4,14	1.295	6,50%	764	239.000	7,89	904	6,50%	333	166.927	166.927	1.295	
Total		3.828	3.828		14.295			2.639.000		14.234			2.627.815	2.627.815		
<b>Valor de Mercado</b>																
													2.628.000	14.295 €		

A renda actual a receber neste imóvel é de cerca de 14.234€ por mês.

A taxa de capitalização utilizada foi de 6.5%.

O valor obtido para o imóvel por este método é de 2.628.000€.

---

## 7. Enquadramento do Mercado Imobiliário

---

O que esperar do **setor imobiliário** em Portugal em 2024? "Antecipa-se uma evolução distinta ao longo do ano e influenciada pelas expectativas de redução das **taxas de juro** de referência pelo Banco Central Europeu (BCE) na primavera – com o primeiro semestre a ser ainda caracterizado por alguma estagnação, seguido de uma retoma gradual no segundo semestre".

### Escritórios

- A maioria das empresas está a adotar um modelo híbrido de trabalho, o que impacta a forma como desenham os seus espaços (com sistemas rotativos de ocupação, mais zonas colaborativas e implementação estratégias que incentivem um espírito comunitário);
- Antecipa-se um aumento moderado da procura, assim como uma maior exigência de qualidade dos espaços. Já as **rendas** de mercado deverão estabilizar em todas as zonas

### Retalho

- As grandes insígnias apostam cada vez mais na integração da responsabilidade social e sustentabilidade nos seus conceitos, inclusive através da adoção de práticas para diminuir a pegada de carbono e maior promoção de equidade social e bem-estar das comunidades envolvidas na cadeia de produção;
- O conceito de athleisure, que combina desporto e lazer, com uma componente muito focada na moda e bem-estar, é cada vez mais procurado pelos consumidores;
- As lojas pop-up como ferramenta de marketing ganham força, ao auxiliarem as marcas a testar novos conceitos e produtos, com o objetivo claro de atrair novos consumidores e fidelizar ainda mais os existentes através da inovação.

### Industrial & Logística

- Há mais **empresas** a concluir que o upgrade para novos espaços logísticos é mais eficiente do ponto de vista operacional, ao mesmo tempo que consolidam a sua operação, garantido espaço de forma antecipada;
- Portugal deverá beneficiar do aumento do 'nearshoring', ou seja, a intenção de se instalarem novas indústrias na Europa para responder às necessidades locais e internacionais; assim como da contínua expansão dos **Data Centres**;
- Começa a haver disponibilidade para pagar um premium por espaços modernos e com credenciais de sustentabilidade, num contexto em que ocupantes e investidores procuram sobretudo este tipo de imóveis.

### Hotelaria

- A competitividade de Portugal enquanto destino turístico mantém-se. Face à relação qualidade-preço comparativamente a outros destinos europeus, deverá continuar a observar-se um crescimento dos turistas estrangeiros;
- O **turismo** de negócio encontra-se em recuperação, com os operadores a reportar aumentos neste segmento;
- A **hotelaria** está a estabelecer-se enquanto classe base de investimento, com a diversidade de conceitos e modelos de negócio a atrair investidores institucionais.

### Residencial

- No caso da **compra e venda de casas**, como a procura vai manter-se bem acima da oferta, o estrangulamento do mercado residencial deverá agravar-se, com o Programa Mais Habitação a falhar na implementação de medidas que motivem a construção nova para o segmento médio. Por outro lado, o fim dos benefícios fiscais para Residentes Não Habituais poderá contribuir para uma quebra da procura entre os segmentos altos;
- No caso do **arrendamento**, irá continuar a contrair, com o excessivo impacto fiscal e desadequado quadro legal a continuarem a inviabilizar a promoção de raiz de produtos específicos para arrendamento para o segmento médio.

#### Residências de Estudantes / CoLiving

- A procura por residências de estudantes ou conceitos mais diferenciados de co-living por parte de ocupantes e investidores vai continuar a aumentar, com os promotores a procurarem soluções cada vez maiores e mais apelativas, e que sirvam como alternativas válidas ao segmento residencial mais tradicional.

#### Residências Séniors

- O aumento da oferta continua a ser insuficiente, incentivando ao desenvolvimento de residências assistidas para idosos de iniciativa privada e com serviços de qualidade.

#### Promoção imobiliária

- A entrada em vigor do simplex urbanístico e a forma como o mesmo vai ser posto em prática é a grande interrogação do momento. A nova lei, sendo bastante revolucionária, está a ser encarada com prudência, antecipando-se um período de adaptação e de revisão para todos os envolvidos, que se espera não muito longo;
- A escassez de promoção de **habitação** para o segmento médio vai continuar na ordem do dia, sendo que a falta de oferta vai continuar a ser afetada pela elevada carga fiscal, pela inexistência de incentivos à construção, pelos elevados **custos de construção** e pelas altas taxas de juros para as famílias, que deverão manter-se nos próximos meses.

#### Investimento em imobiliário comercial

- As estimativas rondam um valor de 2.000 milhões de euros, sendo possível identificar, neste momento, transações em diversas fases de negociação, e com conclusão prevista para este ano, na ordem dos 1.800 milhões de euros;
- Por segmentos, estima-se uma recuperação significativa dos escritórios, agregando entre 40-50% do volume total, seguido de hotelaria com 25-30%;
- A este valor previsto poderá vir ainda acrescer um volume considerável de transações atualmente suspensas (mas com possibilidade de conclusão até ao final de ano), assim como as usuais operações off-market.
- Antecipa-se ainda uma retoma progressiva do protagonismo dos grandes **investidores internacionais**, assim como algum alívio no acesso à dívida bancária e refinanciamento.

## 8. Prospecção de Mercado

Foi efectuada uma prospecção de mercado de forma a obter valores de imóveis semelhantes, na mesma zona onde se insere o imóvel em avaliação, de modo a podermos concluir quais os valores reais que melhor se ajustam ao imóvel objecto de avaliação. Podemos ainda desta forma concluir qual a situação de oferta e procura para produtos imobiliários semelhantes e comparáveis ao estudado.



Referem-se de seguida alguns dos exemplos encontrados e considerados mais significativos:



Espaço comercial em Santa Iria de Azoia - São João da Talha - Bobadela, Loures



**1.600.000 €**

2.270 m<sup>2</sup> área bruta 705 €/m<sup>2</sup>

Armazém com 2.270 m<sup>2</sup>, dividido em dois pisos amplos, ideal para diferentes utilizações, seja para fins comerciais ou industriais. Uma...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Espaço comercial em Bom Sucesso - Arcena, Alverca do Ribatejo e Sobralinho



**3.300.000 €**

19.600 m<sup>2</sup> área bruta 168 €/m<sup>2</sup> Rés do chão

Armazém situado na EN10 ( Estrada Nacional 10 ) no distrito de Lisboa. Área Bruta( Terreno ): 19.600m<sup>2</sup> Área útil ( coberta/armazém ): 2574m<sup>2</sup> O armazém está muito bem posicionado, tendo a frente toda para a Estrad...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Armazém na rua Projectada Ao Choupal, Alverca, Alverca do Ribatejo e Sobralinho



**3.000.000 €**

2.300 m<sup>2</sup> área bruta 1.304 €/m<sup>2</sup> Rés do chão

Imóvel com 2.300 m<sup>2</sup> subdividido em 3 áreas: Armazém, Show Room e Escritório. Excelente visibilidade de e para a Estrada Nacional 10. Localização Zona Industrial de Alverca Especificações - Área de Armazém: 460 + 620 = 1.080 m<sup>2</sup> Pé Direito: 4,00 metros Área de Show Room: 560 + 360 = ...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Espaço comercial ou armazém em Santa Iria de Azoia - São João da Talha - Bobadela, Loures



**650.000 €**

1.050 m<sup>2</sup> área bruta 619 €/m<sup>2</sup>

Armazém de três pisos funcionais: - Este armazém, possui 3 pisos bem definidos, cada um com uma finalidade específica, isso permite uma...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)





Armazém , N10, Póvoa de Santa Iria e Forte da Casa, Vila Franca de Xira

relive

**2.900.000 €**

4.634 m<sup>2</sup> área bruta 626 €/m<sup>2</sup>

Boa oportunidade de Investimento! Edifício comercial, com quatro frações e apenas dois inquilinos (o que garante uma fácil gestão), com contratos longos. A localização é privilegiada, fica a 10 minutos do Aeroporto...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Armazém em Póvoa de Santa Iria e Forte da Casa, Vila Franca de Xira

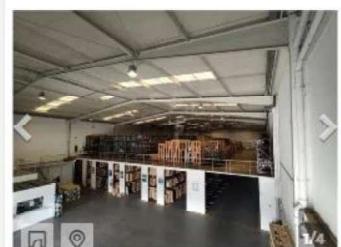
ACROSSCOAST

**2.900.000 €**

4.638 m<sup>2</sup> área bruta 625 €/m<sup>2</sup> Rés do chão

Armazém para Venda a 15 km de Lisboa, Póvoa de Santa Iria - Com RENDIMENTO para investidores O Edifício está localizado a 15 minutos do centro de Lisboa, numa zona com grande potencial comercial. É um excelente...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Armazém em Vialonga, Vila Franca de Xira

Destaque

**2.500.000 €**

2.205 m<sup>2</sup> área bruta 1.134 €/m<sup>2</sup>

Localizado num centro de armazém, dotado de excelentes acessos e perto das principais vias, este armazém com uma área 1.917,45 m<sup>2</sup> em terreno com 2.267,50 m<sup>2</sup> e escritório com 150 m<sup>2</sup> e duas instalações sanitárias ...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Armazém em Santa Iria de Azoia - São João da Talha - Bobadela, Loures

BLYSS  
REAL ESTATE

**360.000 €**

285 m<sup>2</sup> área bruta 1.263 €/m<sup>2</sup>

Refª 1015 EXCLUSIVO BLYSS REAL ESTATE Loja / Armazém com 285 m<sup>2</sup> de área, localizada em Prédio de 2002, com afetação a comércio e...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Armazém em Santa Iria de Azoia - São João da Talha - Bobadela, Loures

RE/MAX  
TWIN

**2.150.000 €**

2.400 m<sup>2</sup> área bruta 896 €/m<sup>2</sup>

Armazém Industrial à Venda em São João da Talha - 3.300m<sup>2</sup> de Oportunidade Apresentamos um armazém industrial excepcional,...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)





### Espaço comercial ou armazém em Santa Iria de Azoia - São João da Talha - Bobadela, Loures

**3.100.000 €**

2.611 m<sup>2</sup> área bruta 1.187 €/m<sup>2</sup>

O armazém mencionado, com uma área bruta privativa de 2.611, 80 m<sup>2</sup> distribuídos por três pisos, oferece um espaço substancial para...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



### Espaço comercial em rentabilidade na rua Primeiro de Maio, Vialonga, Vila Franca de Xira

**2.000.000 €**

1.313 m<sup>2</sup> área bruta 1.523 €/m<sup>2</sup> Rés do chão

Antiga loja Lidl, muito bem localizada no centro de Vialonga, concelho de V. F. Xira, em zona habitacional e muito bem servida de comércio e serviços. Trata-se de um imóvel com rendimento associado a um contrato ...

Em rentabilidade

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



### Armazém em Vialonga, Vila Franca de Xira



**1.600.000 €**

1.091 m<sup>2</sup> área bruta 1.467 €/m<sup>2</sup>

ARMAZÉM INDUSTRIAL COM 2 CÂMARAS DE CONGELAÇÃO E 1 DE REFRIGERAÇÃO Piso térreo: - Zona de cargas e descargas com área de 15m<sup>2</sup> - Armazém seco com área de 189m<sup>2</sup> - Câmara de congelação de produt...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



### Armazém , N116, Bom Sucesso - Arcena, Alverca do Ribatejo e Sobralinho

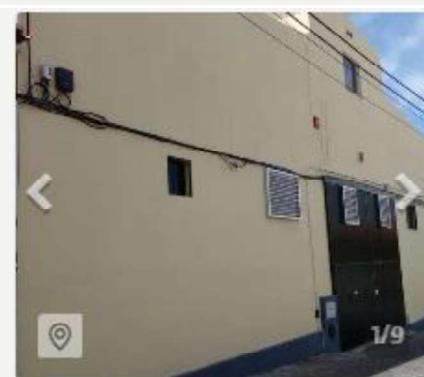


**1.495.000 €**

2.300 m<sup>2</sup> área bruta 650 €/m<sup>2</sup>

Vende-se ou arrenda-se armazém industrial com 2.000m<sup>2</sup> de área coberta em open space. Armazém com licença Industrial, localizado a 10 min do nó de Alverca na A1. Dois cais de carga de topo e ainda um cais de...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



### Armazém na rua Camilo Castelo Branco, 8 , 2695-695, Santa Iria de Azoia - São João da Talha - Bobadela, Loures

**595.000 €**

950 m<sup>2</sup> área bruta 626 €/m<sup>2</sup> Rés do chão

[Contactar](#) [Ver telefone](#)





#### Armazém , N10, 127, Alverca, Alverca do Ribatejo e Sobralinho

**90.000** €/mês

50.000 m<sup>2</sup> área bruta 1,80 €/m<sup>2</sup> Rés do chão

Conjunto de armazéns para venda ou arrendamento, em plena N10 Armazém 1 - 5.100m<sup>2</sup>, com 4 portões  
Armazém 2 - 1.300 m<sup>2</sup>, com 1 portão Armazém 3 - 3.000 m<sup>2</sup> com 2 portões Armazém 4 - 6.550m<sup>2</sup>, com 3...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



#### Espaço comercial em Malvarosa, Alverca do Ribatejo e Sobralinho

**85.000** €/mês

66 m<sup>2</sup> área bruta 1.287,88 €/m<sup>2</sup>

Lavandaria totalmente equipada Pronta a dar continuidade de negócio Em zona de grande passagem pedonal e perto de conceituada urbanização (Malvarosa) e com enorme potencial de captar mais clientes...



[Contactar](#) [Ver telefone](#)



#### Armazém na estrada do Adarse, s/n, Alverca, Alverca do Ribatejo e Sobralinho

**69.431** €/mês

12.624 m<sup>2</sup> área bruta 5,50 €/m<sup>2</sup> Rés do chão 03 out

Armazém logístico com um total de 20.700 m<sup>2</sup> de área que poderá ser divisível em unidades de aproximadamente 4.000 m<sup>2</sup> até à sua totalidade. Armazém D - Armazém: 4.170 m<sup>2</sup> - Escritórios: 567 m<sup>2</sup> - Cai...



[Contactar](#) [Ver telefone](#)



#### Armazém na estrada do Adarse, s/n, Alverca, Alverca do Ribatejo e Sobralinho

**23.978** €/mês

4.170 m<sup>2</sup> área bruta 5,75 €/m<sup>2</sup> Rés do chão

Armazéns com uma localização estratégica, situados em Alverca do Ribatejo, zona logística consolidada, beneficiando de excelentes ligações aos principais eixos rodoviários e transportes. Pavilhões totalmente...



[Contactar](#) [Ver telefone](#)



#### Armazém em Alverca, Alverca do Ribatejo e Sobralinho

**23.978** €/mês

4.170 m<sup>2</sup> área bruta 5,75 €/m<sup>2</sup> Rés do chão

Armazém para arrendar em Alverca 1 Armazém com a área de 3.603 m<sup>2</sup> com escritórios de 567 m<sup>2</sup> 6 Cais de carga e descarga Pé direito de 9,5 a 11,27 mts 2 Portões Instalações sanitárias Bons acessos O armazém está...



[Contactar](#) [Ver telefone](#)



#### Espaço comercial ou armazém na rua Júlia Van Zeller Pereira Palha, s/n, Vila Franca de Xira

**20.000** €/mês

2.314 m<sup>2</sup> área bruta 8,64 €/m<sup>2</sup>

Excelente espaço comercial em Vila Franca de Xira! Este fantástico espaço comercial, é constituído por um edifício com 2 pisos, com aproximadamente 2.180 m<sup>2</sup> de área, e amplo logradouro. O Piso 1, com...



[Contactar](#) [Ver telefone](#)





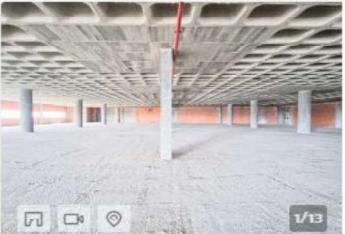
**Armazém em Bom Sucesso - Arcena, Alverca do Ribatejo e Sobralinho**

**8.955 €/mês**

1.403 m<sup>2</sup> área bruta 6,38 €/m<sup>2</sup>

Venha conhecer este espaço, com uma localização estratégica e ótimos acessos, integrado no centro empresarial de Alverca. Com uma área de 1.403 m<sup>2</sup>, 2 amplos portões de acesso, o espaço está em perfeito...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



**Espaço comercial , En 10, Km 127, Porta Bl a, Andar 1, Lado b, Freguesia C, s/n, Póvoa de Santa Iria e Forte da Casa, Vila Franca de Xira**

**8.000 €/mês**

1.992 m<sup>2</sup> área bruta 4,02 €/m<sup>2</sup> No piso superior

Espaço comercial em openspace para arrendamento em Sobralinho, Alverca do Ribatejo. Loja em bruto no que se refere a acabamentos, com casa de banho, localizada no primeiro piso de edifício que no RC alberga o Ping...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



**Espaço comercial na estrada Arruda, s/n, Alverca, Alverca do Ribatejo e Sobralinho**

**8.000 €/mês**

1.991 m<sup>2</sup> área bruta 4,02 €/m<sup>2</sup>

**EXCELENTE OPORTUNIDADE!**

Espaço comercial para arrendamento no Edifício do PINGO DOCE do Sobralinho em Alverca do Ribatejo. Este...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



**Espaço comercial na estrada Pingo Doce Sobralinho, s/n, Alverca, Alverca do Ribatejo e Sobralinho**

**5.000 €/mês**

1.795 m<sup>2</sup> área bruta 2,79 €/m<sup>2</sup>

**EXCELENTE OPORTUNIDADE**

Espaço comercial disponível para arrendamento no edifício do Pingo Doce em Sobralinho, Alverca do Ribatej...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



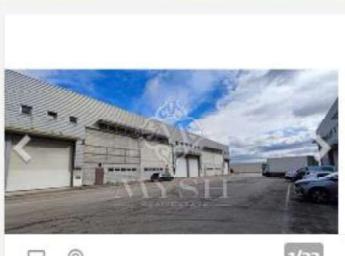
**Armazém em Alverca, Alverca do Ribatejo e Sobralinho**

**4.950 €/mês**

900 m<sup>2</sup> área bruta 5,50 €/m<sup>2</sup>

Excelente armazém com 890 m<sup>2</sup> de área coberta com rampa de acesso e plataforma hidráulica. Cais de Descarga para Camião TIR Para mais informações e/ou agendamento de visita, não hesite em nos contactar,...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



**Armazém na estrada do Adarse, Alverca, Alverca do Ribatejo e Sobralinho**

**4.900 €/mês**

1.193 m<sup>2</sup> área bruta 4,11 €/m<sup>2</sup> Rés do chão

Armazém de 1193m<sup>2</sup> com 2 portões de cargas e descargas e respectiva porta para o acesso pedonal ao exterior, 2 casas de banho no piso do armazém que detem 8 metros de pé-direito com faixas clarabóia que lhe...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)

---

## **9. Conclusão do Valor da Propriedade**

---

Dado o exposto anteriormente e tendo em conta a localização do imóvel, suas características, e actual situação do mercado imobiliário, actualmente fixa-se para o mesmo os seguintes valores:

<b>Valor de Mercado Actual</b>	<b>2 628 000 €</b>
--------------------------------	--------------------

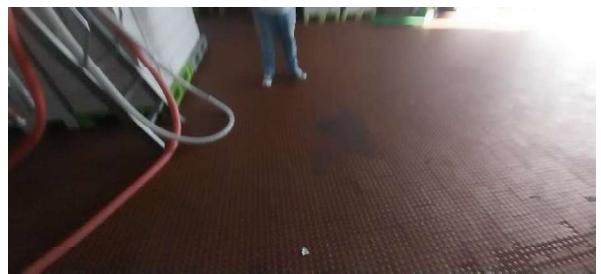
<b>Lote 6</b>	
R/chão Fracção A	<b>523 000 €</b>
<b>Lote 7</b>	
Edifício	<b>1 008 000 €</b>
<b>Lote 8</b>	
Edifício	<b>1 097 000 €</b>



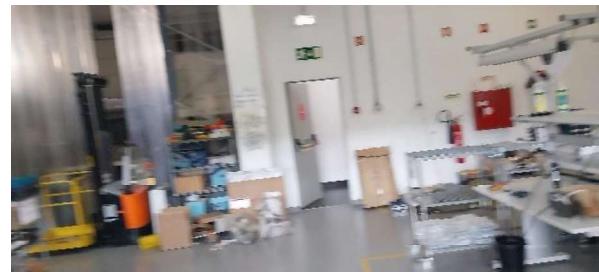
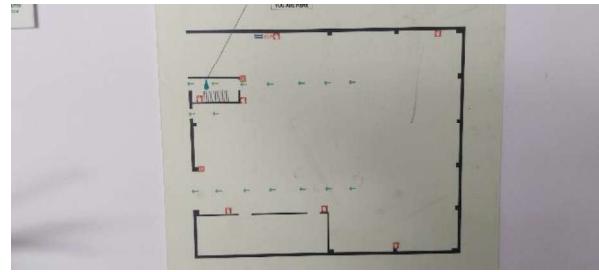
---

## **10. Fotografias**

---











---

---

## **11. Documentos**

---



**AT**  
autoridade  
tributária e aduaneira

## CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3158 - LOURES-3

### IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

**DISTRITO:** 11 - LISBOA **CONCELHO:** 07 - LOURES **FREGUESIA:** 28 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SANTA IRIA DE AZOIA, SÃO JOÃO DA TALHA E BOBADELA

**ARTIGO MATRICIAL:** 1530 NIP:

Descrito na C.R.P. de : LOURES sob o registo nº: 492

### LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: HORTA DOS BACELOS Lote: 6 Lugar: STA IRIA AZOIA

Av./Rua/Praça: Horta dos Bacelos Lote: 6 Lugar: Santa Iria Azoia Código Postal: 2690-390 SANTA IRIA DE AZOIA

### CONFRONTAÇÕES

Norte: Lote5 Sul: Lote 5 Nascente: Via Publica Poente: Estrada Nacional 10

### DESCRÍÇÃO DO PRÉDIO

**Tipo de Prédio:** Prédio em Regime de Prop. Horiz.

**Descrição:** PREDIO URBANO PARA ARMAZÉM.

**Nº de pisos do artigo:** 3

### ÁREAS (em m<sup>2</sup>)

Área total do terreno: 1.350,0000 m<sup>2</sup> Área de Implantação do edifício: 632,5000 m<sup>2</sup> Área bruta privativa total: 666,0000 m<sup>2</sup> Área de terreno integrante das fracções: 172,5000 m<sup>2</sup>

### FRACÇÃO AUTÓNOMA: A

### LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Horta dos Bacelos Lote: 6 Lugar: Santa Iria Azoia Código Postal: 2690-390 SANTA IRIA DE AZOIA

Andar/Divisão: R/C

### ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Armazéns e actividade industrial Tipologia/Divisões: 2 Permitagem: 470,0000 Nº de pisos da fracção: 2

### ÁREAS (em m<sup>2</sup>)

Área do terreno integrante: 172,5000 m<sup>2</sup> Área bruta privativa: 666,0000 m<sup>2</sup> Área bruta dependente: 0,0000 m<sup>2</sup>

### DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 Valor patrimonial actual (CIMI): €317.029,47 Determinado no ano: 2022

Tipo de coeficiente de localização: Indústria Coordenada X: 117.626,00 Coordenada Y: 208.468,00 Mod 1 do IMI nº: 1595816 Entregue em : 2007/11/19 Ficha de avaliação nº: 1972666 Avaliada em : 2007/12/12



**AT**  
autoridade  
tributária e aduaneira

## CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3158 - LOURES-3

### IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

**DISTRITO:** 11 - LISBOA CONCELHO: 07 - LOURES **FREGUESIA:** 28 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SANTA IRIA DE AZOIA, SÃO JOÃO DA TALHA E BOADELA

**ARTIGO MATRICIAL:** 1527 NIP:

Descrito na C.R.P. de : LOURES sob o registo nº: 1103

### TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

**DISTRITO:** 11 - LISBOA CONCELHO: 07 - LOURES **FREGUESIA:** 13 - SANTA IRIA DE AZOIA (EXTINTA)

**Tipo:** URBANO

**Artigo:** 864

### LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

**Av./Rua/Praça:** Prédio urbano para armazém, com r/c. **Lote:** 8 **Lugar:** Santa Iria de Azoia

**Av./Rua/Praça:** HORTA DOS CACELOS **Lote:** 8 **Lugar:** HORTA DOS BACELOS **Código Postal:** 2690-390 **SANTA IRIA DE AZOIA**

### CONFRONTAÇÕES

**Norte:** LOTE 7 **Sul:** LOTE 9 **Nascente:** VIA PUBLICA **Poente:** E.N.10

### DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

**Tipo de Prédio:** Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

**Descrição:** Predio urbano para Armazém

Composto por R/C.

Area Coberta de 632,50m<sup>2</sup>

Logradouro 704,50m<sup>2</sup>

Afectação: Comércio Nº de pisos: 1 Tipologia/Divisões: 2

### ÁREAS (em m<sup>2</sup>)

**Área total do terreno:** 1.337,0000 m<sup>2</sup> **Área de implantação do edifício:** 632,5000 m<sup>2</sup> **Área bruta de construção:** 632,5000 m<sup>2</sup> **Área bruta dependente:** 0,0000 m<sup>2</sup> **Área bruta privativa:** 632,5000 m<sup>2</sup>

### DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 Valor patrimonial actual (CIMI): €396.275,81 Determinado no ano: 2022

**Tipo de coeficiente de localização:** Comércio **Coordenada X:** 117.610,00 **Coordenada Y:** 208.425,00

VT*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
359.840,00	=	615,00	x	650,1125	x	1,20	x	1,00	x	1,000	x	0,75

Vi = 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 valutaz, sendo A =  $A_a + A_b + A_c + A_d$ , em que  $A_a$  representa a área bruta privativa,  $A_b$  representa as áreas brutas dependentes,  $A_c$  representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação,  $A_d$  representa a área do terreno 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 n.º 2 do Art.º 39º do CIMI.

**Mod 1 do IMI nº:** 1280381 **Entregue em :** 2007/01/31 **Ficha de avaliação nº:** 1599265 **Avaliada em :**

2007/04/01

#### IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 07 - LOURES FREGUESIA: 28 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SANTA IRIA DE AZOIA, SÃO JOÃO DA TALHA E BOBADELA

ARTIGO MATRICIAL: 1524 NIP:

Descrito na C.R.P. de : LOURES sob o registo nº: 1102

#### TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 07 - LOURES FREGUESIA: 13 - SANTA IRIA DE AZOIA (EXTINTA)

Tipo: URBANO

Artigo: 863

#### LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: HORTA DOS BACELOS Lote: 7 Lugar: HORTA DOS BACELOS Código Postal: 2690-390  
SANTA IRIA DE AZOIA

#### CONFRONTAÇÕES

Norte: LOTE 6 Sul: LOTE 8 Nascente: VIA PUBLICA Poente: E.N.10

#### DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

Afectação: Comércio Nº de pisos: 2 Tipologia/Divisões: 2

#### ÁREAS (em m<sup>2</sup>)

Área total do terreno: 1.375,0000 m<sup>2</sup> Área de implantação do edifício: 632,5000 m<sup>2</sup> Área bruta de construção: 1.265,0000 m<sup>2</sup> Área bruta dependente: 0,0000 m<sup>2</sup> Área bruta privativa: 1.265,0000 m<sup>2</sup>

#### DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 Valor patrimonial actual (CIMI): €805.565,21 Determinado no ano: 2022

Tipo de coeficiente de localização: Comércio Coordenada X: 117.617,00 Coordenada Y: 208.445,00

VT*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
710.460,00	=	615,00	x	1.283,5625	x	1,20	x	1,00	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 vultez, 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 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.

Mod 1 do IMI nº: 1280445 Entregue em : 2007/01/31 Ficha de avaliação nº: 1599266 Avaliada em :

2007/04/01

#### TITULARES

Identificação fiscal: 508770629 Nome: BRAZFIN, S.A.

Morada: AVENIDA ALMIRANTE JOÃO AZEVEDO COUTINHO N 325 MURTAL, PAREDE, 2775-101 PAREDE

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: ANTONIO JOSE R GRACIO

---

## **12. Anexo Pressupostos**

---

### **1. Finalidade da Avaliação**

De acordo com as vossas instruções, o objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado do imóvel.

### **2. Moeda**

A moeda de avaliação é o Euro (€)

### **3. Base de Valor**

De acordo com as vossas instruções a nossa opinião de valor foi emitida na seguinte base: Valor de Mercado, que é definido como “Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador, em que ambos, de livre vontade, actuaram de forma esclarecida, prudente, e não coagidos”.

### **4. Base da Vistoria**

Para o trabalho de Avaliação é realizada uma visita ao local interior e exterior, com vista a conhecer as características físicas do local.

Não foi realizado ou obtido qualquer ensaio estrutural, pelo que não se pode emitir nenhuma garantia sobre o estado das estruturas.

Não foi realizado nenhum ensaio ambiental, pelo que não se pode emitir nenhuma garantia sobre as condições ambientais.

São levados a cabo estudos de mercado na envolvente do imóvel e contactados mediadores e outros players locais, tendo sido compilada e analisada toda a informação recolhida.

Os valores obtidos foram validados por comparação com a nossa base de dados interna.

### **5. Pressupostos**

Os pressupostos são questões que são razoáveis para a aceitar como factos no contexto da atribuição de valor, sem investigação ou verificação específica.

Na avaliação é considerado que o activo em avaliação se encontra livre e disponível e sem qualquer Ónus ou Encargos e com a situação jurídica e fiscal regularizada. Não se encontra no âmbito desta avaliação a verificação destes pressupostos.

Na avaliação consideramos que o imóvel possui todas as licenças necessárias para o seu uso e que estas se encontram dentro da legislação em vigor. Não se encontra no âmbito desta avaliação a verificação destes pressupostos.

Na avaliação consideramos que o imóvel se encontra em propriedade plena. Não se encontra no âmbito desta avaliação a verificação destes pressupostos.

### **6. Pressupostos Especiais**

Os pressupostos especiais da avaliação são descritos no início do relatório. São pressupostos que podem afectar o valor do imóvel. Recomendamos a sua leitura com muita atenção.

### **7. Restrições ao Uso**

O presente relatório é para uso exclusivo do solicitante, no âmbito da finalidade referida

no ponto anterior. O presente relatório deverá ser entendido e interpretado no seu conjunto. Qualquer outra interpretação, resultante da análise de partes isoladas do mesmo, poderá estar desvirtuada e afastar-se da conclusão real decorrente da leitura do relatório na sua globalidade. Quer a totalidade, quer parte deste relatório ou referências ao mesmo não podem ser incluídas em qualquer tipo de publicação, circular, ou declaração, nem divulgada oralmente a terceiros, sem a autorização por escrito, da Negócio Definitivo ou de Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar, com indicação da forma e do contexto em que a mesma deverá figurar. Esta aprovação é necessária independentemente de se fazer ou não referência ao nome da entidade que procedeu à avaliação, e de os relatórios serem ou não usados em conjunto com outros.

## **8. Normas de Avaliação**

A avaliação é realizada de acordo com as European Valuations Standards, EVS 2020 do TEGoVa - The European Group Valuers Associations.

## **9. Seguro**

Seguro de Responsabilidade Civil, de Perito Avaliador de Imóveis dos Fundos de Investimento imobiliário, apólice nº 0153.10002599 da Generali, Companhia de Seguros.

## **10. Limites de Responsabilidade**

Confirmamos que não temos qualquer envolvimento material que possa dar origem a um conflito de interesses, quer com a propriedade quer com o proprietário. Portanto, estamos posicionados para fornecer uma avaliação objetiva e imparcial. Confirmamos que não receberemos qualquer outro benefício ou compensação por este trabalho, para além dos honorários profissionais acordados, que são devidos independentemente dos resultados ou conclusões do nosso relatório.

## **11. Tratamento Reclamações**

A negócio Definitivo Lda e/ou Perito Avaliador Luís Barata de Tovar, declaram que não ignoram qualquer queixa ou reclamação como forma de melhorar o serviço.

## **12. Conflitos de Interesse**

Confirmamos que não temos qualquer envolvimento material que possa dar origem a um conflito de interesses, quer com a propriedade quer com o proprietário. Portanto, estamos posicionados para fornecer uma avaliação objetiva e imparcial. Confirmamos que não receberemos qualquer outro benefício ou compensação por este trabalho, para além dos honorários profissionais acordados, que são devidos independentemente dos resultados ou conclusões do nosso relatório.

## **13. Capacidade Técnica**

Declaramos que temos a capacidade técnica necessária e suficiente para a realização desta avaliação, tendo realizado de forma competente, com integridade, objectividade, precisão de valores todo o trabalho efectuado.

---

## 13. Métodos de Avaliação

---

Na avaliação patrimonial, foi utilizado pelo menos um dos seguintes métodos:

**Método Comparativo** A abordagem de avaliação segundo este método baseia-se no princípio da substituição, ou seja, no fato de um comprador plenamente informado não estar disposto a pagar mais por um imóvel, do que o preço de aquisição de outro comparável e com semelhante utilidade.

O processo de avaliação, decorrente da utilização do método, baseia-se na recolha exaustiva de informação relativa a dados de mercado ou transações recentes, ocorridas na área de localização do património imobiliário a avaliar e/ou cujo tipo e características sejam comparáveis com o objeto em análise. Frequentemente, o âmbito da avaliação recai sobre património imobiliário que apresenta características muito específicas ou se encontra localizado numa área geográfica, na qual não se verifica a existência de um mercado, estabilizado e sustentado, de imóveis com características comparáveis, tornando-se nestes casos apropriado o alargamento geográfico do estudo, de forma a obter informação comparativa que permita assegurar uma caracterização adequada e fiável do mercado em análise. Assim, o ato de estimar o valor de património imobiliário através do Método Comparativo apresenta como ponto basilar a análise de transações de imóveis comparáveis, salvaguardando, no entanto, a possibilidade de existência de aspetos, que apesar de não desvirtuarem essa comparabilidade, se assumem como diferenciadores, em maior ou menor medida, obrigando portanto à introdução de ajustamentos na análise.

### **Método do Rendimento ou Atualização das Rendas Futuras**

Segundo este método, o valor do património imobiliário corresponde ao valor atual de todos os direitos a benefícios futuros decorrentes da sua posse. A expectativa de rendimento induz o investidor a aplicar os seus próprios fundos na posse de determinado património imobiliário, dependendo assim o respetivo valor da capacidade de gerar rendimento. Importa referir que a abordagem preconizada neste método assume que a gestão e exploração do imóvel se baseiam em princípios de legalidade, racionalidade e competência. Desta forma, a análise do património imobiliário apresenta como objetivo a determinação da respetiva capacidade em gerar fluxos de receitas, bem como a periodicidade de ocorrência dos mesmos, inferindo ainda todas as despesas inerentes. Genericamente, a possibilidade de gerar rendimento a partir de um imóvel pode residir na sua cedência a uma determinada entidade mediante o pagamento de um montante definido, situação que geralmente assume a figura do arrendamento, ou por outro lado corresponder à respetiva exploração enquanto unidade económica autónoma, na qual os bens imóveis se perspetivam como específicos e indissociáveis do negócio a considerar.

No sentido de converter os rendimentos futuros num valor atual, podem considerar-se duas alternativas de capitalização, nomeadamente a capitalização direta, que converte uma estimativa de um só período (base mais comum: ano ou mês) numa indicação de valor, e a capitalização baseada na yield, que converte rendimentos futuros num valor atual através da aplicação de uma taxa de rentabilidade apropriada. De forma a concretizar este método de capitalização, deve selecionar-se um período adequado para a realização da análise, tendo em conta a vida útil expectável para o imóvel e a forma de aproveitamento do

mesmo, prever todos os cash-flows futuros ou padrões de cash-flow, de entre os quais poderá fazer parte um montante destinado a refletir o valor residual do imóvel (valor de mercado verificado, ou reportado, ao fim da vida útil ou fim do período de análise) e escolher uma taxa de capitalização adequada, convertendo os rendimentos futuros num valor atual, através do desconto individual de cada fluxo de caixa por aplicação de uma taxa de capitalização que reflita o rendimento padrão. No caso de o património imobiliário em avaliação ser indissociável da exploração económica de um determinado negócio, poderão ainda ser analisados fluxos de caixa determinados com base em rácios médios de proveitos e custos do sector de atividade na qual se integre a dita exploração, com o objetivo de calcular um valor indicativo do imóvel associado à exploração do negócio (valor indicativo de exploração). Os valores considerados serão sujeitos a correções razoáveis quando a localização ou as características específicas do imóvel possam influenciar claramente a obtenção de proveitos superiores ou inferiores à média, ou as perspetivas económicas do sector modifiquem a probabilidade de obter os proveitos líquidos previstos. Quando os dados efetivos da exploração do imóvel se manifestem significativamente inferiores aos rácios médios, dever-se-á corrigir o valor dos fluxos de caixa atendendo a esses dados responsáveis pelo desvio.

**Método do Rendimento através do Discounted Cash Flow**, tem normalmente por base o princípio da maior e melhor utilização do imóvel, sempre enquadrada pela legislação vigente (e aplicável ao imóvel, ainda que com caráter específico) e rationalidade, tendo em conta o mercado imobiliário no qual se integre o respetivo desenvolvimento. A sua aplicação permite determinar o valor de mercado de um imóvel passível de desenvolvimento urbanístico, como por exemplo um terreno edificável ou um imóvel a reabilitar, como o valor mais provável de transação para o mesmo, à data da avaliação, entre o seu detentor e um promotor imobiliário médio. O valor de mercado do imóvel será calculado com base no respetivo desenvolvimento urbanístico mediante uma perspetiva dinâmica, ou seja, através da projeção dos fluxos decorrentes da realização do projeto, composto nomeadamente pelas receitas geradas na sua comercialização/exploração e custos inerentes a todas as obras de infraestruturação e construção (ou remodelação), e exploração, com inclusão necessária da totalidade de gastos indiretos correspondentes. As receitas consideradas serão estimadas com recurso ao Método Comparativo e/ou do Rendimento, sendo que os custos correspondentes a trabalhos de construção serão estimados com base no Método do Custo, tendo presente as características da economia.

### **Método do Custo ou de Substituição**

O método do custo baseia-se na premissa de que um agente de mercado informado apenas estaria disposto a pagar por um imóvel, que mantinha as características e utilidade originais, o montante correspondente ao custo corrente de substituição do imóvel em análise. O custo corrente referido poderá ser determinado segundo duas óticas, nomeadamente numa perspetiva de substituição, ou seja, proceder à substituição do imóvel através do recurso a tecnologias e materiais de construção atuais com manutenção das características do imóvel, ou numa perspetiva de reposição, proceder à reprodução do imóvel observando a manutenção da sua utilidade, respetivas características e materiais incorporados. O custo associado à substituição é fundamentalmente composto pelo valor da parcela de terreno e montante global despendido com a construção: Valor do Terreno - o valor do terreno é obtido através de Comparaçao de Mercado tendo em conta a sua

localização, características geomorfológicas e edificabilidade potencial; Custo de Construção: Custos diretos (com IVA) de infraestruturação e construção das edificações, de acordo com a sua utilidade e características genéricas das suas áreas, incluindo os trabalhos realizados ao nível dos arranjos exteriores e beneficiações de ordem diversa. Custos indiretos decorrentes da construção, nomeadamente estudos e projetos especializados, gestão e fiscalização de obra, licenças e taxas aplicáveis e custos associados à comercialização.

Numa perspetiva de integração no mercado imobiliário pode ser ainda considerado um montante adicional, designado por margem de lucro: Margem de Lucro - Para além dos fatores estritamente necessários à realização da substituição pretendida, nomeadamente a aquisição do terreno e custeio dos vários fatores diretos e indiretos envolvidos na construção, considera-se um montante adicional destinado a refletir a margem de lucro do projeto, apenas exigível por parte do seu promotor quando se preveja que o imóvel possua características facilmente enquadráveis num mercado imobiliário sustentado. A margem considerada, que deverá ser balizada pelas condicionantes do mercado imobiliário local e ter em conta as características do património imobiliário, será aplicada sob a forma percentual ao investimento realizado (de forma genérica composto por terreno e construção) Quando o património em análise já apresenta desgaste decorrente da antiguidade e/ou utilização, ou se encontra de alguma forma desadequado do mercado imobiliário, é considerado o conceito de depreciação, que pretende traduzir a diferença entre o valor a novo de determinado património imobiliário e o respetivo valor no estado atual.

Assim, a depreciação consiste numa perda genérica de utilidade originada pela ocorrência conjunta ou isolada de a) deterioração física,  
b) obsolescência funcional  
c) obsolescência económica.

a) A obsolescência física corresponde à inibição total ou parcial da utilidade de um imóvel decorrente do desgaste estrutural ou dos diversos materiais incorporados, causado pela utilização, exposição aos elementos naturais, falhas motivadas por utilização indevida e deficiente construção e/ou conservação.

b) A obsolescência funcional traduz-se pela perda de valor resultante do desenvolvimento científico-tecnológico ou alteração de fatores sociais. Assim, as alterações referidas podem provocar a necessidade de realizar mudanças no layout existente, processos construtivos ou materiais incorporados, resultando na desadequação do imóvel devido a capacidade/construção excessiva, inadequação face às atuais atividades desenvolvidas, falta de utilidade ou custos variáveis demasiado elevados.

c) A obsolescência económica corresponde à perda de valor resultante de condições económicas externas, como sejam a evolução da economia, redução da procura de um produto, disponibilidade de matérias-primas, serviços de transporte ou até mesmo a extinção da atividade para a qual o imóvel apresentava utilidade.

Desta forma, e com vista à determinação de uma estimativa de valor, o método do custo segue os seguintes passos:

1. Estimativa do valor do terreno, considerando-o livre e desocupado, através do Método Comparativo;

2. Estimativa dos custos de construção/substituição das edificações e beneficiações;
3. Estimativa da depreciação a aplicar, em função das características atuais, às edificações e beneficiações;
4. Dedução do montante relativo à depreciação (simples ou acumulada) à globalidade dos custos estimados para a realização das edificações e beneficiações;
5. Finalmente, o valor do terreno é adicionado ao valor líquido de depreciação, correspondente às beneficiações e edificações, sendo ainda acrescido o montante relativo à margem de lucro do promotor, tendo presentes as condicionantes do mercado local e tipo de imóvel em análise, resultando assim no valor total do património imobiliário objeto da avaliação.

A margem de lucro referida deve refletir uma dedução, em medida adequada, caso haja depreciação a considerar na parcela correspondente a infraestruturas ou construção.

Assim, este método de avaliação considera o custo corrente e global (custos diretos e indiretos) de construção/substituição de edificações e beneficiações, sendo o valor obtido deduzido de um montante correspondente à depreciação acumulada e acrescido do valor do terreno (obtido através de Comparação de Mercado) e de um montante relativo à remuneração exigível pelo promotor designada por margem de lucro. De forma a determinar os valores relativos a beneficiações e construção, são consultadas acessoriamente publicações correntemente disponíveis e ainda uma base de dados própria, composta por informação solicitada a variados agentes do mercado e de comprovada dispersão geográfica, permitindo o ajustamento dos valores à economia local. Importa referir que a inclusão do terreno na formação do valor do imóvel não é teoricamente aplicável quando o proprietário do terreno não for o mesmo das restantes partes componentes do imóvel. No entanto, e tendo em conta os casos específicos de arrendamento ou direito de superfície vigentes por prazo dilatado, estes serão tratados de forma semelhante ao caso da propriedade.

---

#### **14. Declaração**

---

Eu, Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar, perito avaliador de Imóveis de imóveis, inscrito na CMVM com o nº AVFII/09/015, na Ordem dos Avaliadores com o nº 351, não se encontra, abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artigo 19.º da lei 153/2015.

Mais declara que a presente avaliação foi realizada de acordo com todos os parâmetros legais da lei 153/2015.

O Valor proposto sem quaisquer reservas, excetuando as relativas aos pressupostos referidos anteriormente;

O perito avaliador declara que efetuou a avaliação de acordo com as exigências legais.



Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar

**Luis Barata de Tovar**

Telefone: +351 931 613 292

[luisbaratatovar@gmail.com](mailto:luisbaratatovar@gmail.com)  
[www.negociodefinitivo.com](http://www.negociodefinitivo.com)

Avenida da República nº 2260  
4410-097 São Félix da Marinha (VN Gaia)



Membro da Ordem dos Avaliadores nº 351



AVFII/09/015



### **Annex III.3**

Warehouse Distribution/Logistics – Lisbon



## **Relatório e Avaliação Imobiliária**

### **Espaço de Serviços Rua do Açúcar Lisboa**

**Novembro 2024**

---

## 1. Resumo Avaliação

---

<b>Imóvel</b>	<b>Espaço Serviços</b>	
<b>Morada</b>	Rua do Açucar nº 88 - Fracção M - Lisboa	
<b>Áreas</b>	Área de Construção	340 m <sup>2</sup>
	Área de Terreno	640 m <sup>2</sup>
<b>Valores</b>		
	- Método de Custos Construção	473 000 €
	- Método de Mercado	475 000 €
	- Método do Rendimento	479 000 €
	<b>Valor de Mercado Actual</b>	<b>475 000 €</b>



---

## **2. Dados Avaliação**

---

### **2.1. Solicitante e Destinatário da Avaliação**

**FII Brazfin, SA**

### **2.2. Entidade detentora do imóvel**

Desconhecida. Não efetuamos diligencias no Registo da Conservatória do Registo Predial para a comprovação da propriedade do imóvel. Tal não faz parte do âmbito desta avaliação.

### **2.3. Identificação do Avaliador**

Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar (PAI/2009/0015) registado na CMVM como perito avaliador de imóveis

Contrato de Prestação de Serviços	25/09/2024
Solicitação da Avaliação/Vistoria	25/09/2024
Relatório de Avaliação	15/11/2024
Avaliação anterior (se aplicável)	Não Aplicável
Entrega do Relatório de Avaliação	14/11/2024

---

### **3. Índice**

---

1.	RESUMO AVALIAÇÃO .....	1
2.	DADOS AVALIAÇÃO.....	2
2.1.	Solicitante e Destinatário da Avaliação .....	2
2.2.	Entidade detentora do imóvel.....	2
2.3.	Identificação do Avaliador .....	2
3.	ÍNDICE .....	3
4.	PRESSUPOSTOS ESPECIAIS AVALIAÇÃO .....	4
5.	DESCRIPÇÃO DO PATRIMÓNIO EM AVALIAÇÃO .....	5
5.1.	Localização do Património .....	5
5.2.	Descrição do Património .....	5
5.3.	Inserção nos Instrumentos de Planeamento Urbano .....	5
5.4.	Envolvente Urbana.....	6
5.5.	Localização .....	7
6.	AVALIAÇÃO DO PATRIMÓNIO .....	8
6.1.	Áreas de Avaliação.....	8
6.2.	Método dos Custos de Construção.....	9
6.3.	Método de Mercado .....	10
6.4.	Método do Rendimento.....	11
7.	ENQUADRAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	12
8.	PROSPECÇÃO DE MERCADO .....	14
9.	CONCLUSÃO DO VALOR DA PROPRIEDADE.....	18
10.	FOTOGRAFIAS .....	19
11.	DOCUMENTOS.....	23
12.	ANEXO PRESSUPOSTOS .....	26
13.	MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.....	28
14.	DECLARAÇÃO.....	31

---

## **4. Pressupostos Especiais Avaliação**

---

### **Valor de Avaliação**

A avaliação teve como objectivo a determinação do Valor de Mercado do Imóvel.

### **Métodos de Avaliação**

Método do Custo de Construção  
Método de Mercado  
Método do Rendimento

### **Áreas**

Caderneta Predial Urbana  
Registo da CRP  
Medidas em Fotografia Aérea Google

### **Documentos Oficiais**

Caderneta Predial Urbana  
Registo da CRP  
Contracto de Arrendamento

### **Vistoria**

A elaboração do presente relatório foi antecedida de uma visita ao imóvel pelo exterior de forma a verificar as características físicas e tipológicas do edifício em avaliação.  
Não efetuamos ensaios estruturais nem ambientais.

### **Arrendamentos**

<b>Arrendatário</b>	<b>Valor Renda</b>
Patrícia Cabrita dos Reis	914€/mês
Solhabieco	1.203€/mês

### **Outros**

A avaliação partiu do pressuposto de que o imóvel se encontra legalizado e que cumpre toda a legislação em vigor.

---

## **5. Descrição do Património em Avaliação**

---

### **5.1. Localização do Património**

O imóvel em avaliação localiza-se na rua do Açúcar nº 88, fracção M, na freguesia do Beato e concelho de Lisboa.

### **5.2. Descrição do Património**

O imóvel em é uma fracção em prédio destinado a Serviços, Armazéns, composto de 12 fracções.

A fracção é composta de dois pisos.

Piso 0, é amplo, com luz directa, pavimentos em cerâmico, com casa de banho.

Piso 1, espaço amplo com uma zona de escritórios (amovível), com casa de banho.

Os dois espaços já estiveram unidos.

A nível de construção apresenta uma estrutura em vigas e pórticos de betão, cobertura

O edifício tem cerca de 30 a 40 anos e apresenta um razoável estado de conservação interior e exterior.

### **5.3. Inserção nos Instrumentos de Planeamento Urbano**

Na presente avaliação consideramos que o imóvel se apresenta legal e que respeita toda a legislação em vigor.

#### **5.4. Envolvente Urbana**

Beato é uma freguesia portuguesa do município de Lisboa, pertencente à Zona Oriental da capital, com 2,483 km<sup>2</sup> de área e 12183 habitantes (censo de 2021). A sua densidade populacional é 4 906,6 hab./km<sup>2</sup>.

As informações disponíveis sobre a Paróquia de S. Bartolomeu, que viria a dar origem ao Beato, não são muito fartas, pelo menos até ao século XVIII.

No que respeita ao nome da freguesia defendem vários historiadores que teve origem num tal beato António da Conceição, que se empenhou em buscar auxílios para a construção de um convento e de uma igreja, fundados por testamento da Rainha D. Isabel de Lencastre, mulher do Rei D. Afonso V.

A Igreja que hoje conhecemos como Convento do Beato resistiu em 1755 ao grande terramoto. Em 1834, com a Revolução Liberal, o templo passou para a posse do Estado, sendo então profanado. Mais tarde o convento foi vendido a diversos particulares, sendo um deles João de Brito, um industrial que ali se estabeleceu, fazendo uma fábrica de bolachas e moagem de cereais. A fábrica viria a dar origem à Companhia Industrial Portugal e Colónias.

## 5.5. Localização



---

## **6. Avaliação do Património**

---

### **6.1. Áreas de Avaliação**

Na tabela seguinte apresenta-se um resumo das áreas de construção do imóvel.

**Espaço Serviços**  
**Rua do Açucar nº 88 - Fracção M - Lisboa**

Espaço Serviços	Áreas	
	Construção (m <sup>2</sup> )	Locável (m <sup>2</sup> )
<b>Espaço Serviços</b>		
Espaço Serviços - R/chão	170	170
Espaço Serviços - 1º Andar	170	170

As áreas de avaliação foram medidas de acordo com o RGEU.

## 6.2. Método dos Custos de Construção

Foram utilizados considerando a utilização das diversas áreas, os materiais de construção, os seguintes valores unitários:

Métodos dos Custos de Construção									
Espaço Serviços Rua do Açucar nº 88 - Freguesia M - Lisboa									
Espaço Serviços	Áreas	Custos de Construção Directos			Custos Recuperação			Valor de Mercado	
		A. Coberta (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	Depreciação taxa %	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Parcial (€)	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Parcial (€)	
<b>Espaço Serviços</b>									
Espaço Serviços - R/chão	170	170	400	68 000	35%	140	23 800	260	44 200
Espaço Serviços - 1º Andar	170	170	400	68 000	35%	140	23 800	260	44 200
Arranjos Exteriores			25	16 000	35%		5 600		10 400
<b>Total</b>	<b>340</b>	<b>340</b>	-	<b>152 000</b>		-	<b>53 200</b>	-	<b>98 800</b>
<b>Custos Indirectos</b>									
Projectos Técnicos (Arq., Especialidades)		5,0%	7 600						4 940
Taxas e Licenças Camarárias		5,0%	7 600						4 940
Fiscalização e Gestão do Projeto		5,0%	7 600						4 940
<b>Total Custos Indirectos</b>		<b>15,0%</b>	<b>22 800</b>						<b>14 820</b>
<b>Total Custos Obra</b>			<b>174 800</b>						<b>113 620</b>
Terreno	640		400,00 [€/m <sup>2</sup> ]						256 000
Margem Promotor				28%					103 494
<b>Valor de Mercado</b>							<b>€ 473 000</b>		

Assim obtém-se o valor de 473.000€, que corresponde ao valor do imóvel calculado pelo método do custo.

### 6.3. Método de Mercado

Foram utilizados considerando a utilização das diversas áreas, os materiais de construção, os seguintes valores unitários:

Método de Mercado									
Espaço Serviços Rua do Açucar nº 88 Fracção M Lisboa									
Espaço Serviços	Áreas		Valor Mercado a Novo		Custos de Recuperação		Valor de Mercado		
	Construção (m <sup>2</sup> )	Locável (m <sup>2</sup> )	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	
Espaço Serviços									
Espaço Serviços - R/chão	170	170	1 575	267 750	179	30 464	1 396	237 286	
Espaço Serviços - 1º Andar	170	170	1 575	267 750	179	30 464	1 396	237 286	
Total	340	340	0	-	267 750	-	60 928	-	474 572
Valor de Mercado									
							€	475 000	

Assim obtém-se o valor de 475.000€, que corresponde ao valor do imóvel calculado pelo método do custo.

## 6.4. Método do Rendimento

Foram utilizados considerando a utilização das diversas áreas, os seguintes valores unitários:

Método do Rendimento															
Espaço Serviços Rua do Arcoz 98 - Freguesia M - Lisboa															
Espaço Serviços	Áreas		Valor de Mercado x Rend. Potencial				Valor de Mercado x Rend. Atual				Valor de Mercado				
	Construção (m <sup>2</sup> )	Lote/Ler (m <sup>2</sup> )	Renda Mensal (€/m <sup>2</sup> ABC)	(€)	Yield %	(€/m <sup>2</sup> ABC)	Valor de Mercado (€)	Renda Mensal (€/m <sup>2</sup> ABC)	(€)	Yield %	(€/m <sup>2</sup> ABC)	Valor de Mercado (€)			
<b>Espaço Serviços</b>															
Espaço Serviços - R/cloáo	170	170	Drº Patrícia Cabrita dos Reis	5,00	1 384	7,00%	1 396	237 286	5,38	914	5,30%	1 217	206 943	206 943	1 384
Espaço Serviços - 1º Andar	170	170	Sohabílico, Lda	5,00	1 384	7,00%	1 396	237 286	7,08	1 203	5,30%	1 602	272 377	272 377	1 384
Total	340	340			2 768			471 572		2 117			479 321	479 321	2 768 €
<b>Valor de Mercado</b>															

A renda actual a receber neste imóvel é de cerca de 2.117€ por mês.

A taxa de capitalização utilizada foi de 5.3%.

O valor obtido para o imóvel por este método é de 479.000€.

---

## 7. Enquadramento do Mercado Imobiliário

---

O que esperar do **setor imobiliário** em Portugal em 2024? "Antecipa-se uma evolução distinta ao longo do ano e influenciada pelas expectativas de redução das **taxas de juro** de referência pelo Banco Central Europeu (BCE) na primavera – com o primeiro semestre a ser ainda caracterizado por alguma estagnação, seguido de uma retoma gradual no segundo semestre".

### Escritórios

- A maioria das empresas está a adotar um modelo híbrido de trabalho, o que impacta a forma como desenham os seus espaços (com sistemas rotativos de ocupação, mais zonas colaborativas e implementação estratégias que incentivem um espírito comunitário);
- Antecipa-se um aumento moderado da procura, assim como uma maior exigência de qualidade dos espaços. Já as **rendas** de mercado deverão estabilizar em todas as zonas

### Retalho

- As grandes insígnias apostam cada vez mais na integração da responsabilidade social e sustentabilidade nos seus conceitos, inclusive através da adoção de práticas para diminuir a pegada de carbono e maior promoção de equidade social e bem-estar das comunidades envolvidas na cadeia de produção;
- O conceito de athleisure, que combina desporto e lazer, com uma componente muito focada na moda e bem-estar, é cada vez mais procurado pelos consumidores;
- As lojas pop-up como ferramenta de marketing ganham força, ao auxiliarem as marcas a testar novos conceitos e produtos, com o objetivo claro de atrair novos consumidores e fidelizar ainda mais os existentes através da inovação.

### Industrial & Logística

- Há mais **empresas** a concluir que o upgrade para novos espaços logísticos é mais eficiente do ponto de vista operacional, ao mesmo tempo que consolidam a sua operação, garantido espaço de forma antecipada;
- Portugal deverá beneficiar do aumento do 'nearshoring', ou seja, a intenção de se instalarem novas indústrias na Europa para responder às necessidades locais e internacionais; assim como da contínua expansão dos **Data Centres**;
- Começa a haver disponibilidade para pagar um premium por espaços modernos e com credenciais de sustentabilidade, num contexto em que ocupantes e investidores procuram sobretudo este tipo de imóveis.

### Hotelaria

- A competitividade de Portugal enquanto destino turístico mantém-se. Face à relação qualidade-preço comparativamente a outros destinos europeus, deverá continuar a observar-se um crescimento dos turistas estrangeiros;
- O **turismo** de negócio encontra-se em recuperação, com os operadores a reportar aumentos neste segmento;
- A **hotelaria** está a estabelecer-se enquanto classe base de investimento, com a diversidade de conceitos e modelos de negócio a atrair investidores institucionais.

### Residencial

- No caso da **compra e venda de casas**, como a procura vai manter-se bem acima da oferta, o estrangulamento do mercado residencial deverá agravar-se, com o Programa Mais Habitação a falhar na implementação de medidas que motivem a construção nova para o segmento médio. Por outro lado, o fim dos benefícios fiscais para Residentes Não Habituais poderá contribuir para uma quebra da procura entre os segmentos altos;
- No caso do **arrendamento**, irá continuar a contrair, com o excessivo impacto fiscal e desadequado quadro legal a continuarem a inviabilizar a promoção de raiz de produtos específicos para arrendamento para o segmento médio.

#### Residências de Estudantes / CoLiving

- A procura por residências de estudantes ou conceitos mais diferenciados de co-living por parte de ocupantes e investidores vai continuar a aumentar, com os promotores a procurarem soluções cada vez maiores e mais apelativas, e que sirvam como alternativas válidas ao segmento residencial mais tradicional.

#### Residências Séniors

- O aumento da oferta continua a ser insuficiente, incentivando ao desenvolvimento de residências assistidas para idosos de iniciativa privada e com serviços de qualidade.

#### Promoção imobiliária

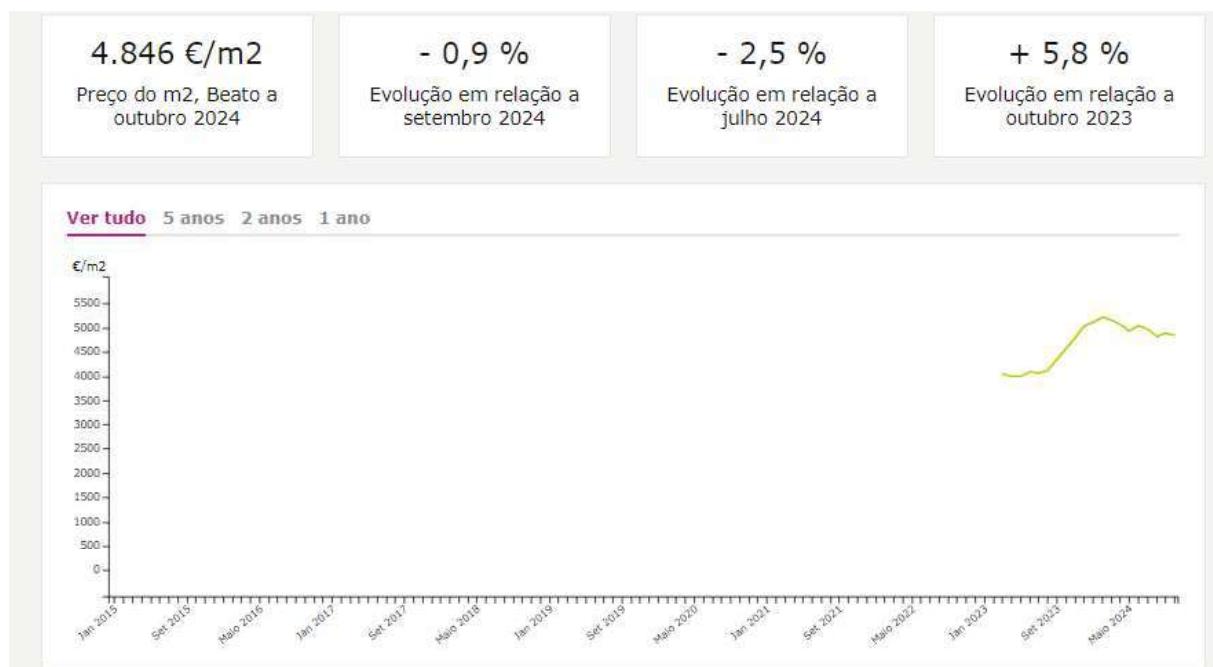
- A entrada em vigor do simplex urbanístico e a forma como o mesmo vai ser posto em prática é a grande interrogação do momento. A nova lei, sendo bastante revolucionária, está a ser encarada com prudência, antecipando-se um período de adaptação e de revisão para todos os envolvidos, que se espera não muito longo;
- A escassez de promoção de **habitação** para o segmento médio vai continuar na ordem do dia, sendo que a falta de oferta vai continuar a ser afetada pela elevada carga fiscal, pela inexistência de incentivos à construção, pelos elevados **custos de construção** e pelas altas taxas de juros para as famílias, que deverão manter-se nos próximos meses.

#### Investimento em imobiliário comercial

- As estimativas rondam um valor de 2.000 milhões de euros, sendo possível identificar, neste momento, transações em diversas fases de negociação, e com conclusão prevista para este ano, na ordem dos 1.800 milhões de euros;
- Por segmentos, estima-se uma recuperação significativa dos escritórios, agregando entre 40-50% do volume total, seguido de hotelaria com 25-30%;
- A este valor previsto poderá vir ainda acrescer um volume considerável de transações atualmente suspensas (mas com possibilidade de conclusão até ao final de ano), assim como as usuais operações off-market.
- Antecipa-se ainda uma retoma progressiva do protagonismo dos grandes **investidores internacionais**, assim como algum alívio no acesso à dívida bancária e refinanciamento.

## 8. Prospecção de Mercado

Foi efectuada uma prospecção de mercado de forma a obter valores de imóveis semelhantes, na mesma zona onde se insere o imóvel em avaliação, de modo a podermos concluir quais os valores reais que melhor se ajustam ao imóvel objecto de avaliação. Podemos ainda desta forma concluir qual a situação de oferta e procura para produtos imobiliários semelhantes e comparáveis ao estudado.



Referem-se de seguida alguns dos exemplos encontrados e considerados mais significativos:



**Espaço comercial em Beato, Lisboa**  
**585.000 €**

150 m<sup>2</sup> área bruta 3.900 €/m<sup>2</sup>  
No piso terceiro encontramos um restaurante, com sala generosa, com cozinha aberta e bar de apoio assim como outra cozinha profissional totalmente equipada. No Piso 1, com acesso externo ao restaurante, temos u...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)





**Espaço comercial em Beato, Lisboa**  
**535.000 €**

570 m<sup>2</sup> área bruta 939 €/m<sup>2</sup>  
Esta loja está dividida em 4 pisos, ligados por elevador monta cargas exclusivo da fracção (dimensões 2m x 1m) e escada interior. No piso de entrada tem uma área de 60m2 com um WC, nos três pisos inferiores encontra u...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



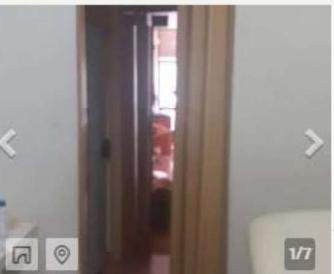


**Armazém em Beato, Lisboa**  
**400.000 €**

320 m<sup>2</sup> área bruta 1.250 €/m<sup>2</sup>  
Fantástico armazém em Lisboa, perto de transportes e serviços, com 320m2 divididos por 2 pisos. Portão eléctrico. Zona para se fazer um escritório com wc.

[Contactar](#) [Ver telefone](#)





**Espaço comercial em Beato, Lisboa**  
**195.000 €**

90 m<sup>2</sup> área bruta 2.167 €/m<sup>2</sup>  
Venha conhecer este imóvel que em tempos foi habitação de tipologia T2 com terraço, passando por uma transformação para espaço para comércio à relativamente pouco tempo. Este imóvel está situado na Caçada...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Sem fotos
Pede fotos ao anunciante

**Espaço comercial na travessa Manutenção, 3, Beato, Lisboa**  
**150.000 €**

220 m<sup>2</sup> área bruta 682 €/m<sup>2</sup> Rés do chão  
Trespasse Oficina na Penha de França em Lisboa a funcionar, excelente carteira de clientes, legal. Aos interessados envio fotos.

[Contactar](#)



**Espaço comercial em Beato, Lisboa**  
**135.000 €**

30 m<sup>2</sup> área bruta 4.500 €/m<sup>2</sup> Rés do chão  
Espaço Comercial nas Olaias Abra o seu negócio lucrativo numa área urbana dinâmica e densamente habitada de Lisboa, usufruindo de localização privilegiada a poucos metros da saída do Metropolitano das Olaias, linh...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



 **Espaço comercial na rua de Xabregas, Beato, Lisboa**  
**8.000 €/mês**  
 1.782 m<sup>2</sup> área bruta 4,49 €/m<sup>2</sup> Rés do chão  
 Instalações comerciais / Industriais / Armazéns com área coberta 980 m<sup>2</sup> (grande pé direito) + 736 m<sup>2</sup> de logradouro/estacionamento. Saída de fumos. Área total do terreno 1.716 m<sup>2</sup>. Piso térreo – Escritórios 2 pisos....

[Contactar](#) [Ver telefone](#)

 **Armazém , Xabregas, Beato, Lisboa**  
**8.000 €/mês**  
 1.716 m<sup>2</sup> área bruta 4,66 €/m<sup>2</sup> Rés do chão  
 Complexo de 9 armazéns, 2 escritórios e 1 loja na zona do Beato. Possui uma copa e casa de banho. Excelente para negócios que exijam cargas e descargas durante todo o dia. Bons acessos para toda a cidade de Lisboa....

[Contactar](#) [Ver telefone](#)

 **Negócio, restaurante na alameda do Beato, 9, Beato, Lisboa**  
**2.000 €/mês** Trespasso 235.000 €  
 230 m<sup>2</sup> área bruta 8,70 €/m<sup>2</sup> Rés do chão  
 A pérola castiça que ora lhe apresentamos tem uma vida rica e longa no que à sua história concerne. Na ante-câmara do acolhedor espaço, os clientes poderão desfrutar de um aperitivo e/ou de um aceipe antes da...  
**Trespasso**

[Contactar](#) [Ver telefone](#)

 **Espaço comercial na rua do Beato, 13, Beato, Lisboa**  
**2.000 €/mês**  
 80 m<sup>2</sup> área bruta 25,00 €/m<sup>2</sup> Rés do chão  
 Dispomos de uma arrecadação dentro da loja, todas as áreas tem uma janela, é muito iluminado. Tem 34,05 m<sup>2</sup>, ele foi totalmente remodelado.

[Contactar](#) [Ver telefone](#)

 **Espaço comercial na rua Actor Augusto de Melo, 7, Beato, Lisboa**  
**1.900 €/mês**  
 192 m<sup>2</sup> área bruta 9,90 €/m<sup>2</sup> Rés do chão  
 Descubra o potencial deste extraordinário espaço comercial no vibrante bairro do Beato! Com uma área total de 192m<sup>2</sup> distribuída por dois pisos, este imóvel oferece uma versatilidade única para vários tipos de negócio....

[Contactar](#) [Ver telefone](#)

 **Espaço comercial em Beato, Lisboa**  
**1.400 €/mês** ↓ 18%  
 145 m<sup>2</sup> área bruta 9,66 €/m<sup>2</sup>  
 REILAR convida a Visitar Loja, próximo às Olaias, com 145 m<sup>2</sup> de área bruta. Loja dividida em 2 pisos: R/C e 1º Andar. O 1º Andar tem 5 divisões com as seguintes áreas: 28 m<sup>2</sup>; 10 m<sup>2</sup>; 10 m<sup>2</sup>; 11 m<sup>2</sup> e 7,30 m<sup>2</sup>. No R/C: 28 m<sup>2</sup>;...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)

 **Espaço comercial em Beato, Lisboa**  
**1.400 €/mês**  
 140 m<sup>2</sup> área bruta 10,00 €/m<sup>2</sup> Cave  
 \*\*Espaço Comercial para Arrendamento nas Olaias\*\* Apresentamos uma excelente oportunidade de arrendamento de um espaço comercial nas Olaias, ideal para quem procura um local moderno e funcional. Est....

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



#### Espaço comercial em Beato, Lisboa

**1.400** €/mês

140 m<sup>2</sup> área bruta 10,00 €/m<sup>2</sup>

Loja com 140 m<sup>2</sup>, situada nas Olaia, desenvolve-se em dois pisos: sendo o superior com WC completamente remodelado, cozinha/copa equipada com bancada e lava-louça, máquina de lavar, termo acumulador e 3...

A Predial Liz

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



#### Negócio em Beato, Lisboa

**350** €/mês Trespasse 300.000 €

41 m<sup>2</sup> área bruta 8,54 €/m<sup>2</sup>

Trespasse Cafetaria de Xabregas Numa zona estratégica do Beato como é a Rua de Xabregas encontramos esta Cafetaria/Pastelaria para trespasse. Encontra-se neste momento a funcionar até às 17 h, mas possui Alvará de...

Trespasse

CENTURY 21

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



#### Armazém na rua de Xabregas, 14, Beato, Lisboa

**120** €/mês

8 m<sup>2</sup> área bruta 15,00 €/m<sup>2</sup> Entreplanta 05 nov

Espaço de arrumo em condomínio com 8,11 m<sup>2</sup>. Não tem instalação sanitária.

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



---

## **9. Conclusão do Valor da Propriedade**

---

Dado o exposto anteriormente e tendo em conta a localização do imóvel, suas características, e actual situação do mercado imobiliário, actualmente fixa-se para o mesmo os seguintes valores:

<b>Valor de Mercado Actual</b>	<b>475 000 €</b>
--------------------------------	------------------

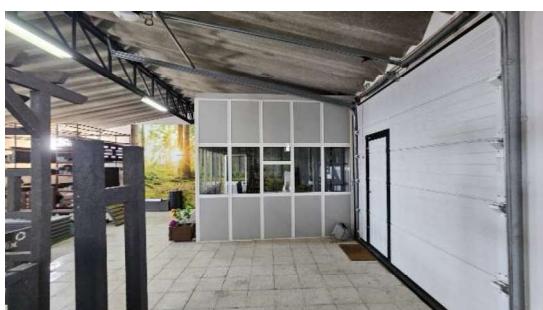


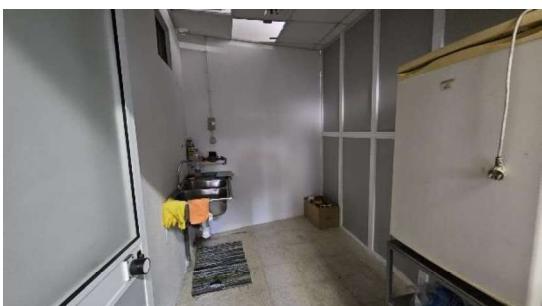
---

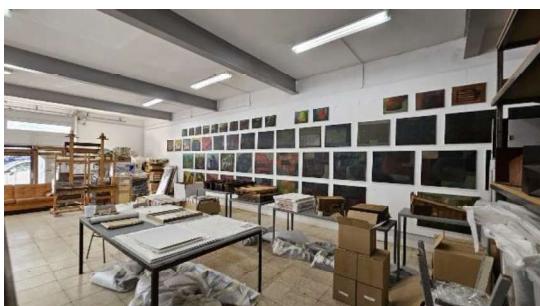
---

## **10. Fotografias**

---







---

---

## **11. Documentos**

---



**AT**  
autoridade  
tributária e aduaneira

## CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3328 - LISBOA-9

### IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 06 - LISBOA FREGUESIA: 07 - BEATO  
ARTIGO MATRICIAL: 2306 NIP:

Descrito na C.R.P. de : LISBOA sob o registo nº: 86

### TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 06 - LISBOA FREGUESIA: 21 - MARVILA Tipo: URBANO  
Artigo: 962

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 06 - LISBOA FREGUESIA: 21 - MARVILA Tipo: URBANO  
Artigo: 1238

### LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: RUA DO AÇUCAR Nº 88 A Nº: 88-C Lugar: LISBOA

Av./Rua/Praça: R. do Açucar, Nº: 88 Lugar: Marvila Código Postal: 1950-010 LISBOA

Av./Rua/Praça: RUA DO AÇUCAR, Nº 88 A 88C

PORTA B Nº: 88 Lugar: LISBOA Código Postal: 1950-010 LISBOA

Av./Rua/Praça: RUA DO AÇUCAR Nº 88 A Nº: 88-C Lugar: LISBOA Código Postal: 1950-010 LISBOA

### DESCRÍÇÃO DO PRÉDIO

**Tipo de Prédio:** Prédio em Regime de Prop. Horiz.

**Descrição:** PREDIO URBANO COMPOSTO POR 12 OCUPAÇÕES, TODAS DESEMBOLCANDO PARA UM PATIO INTERIOR COMUM COM ARRUAMENTOS VARIOS QUE REUNEM NUM SÓ QUE COMUNICA COM A VIA PUBLICA ATRAVÉS DO Nº 88.

S.COB. 6135,84 m<sup>2</sup>

S.DESC. 23,34 m<sup>2</sup>

TOTAL. 6159,18 m<sup>2</sup>

PRÉDIO DE CONSTRUÇÃO ANTERIOR AO ANO DE 1951

Nº de pisos do artigo: 2

### ÁREAS (em m<sup>2</sup>)

Área total do terreno: 6.159,1800 m<sup>2</sup> Área de Implantação do edifício: 6.135,8400 m<sup>2</sup> Área bruta privativa total: 7.135,7200 m<sup>2</sup> Área de terreno integrante das fracções: 0,0000 m<sup>2</sup>

### FRACÇÃO AUTÓNOMA: M

**Descrição:** 1 OCUPAÇÃO E CORRELATIVOS COM PORTA PARA O PATIO AO NIVEL DO R/C.  
AREA 170,00 m2.

### LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: RUA DO AÇUCAR Nº 88 A Nº: 88-C Lugar: LISBOA

Andar/Divisão: PORTA 12



**AT**  
autoridade  
tributária e aduaneira

## CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3328 - LISBOA-9

### ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Armazéns e actividade industrial Tipologia/Divisões: 1 Permilagem: 76,0000 N° de pisos da fracção: 1

### ÁREAS (em m<sup>2</sup>)

Área do terreno integrante: 0,0000 m<sup>2</sup> Área bruta privativa: 170,0000 m<sup>2</sup> Área bruta dependente: 0,0000 m<sup>2</sup>

### DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1984 Valor patrimonial actual (CIMI): €80.776,83 Determinado no ano: 2022

Tipo de coeficiente de localização: Indústria Coordenada X: 115.553,00 Coordenada Y: 196.960,00 Mod 1 do IMI n°: 2557998 Entregue em : 2010/09/27 Ficha de avaliação n°: 3270502 Avallada em : 2010/10/01

Vi*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
74.480,00	=	603,00	x	170,0443	x	0,60	x	2,20	x	1,00	x	0,55

Vi = 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 velutez, sendo A = (Aa + Ab) x Ca + 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, (Aa + Ab) x Ca = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).

\* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

### TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 06 - LISBOA FREGUESIA: 21 - MARVILA Tipo: URBANO Artigo: 1385

Fracção: M

### TITULARES

Identificação fiscal: 508770629 Nome: BRAZFIN, S.A.

Morada: AVENIDA ALMIRANTE JOÃO AZEVEDO COUTINHO N 325 MURTAL, PAREDE, 2775-101 PAREDE

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 6/6 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: NOT PEDRO N ROD.-ENT PREST ACES

Emitido via internet em 2023-03-15

O Chefe de Finanças

*Victor dos Anjos Kin  
(EM SUBSTITUIÇÃO)*

(Victor dos Anjos Kin)

### ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 508770629

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

MWKN2GK7FMD3



Para validar este comprovativo acceda ao site em [www.portaldasfinanças.gov.pt](http://www.portaldasfinanças.gov.pt), 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.

---

## **12. Anexo Pressupostos**

---

### **1. Finalidade da Avaliação**

De acordo com as vossas instruções, o objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado do imóvel.

### **2. Moeda**

A moeda de avaliação é o Euro (€)

### **3. Base de Valor**

De acordo com as vossas instruções a nossa opinião de valor foi emitida na seguinte base: Valor de Mercado, que é definido como “Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador, em que ambos, de livre vontade, actuaram de forma esclarecida, prudente, e não coagidos”.

### **4. Base da Vistoria**

Para o trabalho de Avaliação é realizada uma visita ao local interior e exterior, com vista a conhecer as características físicas do local.

Não foi realizado ou obtido qualquer ensaio estrutural, pelo que não se pode emitir nenhuma garantia sobre o estado das estruturas.

Não foi realizado nenhum ensaio ambiental, pelo que não se pode emitir nenhuma garantia sobre as condições ambientais.

São levados a cabo estudos de mercado na envolvente do imóvel e contactados mediadores e outros players locais, tendo sido compilada e analisada toda a informação recolhida.

Os valores obtidos foram validados por comparação com a nossa base de dados interna.

### **5. Pressupostos**

Os pressupostos são questões que são razoáveis para a aceitar como factos no contexto da atribuição de valor, sem investigação ou verificação específica.

Na avaliação é considerado que o activo em avaliação se encontra livre e disponível e sem qualquer Ónus ou Encargos e com a situação jurídica e fiscal regularizada. Não se encontra no âmbito desta avaliação a verificação destes pressupostos.

Na avaliação consideramos que o imóvel possui todas as licenças necessárias para o seu uso e que estas se encontram dentro da legislação em vigor. Não se encontra no âmbito desta avaliação a verificação destes pressupostos.

Na avaliação consideramos que o imóvel se encontra em propriedade plena. Não se encontra no âmbito desta avaliação a verificação destes pressupostos.

### **6. Pressupostos Especiais**

Os pressupostos especiais da avaliação são descritos no início do relatório. São pressupostos que podem afectar o valor do imóvel. Recomendamos a sua leitura com muita atenção.

### **7. Restrições ao Uso**

O presente relatório é para uso exclusivo do solicitante, no âmbito da finalidade referida

no ponto anterior. O presente relatório deverá ser entendido e interpretado no seu conjunto. Qualquer outra interpretação, resultante da análise de partes isoladas do mesmo, poderá estar desvirtuada e afastar-se da conclusão real decorrente da leitura do relatório na sua globalidade. Quer a totalidade, quer parte deste relatório ou referências ao mesmo não podem ser incluídas em qualquer tipo de publicação, circular, ou declaração, nem divulgada oralmente a terceiros, sem a autorização por escrito, da Negócio Definitivo ou de Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar, com indicação da forma e do contexto em que a mesma deverá figurar. Esta aprovação é necessária independentemente de se fazer ou não referência ao nome da entidade que procedeu à avaliação, e de os relatórios serem ou não usados em conjunto com outros.

## **8. Normas de Avaliação**

A avaliação é realizada de acordo com as European Valuations Standards, EVS 2020 do TEGoVa - The European Group Valuers Associations.

## **9. Seguro**

Seguro de Responsabilidade Civil, de Perito Avaliador de Imóveis dos Fundos de Investimento imobiliário, apólice nº 0153.10002599 da Generali, Companhia de Seguros.

## **10. Limites de Responsabilidade**

Confirmamos que não temos qualquer envolvimento material que possa dar origem a um conflito de interesses, quer com a propriedade quer com o proprietário. Portanto, estamos posicionados para fornecer uma avaliação objetiva e imparcial. Confirmamos que não receberemos qualquer outro benefício ou compensação por este trabalho, para além dos honorários profissionais acordados, que são devidos independentemente dos resultados ou conclusões do nosso relatório.

## **11. Tratamento Reclamações**

A negócio Definitivo Lda e/ou Perito Avaliador Luís Barata de Tovar, declaram que não ignoram qualquer queixa ou reclamação como forma de melhorar o serviço.

## **12. Conflitos de Interesse**

Confirmamos que não temos qualquer envolvimento material que possa dar origem a um conflito de interesses, quer com a propriedade quer com o proprietário. Portanto, estamos posicionados para fornecer uma avaliação objetiva e imparcial. Confirmamos que não receberemos qualquer outro benefício ou compensação por este trabalho, para além dos honorários profissionais acordados, que são devidos independentemente dos resultados ou conclusões do nosso relatório.

## **13. Capacidade Técnica**

Declaramos que temos a capacidade técnica necessária e suficiente para a realização desta avaliação, tendo realizado de forma competente, com integridade, objectividade, precisão de valores todo o trabalho efectuado.

---

## 13. Métodos de Avaliação

---

Na avaliação patrimonial, foi utilizado pelo menos um dos seguintes métodos:

**Método Comparativo** A abordagem de avaliação segundo este método baseia-se no princípio da substituição, ou seja, no fato de um comprador plenamente informado não estar disposto a pagar mais por um imóvel, do que o preço de aquisição de outro comparável e com semelhante utilidade.

O processo de avaliação, decorrente da utilização do método, baseia-se na recolha exaustiva de informação relativa a dados de mercado ou transações recentes, ocorridas na área de localização do património imobiliário a avaliar e/ou cujo tipo e características sejam comparáveis com o objeto em análise. Frequentemente, o âmbito da avaliação recai sobre património imobiliário que apresenta características muito específicas ou se encontra localizado numa área geográfica, na qual não se verifica a existência de um mercado, estabilizado e sustentado, de imóveis com características comparáveis, tornando-se nestes casos apropriado o alargamento geográfico do estudo, de forma a obter informação comparativa que permita assegurar uma caracterização adequada e fiável do mercado em análise. Assim, o ato de estimar o valor de património imobiliário através do Método Comparativo apresenta como ponto basilar a análise de transações de imóveis comparáveis, salvaguardando, no entanto, a possibilidade de existência de aspetos, que apesar de não desvirtuarem essa comparabilidade, se assumem como diferenciadores, em maior ou menor medida, obrigando portanto à introdução de ajustamentos na análise.

### **Método do Rendimento ou Atualização das Rendas Futuras**

Segundo este método, o valor do património imobiliário corresponde ao valor atual de todos os direitos a benefícios futuros decorrentes da sua posse. A expectativa de rendimento induz o investidor a aplicar os seus próprios fundos na posse de determinado património imobiliário, dependendo assim o respetivo valor da capacidade de gerar rendimento. Importa referir que a abordagem preconizada neste método assume que a gestão e exploração do imóvel se baseiam em princípios de legalidade, racionalidade e competência. Desta forma, a análise do património imobiliário apresenta como objetivo a determinação da respetiva capacidade em gerar fluxos de receitas, bem como a periodicidade de ocorrência dos mesmos, inferindo ainda todas as despesas inerentes. Genericamente, a possibilidade de gerar rendimento a partir de um imóvel pode residir na sua cedência a uma determinada entidade mediante o pagamento de um montante definido, situação que geralmente assume a figura do arrendamento, ou por outro lado corresponder à respetiva exploração enquanto unidade económica autónoma, na qual os bens imóveis se perspetivam como específicos e indissociáveis do negócio a considerar.

No sentido de converter os rendimentos futuros num valor atual, podem considerar-se duas alternativas de capitalização, nomeadamente a capitalização direta, que converte uma estimativa de um só período (base mais comum: ano ou mês) numa indicação de valor, e a capitalização baseada na yield, que converte rendimentos futuros num valor atual através da aplicação de uma taxa de rentabilidade apropriada. De forma a concretizar este método de capitalização, deve selecionar-se um período adequado para a realização da análise, tendo em conta a vida útil expectável para o imóvel e a forma de aproveitamento do

mesmo, prever todos os cash-flows futuros ou padrões de cash-flow, de entre os quais poderá fazer parte um montante destinado a refletir o valor residual do imóvel (valor de mercado verificado, ou reportado, ao fim da vida útil ou fim do período de análise) e escolher uma taxa de capitalização adequada, convertendo os rendimentos futuros num valor atual, através do desconto individual de cada fluxo de caixa por aplicação de uma taxa de capitalização que reflita o rendimento padrão. No caso de o património imobiliário em avaliação ser indissociável da exploração económica de um determinado negócio, poderão ainda ser analisados fluxos de caixa determinados com base em rácios médios de proveitos e custos do sector de atividade na qual se integre a dita exploração, com o objetivo de calcular um valor indicativo do imóvel associado à exploração do negócio (valor indicativo de exploração). Os valores considerados serão sujeitos a correções razoáveis quando a localização ou as características específicas do imóvel possam influenciar claramente a obtenção de proveitos superiores ou inferiores à média, ou as perspetivas económicas do sector modifiquem a probabilidade de obter os proveitos líquidos previstos. Quando os dados efetivos da exploração do imóvel se manifestem significativamente inferiores aos rácios médios, dever-se-á corrigir o valor dos fluxos de caixa atendendo a esses dados responsáveis pelo desvio.

**Método do Rendimento através do Discounted Cash Flow**, tem normalmente por base o princípio da maior e melhor utilização do imóvel, sempre enquadrada pela legislação vigente (e aplicável ao imóvel, ainda que com caráter específico) e rationalidade, tendo em conta o mercado imobiliário no qual se integre o respetivo desenvolvimento. A sua aplicação permite determinar o valor de mercado de um imóvel passível de desenvolvimento urbanístico, como por exemplo um terreno edificável ou um imóvel a reabilitar, como o valor mais provável de transação para o mesmo, à data da avaliação, entre o seu detentor e um promotor imobiliário médio. O valor de mercado do imóvel será calculado com base no respetivo desenvolvimento urbanístico mediante uma perspetiva dinâmica, ou seja, através da projeção dos fluxos decorrentes da realização do projeto, composto nomeadamente pelas receitas geradas na sua comercialização/exploração e custos inerentes a todas as obras de infraestruturação e construção (ou remodelação), e exploração, com inclusão necessária da totalidade de gastos indiretos correspondentes. As receitas consideradas serão estimadas com recurso ao Método Comparativo e/ou do Rendimento, sendo que os custos correspondentes a trabalhos de construção serão estimados com base no Método do Custo, tendo presente as características da economia.

### **Método do Custo ou de Substituição**

O método do custo baseia-se na premissa de que um agente de mercado informado apenas estaria disposto a pagar por um imóvel, que mantinha as características e utilidade originais, o montante correspondente ao custo corrente de substituição do imóvel em análise. O custo corrente referido poderá ser determinado segundo duas óticas, nomeadamente numa perspetiva de substituição, ou seja, proceder à substituição do imóvel através do recurso a tecnologias e materiais de construção atuais com manutenção das características do imóvel, ou numa perspetiva de reposição, proceder à reprodução do imóvel observando a manutenção da sua utilidade, respetivas características e materiais incorporados. O custo associado à substituição é fundamentalmente composto pelo valor da parcela de terreno e montante global despendido com a construção: Valor do Terreno - o valor do terreno é obtido através de Comparaçao de Mercado tendo em conta a sua

localização, características geomorfológicas e edificabilidade potencial; Custo de Construção: Custos diretos (com IVA) de infraestruturação e construção das edificações, de acordo com a sua utilidade e características genéricas das suas áreas, incluindo os trabalhos realizados ao nível dos arranjos exteriores e beneficiações de ordem diversa. Custos indiretos decorrentes da construção, nomeadamente estudos e projetos especializados, gestão e fiscalização de obra, licenças e taxas aplicáveis e custos associados à comercialização.

Numa perspetiva de integração no mercado imobiliário pode ser ainda considerado um montante adicional, designado por margem de lucro: Margem de Lucro - Para além dos fatores estritamente necessários à realização da substituição pretendida, nomeadamente a aquisição do terreno e custeio dos vários fatores diretos e indiretos envolvidos na construção, considera-se um montante adicional destinado a refletir a margem de lucro do projeto, apenas exigível por parte do seu promotor quando se preveja que o imóvel possua características facilmente enquadráveis num mercado imobiliário sustentado. A margem considerada, que deverá ser balizada pelas condicionantes do mercado imobiliário local e ter em conta as características do património imobiliário, será aplicada sob a forma percentual ao investimento realizado (de forma genérica composto por terreno e construção) Quando o património em análise já apresenta desgaste decorrente da antiguidade e/ou utilização, ou se encontra de alguma forma desadequado do mercado imobiliário, é considerado o conceito de depreciação, que pretende traduzir a diferença entre o valor a novo de determinado património imobiliário e o respetivo valor no estado atual.

Assim, a depreciação consiste numa perda genérica de utilidade originada pela ocorrência conjunta ou isolada de a) deterioração física,  
b) obsolescência funcional  
c) obsolescência económica.

a) A obsolescência física corresponde à inibição total ou parcial da utilidade de um imóvel decorrente do desgaste estrutural ou dos diversos materiais incorporados, causado pela utilização, exposição aos elementos naturais, falhas motivadas por utilização indevida e deficiente construção e/ou conservação.

b) A obsolescência funcional traduz-se pela perda de valor resultante do desenvolvimento científico-tecnológico ou alteração de fatores sociais. Assim, as alterações referidas podem provocar a necessidade de realizar mudanças no layout existente, processos construtivos ou materiais incorporados, resultando na desadequação do imóvel devido a capacidade/construção excessiva, inadequação face às atuais atividades desenvolvidas, falta de utilidade ou custos variáveis demasiado elevados.

c) A obsolescência económica corresponde à perda de valor resultante de condições económicas externas, como sejam a evolução da economia, redução da procura de um produto, disponibilidade de matérias-primas, serviços de transporte ou até mesmo a extinção da atividade para a qual o imóvel apresentava utilidade.

Desta forma, e com vista à determinação de uma estimativa de valor, o método do custo segue os seguintes passos:

1. Estimativa do valor do terreno, considerando-o livre e desocupado, através do Método Comparativo;

2. Estimativa dos custos de construção/substituição das edificações e beneficiações;
3. Estimativa da depreciação a aplicar, em função das características atuais, às edificações e beneficiações;
4. Dedução do montante relativo à depreciação (simples ou acumulada) à globalidade dos custos estimados para a realização das edificações e beneficiações;
5. Finalmente, o valor do terreno é adicionado ao valor líquido de depreciação, correspondente às beneficiações e edificações, sendo ainda acrescido o montante relativo à margem de lucro do promotor, tendo presentes as condicionantes do mercado local e tipo de imóvel em análise, resultando assim no valor total do património imobiliário objeto da avaliação.

A margem de lucro referida deve refletir uma dedução, em medida adequada, caso haja depreciação a considerar na parcela correspondente a infraestruturas ou construção.

Assim, este método de avaliação considera o custo corrente e global (custos diretos e indiretos) de construção/substituição de edificações e beneficiações, sendo o valor obtido deduzido de um montante correspondente à depreciação acumulada e acrescido do valor do terreno (obtido através de Comparação de Mercado) e de um montante relativo à remuneração exigível pelo promotor designada por margem de lucro. De forma a determinar os valores relativos a beneficiações e construção, são consultadas acessoriamente publicações correntemente disponíveis e ainda uma base de dados própria, composta por informação solicitada a variados agentes do mercado e de comprovada dispersão geográfica, permitindo o ajustamento dos valores à economia local. Importa referir que a inclusão do terreno na formação do valor do imóvel não é teoricamente aplicável quando o proprietário do terreno não for o mesmo das restantes partes componentes do imóvel. No entanto, e tendo em conta os casos específicos de arrendamento ou direito de superfície vigentes por prazo dilatado, estes serão tratados de forma semelhante ao caso da propriedade.

---

#### **14. Declaração**

---

Eu, Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar, perito avaliador de Imóveis de imóveis, inscrito na CMVM com o nº AVFII/09/015, na Ordem dos Avaliadores com o nº 351, não se encontra, abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artigo 19.º da lei 153/2015.

Mais declara que a presente avaliação foi realizada de acordo com todos os parâmetros legais da lei 153/2015.

O Valor proposto sem quaisquer reservas, excetuando as relativas aos pressupostos referidos anteriormente;

O perito avaliador declara que efetuou a avaliação de acordo com as exigências legais.



Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar

**Luís Barata de Tovar**

Telefone: +351 931 613 292

[luisbaratatovar@gmail.com](mailto:luisbaratatovar@gmail.com)

[www.negociodefinitivo.com](http://www.negociodefinitivo.com)

Avenida da República nº 2260

4410-097 São Félix da Marinha (VN Gaia)



Membro da Ordem dos Avaliadores nº 351



COMISSÃO DO MERCADO  
DE VALORES MOBILIÁRIOS

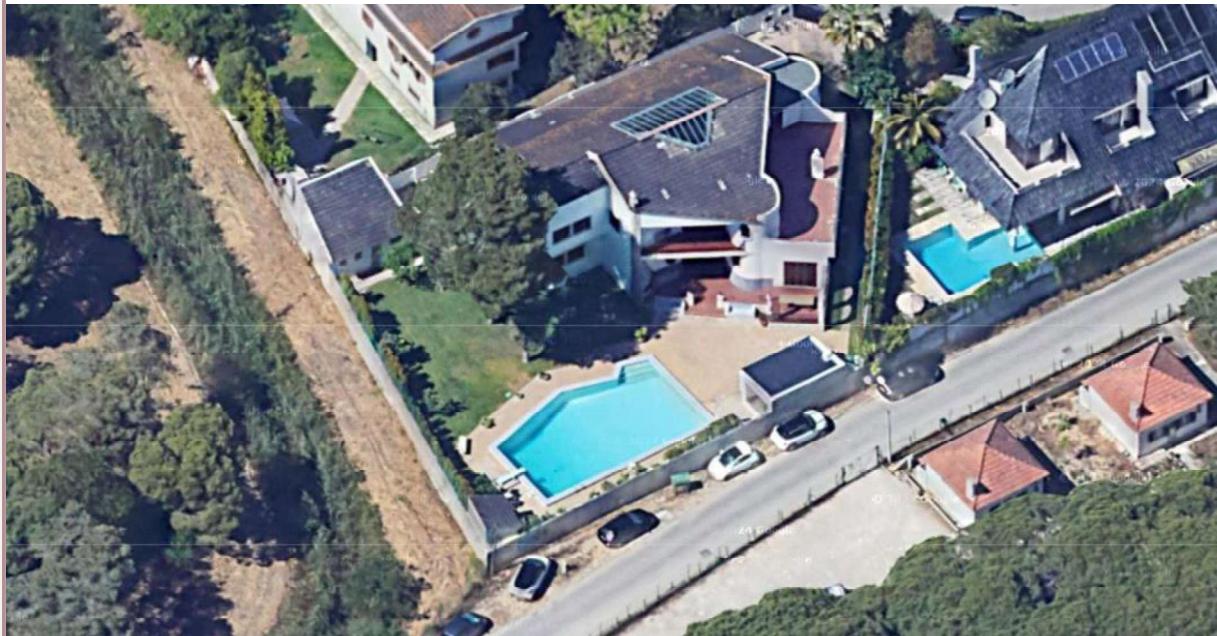
AVFII/09/015





#### **Annex III.4**

Tourism/Short-term Rentals – Caparica



## **Relatório e Avaliação Imobiliária**

**Moradia  
Urbanização Praia Sol  
Costa da Caparica – Almada**

**Novembro 2024**

---

## 1. Resumo Avaliação

---

<b>Imóvel</b>	Moradia	
Morada	Urbanização Praia do Sol, Lote E7 - Costa da Caparica - Almada	
<b>Áreas</b>	Área de Construção	1 981 m <sup>2</sup>
	Área de Terreno	1 326 m <sup>2</sup>
<b>Valores</b>	- Método de Custos Construção	1 457 000 €
	- Método de Mercado	1 455 000 €
	- Método do Rendimento	1 455 000 €
	<b>Valor de Mercado Actual</b>	<b>1 455 000 €</b>



---

## **2. Dados Avaliação**

---

### **2.1. Solicitante e Destinatário da Avaliação**

**Brazfin S.A**

### **2.2. Entidade detentora do imóvel**

Desconhecida. Não efetuamos diligencias no Registo da Conservatória do Registo Predial para a comprovação da propriedade do imóvel. Tal não faz parte do âmbito desta avaliação.

### **2.3. Identificação do Avaliador**

Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar (PAI/2009/0015) registado na CMVM como perito avaliador de imóveis

Contrato de Prestação de Serviços	25/09/2024
Solicitação da Avaliação/Vistoria	25/09/2024
Relatório de Avaliação	14/11/2024
Avaliação anterior (se aplicável)	Não Aplicável
Entrega do Relatório de Avaliação	14/11/2024

---

### **3. Índice**

---

1.	RESUMO AVALIAÇÃO .....	1
2.	DADOS AVALIAÇÃO.....	2
2.1.	Solicitante e Destinatário da Avaliação .....	2
2.2.	Entidade detentora do imóvel.....	2
2.3.	Identificação do Avaliador .....	2
3.	ÍNDICE .....	3
4.	PRESSUPOSTOS ESPECIAIS AVALIAÇÃO .....	4
5.	DESCRIPÇÃO DO PATRIMÓNIO EM AVALIAÇÃO .....	5
5.1.	Localização do Património .....	5
5.2.	Descrição do Património .....	5
5.3.	Inserção nos Instrumentos de Planeamento Urbano .....	5
5.4.	Envolvente Urbana.....	6
5.5.	Localização .....	7
6.	AVALIAÇÃO DO PATRIMÓNIO .....	8
6.1.	Áreas de Avaliação.....	8
6.2.	Método dos Custos de Construção.....	9
6.3.	Método de Mercado .....	10
6.4.	Método do Rendimento.....	11
7.	ENQUADRAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	12
8.	PROSPECÇÃO DE MERCADO .....	14
9.	CONCLUSÃO DO VALOR DA PROPRIEDADE.....	22
10.	FOTOGRAFIAS .....	23
11.	DOCUMENTOS.....	25
12.	ANEXO PRESSUPOSTOS .....	27
13.	MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.....	29
14.	DECLARAÇÃO.....	33

---

## **4. Pressupostos Especiais Avaliação**

---

### **Valor de Avaliação**

A avaliação teve como objetivo a determinação do Valor de Mercado do Imóvel.

### **Métodos de Avaliação**

Método do Custo de Construção  
Método de Mercado  
Método do Rendimento

### **Áreas**

Caderneta Predial Urbana  
CRP

### **Documentos Oficiais**

Caderneta Predial Urbana  
CRP

### **Vistoria**

A elaboração do presente relatório foi antecedida de uma visita ao imóvel pelo o interior e exterior de forma a verificar as características físicas e tipológicas do edifício em avaliação.

Não efetuamos ensaios estruturais nem ambientais.

### **Arrendamentos**

<b>Arrendatário</b>		<b>Valor Renda</b>

### **Outros**

A avaliação partiu do pressuposto de que o imóvel se encontra legalizado e que cumpre toda a legislação em vigor.

---

## **5. Descrição do Património em Avaliação**

---

### **5.1. Localização do Património**

O imóvel em avaliação localiza-se na Rua Maria de Albergaria nº 5, na urbanização Praia do Sol, lote E7, na Costa da Caparica, no Concelho de Almada.

### **5.2. Descrição do Património**

O imóvel em avaliação é uma moradia dos anos 80, de boa construção, a cerca de 400 metros da praia.

A moradia desenvolve-se me 3 pisos, tem várias varandas. Tem 11 divisões.

Tem piscina exterior.

A visita foi efectuada pelo o exterior.

Os edifícios têm cerca de 40 anos e apresentam um razoável estado de conservação exterior.

### **5.3. Inserção nos Instrumentos de Planeamento Urbano**

Na presente avaliação consideramos que o imóvel se apresenta legal e que respeita toda a legislação em vigor.

#### **5.4. Envolvente Urbana**

Costa da Caparica é uma cidade portuguesa sede da Freguesia de Costa da Caparica do Município de Almada, freguesia com 10,18 km<sup>2</sup> de área e 13 968 habitantes (censo de 2021), tendo, por isso, uma densidade populacional de 1 372,1 hab./km<sup>2</sup>.

A freguesia foi criada pelo Decreto-Lei nº 37.301, de 12/12/1949, com lugares da freguesia da Trafaria.

A vila de Costa da Caparica foi elevada à categoria de cidade em 9 de dezembro de 2004.[4]

Foi a única freguesia do município de Almada que não sofreu qualquer modificação aquando da reorganização administrativa nacional das freguesias que teve lugar em 2013.

A Costa da Caparica é conhecida pelas suas praias, que nos últimos anos têm vindo a desaparecer, principalmente junto à foz do rio Tejo. Desde há já alguns anos que se tem presenciado o desaparecimento das praias na Costa da Caparica, nomeadamente as praias junto à foz do rio Tejo, embora este fenómeno já se tenha espalhado às praias mais a sul. Várias medidas de protecção e reposição das praias foram tomadas ao longo dos anos como a criação de pontões e mais recentemente o paredão feito ao longo de várias praias do Norte da costa e a reposição de areia nas praias junto à foz do rio Tejo.

Algumas das praias que constituem a Costa da Caparica são: Nova Praia, Praia do Castelo, Praia da Sereia, Praia de São João, Praia do CDS, Praia da Fonte da Telha, entre outras.

Como ponto de interesse turístico, e sempre com bastante afluência, encontra-se o Convento dos Capuchos.

## 5.5. Localização



---

## **6. Avaliação do Património**

---

### **6.1. Áreas de Avaliação**

Na tabela seguinte apresenta-se um resumo das áreas de construção do imóvel.

#### **Moradia**

**Urbanização Praia do Sol, Lote E7 - Costa da Caparica - Almada**

	<b>Moradia</b>	<b>Áreas</b>	
		<b>Construção</b> (m <sup>2</sup> )	<b>Locável</b> (m <sup>2</sup> )
	Área Habitação	472	472
	Área Dependente	75	75
	Piscina	108	108
	Arranjos Exteriores		
	<b>Total</b>	<b>655</b>	<b>655</b>
	<b>Terreno</b>	1 326	

As áreas de avaliação foram medidas de acordo com o RGEU.

## 6.2. Método dos Custos de Construção

Foram utilizados considerando a utilização das diversas áreas, os materiais de construção, os seguintes valores unitários:

Métodos dos Custos de Construção									
Moradia Urbanização Praia do Sol, Lote E7 - Costa da Caparica - Almada									
Moradia	Áreas		Custos de Construção Diretos		Custos Recuperação		Valor de Mercado		
	Construção (m <sup>2</sup> )	Locável (m <sup>2</sup> )	A. Cobertura (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	Depreciação taxa %	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Parcial (€)	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Parcial (€)
<b>Moradia</b>									
Área Habitação	472	472	1 200	566 160	30%	360	169 848	840	396 312
Área Dependente	75	75	600	44 820	30%	180	13 446	420	31 374
Piscina	108	108	500	54 000	30%	150	16 200	350	37 800
Arranjos Exteriores			50	66 300	30%	#DIV/0!	19 890	#DIV/0!	46 410
<b>Total</b>	<b>655</b>	<b>655</b>		<b>731 280</b>			<b>219 384</b>		<b>511 896</b>
<b>Custos Indirectos</b>									
Projectos Técnicos (Arq., Especialidades)			4,0%	29 251					20 476
Taxas e Licenças Camarariais			4,0%	29 251					20 476
Fiscalização e Gestão do Projeto			4,0%	29 251					20 476
<b>Total Custos Indirectos</b>			<b>12,0%</b>	<b>87 754</b>					<b>61 428</b>
<b>Total Custos Obra</b>				<b>819 030</b>					<b>573 324</b>
<b>Terreno</b>	<b>1 326</b>			400,00 [€/m <sup>2</sup> ]					<b>530 400</b>
<b>Margem Promotor</b>					32%				<b>353 192</b>
<b>Valor de Mercado</b>							<b>€ 1 457 000</b>		

Assim obtém-se o valor de 1.457.000€, que corresponde ao valor do imóvel calculado pelo método do custo.

### 6.3. Método de Mercado

Foram utilizados considerando a utilização das diversas áreas, os materiais de construção, os seguintes valores unitários:

Método de Mercado									
Moradia Urbanização Praia do Sol, Lote E7 - Costa da Caparica - Almada									
Moradia	Áreas	Valor Mercado a Novo	Custos de Recuperação	Valor de Mercado					
	Construção (m <sup>2</sup> )	Locávcl (m <sup>2</sup> )	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	
Moradia									
Área Habitação	472	472	3 400	1 604 120	475	224 199	2 925	1 380 000	
Área Dependente	75	75	800	59 760	238	17 749	562	42 000	
Piscina	108	108	500	54 000	198	21 384	306	33 000	
Total	655	655	0	-	1 717 880	-	263 332	-	1 455 000
Valor de Mercado									
									€ 1 455 000

Assim obtém-se o valor de 1.455.000€, que corresponde ao valor do imóvel calculado pelo método do custo.

## 6.4. Método do Rendimento

Foram utilizados considerando a utilização das diversas áreas, os seguintes valores unitários:

Método do Rendimento												
Moradia												
Urbanização Praia do Sol, Lote E/ - Costa da Caparica - Almada												
Moradia												
	Areas				Varior de Mercado - Rend. Potencial				Varior de Mercado - Rend. Anual			
	Construção (m <sup>2</sup> )	Locável (m <sup>2</sup> )	Renda Mensal (€/m <sup>2</sup> ABC)	Yield (%)	Valor de Mercado (€/m <sup>2</sup> ABC)	Renda Mensal (€)	Yield (%)	Valor de Mercado (€/m <sup>2</sup> ABC)	Renda Mensal (€)	Yield (%)	Valor de Mercado (€)	Renda Potencial An.
Moradia												
Área Habitacional	412	412	12,84	1,42%	0,21%	2,92	0,11	0,21%	0	0	1.381.111	142
Área Dependente	12	12	3,03	2,28	0,30%	262	42.000	0,30%	0	0	42.000	
Piscina	108	108	1,00	1,19	0,20%	300	33.000	0,20%	0	0	33.000	
Total	655	655	7 881		1.455.000		0		0		1.455.000	
Valor de Mercado												
												7.475 €

A renda actual a receber neste imóvel é de cerca de 7.475€ por mês.

A taxa de capitalização utilizada foi de 6.5%.

O valor obtido para o imóvel por este método é de 1.455.000€.

---

## 7. Enquadramento do Mercado Imobiliário

---

O que esperar do **setor imobiliário** em Portugal em 2024? "Antecipa-se uma evolução distinta ao longo do ano e influenciada pelas expectativas de redução das **taxas de juro** de referência pelo Banco Central Europeu (BCE) na primavera – com o primeiro semestre a ser ainda caracterizado por alguma estagnação, seguido de uma retoma gradual no segundo semestre".

### Escritórios

- A maioria das empresas está a adotar um modelo híbrido de trabalho, o que impacta a forma como desenham os seus espaços (com sistemas rotativos de ocupação, mais zonas colaborativas e implementação estratégias que incentivem um espírito comunitário);
- Antecipa-se um aumento moderado da procura, assim como uma maior exigência de qualidade dos espaços. Já as **rendas** de mercado deverão estabilizar em todas as zonas

### Retalho

- As grandes insígnias apostam cada vez mais na integração da responsabilidade social e sustentabilidade nos seus conceitos, inclusive através da adoção de práticas para diminuir a pegada de carbono e maior promoção de equidade social e bem-estar das comunidades envolvidas na cadeia de produção;
- O conceito de athleisure, que combina desporto e lazer, com uma componente muito focada na moda e bem-estar, é cada vez mais procurado pelos consumidores;
- As lojas pop-up como ferramenta de marketing ganham força, ao auxiliarem as marcas a testar novos conceitos e produtos, com o objetivo claro de atrair novos consumidores e fidelizar ainda mais os existentes através da inovação.

### Industrial & Logística

- Há mais **empresas** a concluir que o upgrade para novos espaços logísticos é mais eficiente do ponto de vista operacional, ao mesmo tempo que consolidam a sua operação, garantido espaço de forma antecipada;
- Portugal deverá beneficiar do aumento do 'nearshoring', ou seja, a intenção de se instalarem novas indústrias na Europa para responder às necessidades locais e internacionais; assim como da contínua expansão dos **Data Centres**;
- Começa a haver disponibilidade para pagar um premium por espaços modernos e com credenciais de sustentabilidade, num contexto em que ocupantes e investidores procuram sobretudo este tipo de imóveis.

### Hotelaria

- A competitividade de Portugal enquanto destino turístico mantém-se. Face à relação qualidade-preço comparativamente a outros destinos europeus, deverá continuar a observar-se um crescimento dos turistas estrangeiros;
- O **turismo** de negócio encontra-se em recuperação, com os operadores a reportar aumentos neste segmento;
- A **hotelaria** está a estabelecer-se enquanto classe base de investimento, com a diversidade de conceitos e modelos de negócio a atrair investidores institucionais.

### Residencial

- No caso da **compra e venda de casas**, como a procura vai manter-se bem acima da oferta, o estrangulamento do mercado residencial deverá agravar-se, com o Programa Mais Habitação a falhar na implementação de medidas que motivem a construção nova para o segmento médio. Por outro lado, o fim dos benefícios fiscais para Residentes Não Habituais poderá contribuir para uma quebra da procura entre os segmentos altos;
- No caso do **arrendamento**, irá continuar a contrair, com o excessivo impacto fiscal e desadequado quadro legal a continuarem a inviabilizar a promoção de raiz de produtos específicos para arrendamento para o segmento médio.

#### Residências de Estudantes / CoLiving

- A procura por residências de estudantes ou conceitos mais diferenciados de co-living por parte de ocupantes e investidores vai continuar a aumentar, com os promotores a procurarem soluções cada vez maiores e mais apelativas, e que sirvam como alternativas válidas ao segmento residencial mais tradicional.

#### Residências Séniors

- O aumento da oferta continua a ser insuficiente, incentivando ao desenvolvimento de residências assistidas para idosos de iniciativa privada e com serviços de qualidade.

#### Promoção imobiliária

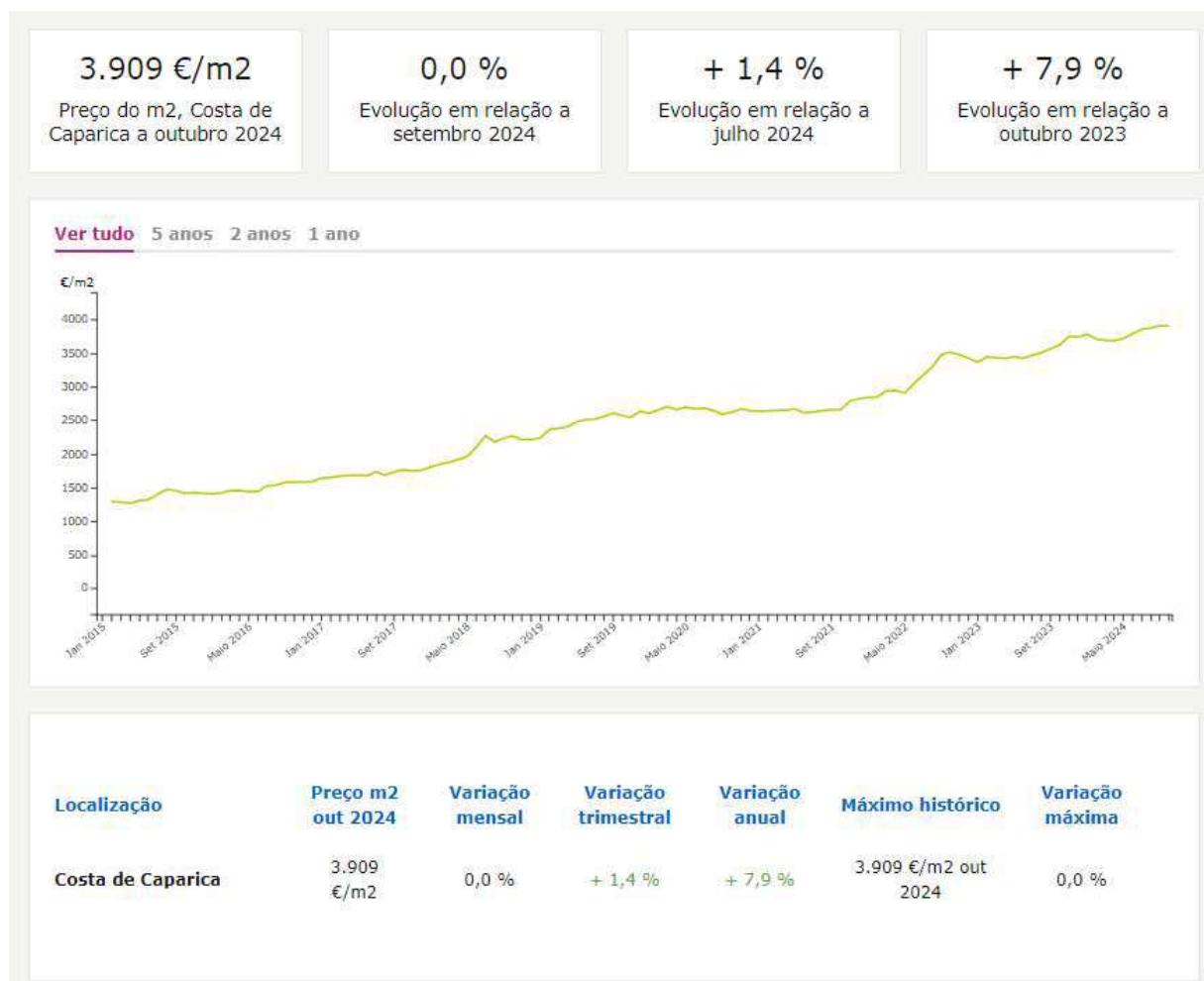
- A entrada em vigor do simplex urbanístico e a forma como o mesmo vai ser posto em prática é a grande interrogação do momento. A nova lei, sendo bastante revolucionária, está a ser encarada com prudência, antecipando-se um período de adaptação e de revisão para todos os envolvidos, que se espera não muito longo;
- A escassez de promoção de **habitação** para o segmento médio vai continuar na ordem do dia, sendo que a falta de oferta vai continuar a ser afetada pela elevada carga fiscal, pela inexistência de incentivos à construção, pelos elevados **custos de construção** e pelas altas taxas de juros para as famílias, que deverão manter-se nos próximos meses.

#### Investimento em imobiliário comercial

- As estimativas rondam um valor de 2.000 milhões de euros, sendo possível identificar, neste momento, transações em diversas fases de negociação, e com conclusão prevista para este ano, na ordem dos 1.800 milhões de euros;
- Por segmentos, estima-se uma recuperação significativa dos escritórios, agregando entre 40-50% do volume total, seguido de hotelaria com 25-30%;
- A este valor previsto poderá vir ainda acrescer um volume considerável de transações atualmente suspensas (mas com possibilidade de conclusão até ao final de ano), assim como as usuais operações off-market.
- Antecipa-se ainda uma retoma progressiva do protagonismo dos grandes **investidores internacionais**, assim como algum alívio no acesso à dívida bancária e refinanciamento.

## 8. Prospecção de Mercado

Foi efectuada uma prospecção de mercado de forma a obter valores de imóveis semelhantes, na mesma zona onde se insere o imóvel em avaliação, de modo a podermos concluir quais os valores reais que melhor se ajustam ao imóvel objecto de avaliação. Podemos ainda desta forma concluir qual a situação de oferta e procura para produtos imobiliários semelhantes e comparáveis ao estudado.



Referem-se de seguida alguns dos exemplos encontrados e considerados mais significativos:



**Moradia Isolada T7 Triplex em Costa da Caparica, Almada**

**1.850.000 €**

7 quartos Área bruta 400 m<sup>2</sup> Terreno 500 m<sup>2</sup> C.E.: B-

Moradia V7 com 400m2 área de construção em lote de 500m, com piscina de água salgada, com bomba de calor, e tela 3D! Contempla um jacuzzi independente mas integrado na p...

[De luxo](#) [Com garagem](#)

[Ver telefone](#) [Contactar](#)    [Guardar](#)



**Moradia T10 na Rua Professor Salazar de Sousa, Costa da Caparica, Almada**

**1.800.000 €**

10 quartos Área bruta 439 m<sup>2</sup> Terreno 327 m<sup>2</sup> C.E.: D

Esta moradia fantástica é um refúgio encantador na Costa da Caparica, um local que mistura a essência histórica de um antigo convento com as necessidades modernas...

[De luxo](#)

[Ver telefone](#) [Contactar](#)    [Guardar](#)



**Moradia T10 em Costa da Caparica, Almada**

**1.500.000 €**

10 quartos Área bruta 256 m<sup>2</sup> Terreno 320 m<sup>2</sup> C.E.: D

Moradias na Costa de Caparica a 100m do mar! Excelente oportunidade de investimento, com Yield de rentabilidade garantida! Esta união de duas moradias, em uma harmoniosa unida...

[De luxo](#)

[Ver telefone](#) [Contactar](#)    [Guardar](#)



**Moradia T7 Triplex em Costa da Caparica, Almada**

**900.000 €**

7 quartos Área bruta 285 m<sup>2</sup> C.E.: E

Moradia de Charme com 7 Suites e jardim no centro da Costa da Caparica Apresentamos-lhe uma propriedade única no coração da Costa da Caparica, a poucos minutos a pé da praia...

[Ver telefone](#) [Contactar](#)    [Guardar](#)



**Moradia T5 em Costa da Caparica, Almada**

**850.000 €**

5 quartos Área bruta 409 m<sup>2</sup> Terreno 760 m<sup>2</sup> C.E.: D

A Lugar Certo apresenta esta moradia Bifamiliar de 3 pisos, isolada, com vista mar inserida num lote de 760 m2, localizada na Charneca da Caparica, e a cerca de 2 km das praias da Costa...

[Ver telefone](#) [Contactar](#)    [Guardar](#)

Destaque



Moradia independente na rua do Botequim, s/n, Botequim - Regateira - Palhais, Charneca da Caparica e Sobreira

CENTURY 21  
Colombo

**1.950.000 €**

T14 1.480 m<sup>2</sup> área bruta

Prédio urbano inserido na zona urbana de Moradias da Charneca da Caparica, com uma área total de 1.632m<sup>2</sup>, e com uma área de implantação de 1.480m<sup>2</sup>, 2 pisos de construção, reconstrução total. O espaço está inserido...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Moradia independente em Alto do Índio, Charneca da Caparica e Sobreira

homing  
Real Estate

**1.875.000 €** Garagem incluída

T6 835 m<sup>2</sup> área bruta

Moradia de 835m<sup>2</sup> composta por 6 quartos, 7 casas de banho, 3 salas, 1 piscina interior, 1 piscina exterior, 3 garagens e jardim. 5484 m<sup>2</sup> de terreno. Imóvel com elevadas qualidades de construção e acabamentos....

De luxo

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Moradia independente na rua Luisa Barbosa, 22, Alto do Índio, Charneca da Caparica e Sobreira

ERA  
comodos

**1.850.000 €** Garagem incluída

T6 835 m<sup>2</sup> área bruta

Aqui está o imóvel com que sempre sonhou! São 5484 m<sup>2</sup> de terreno com 835 m<sup>2</sup> de construção, propriedade com 30 anos que prima por um arrojado projeto arquitetónico e pelos elevados padrões de qualidade e rigor...

De luxo

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Moradia independente em Caparica e Trafaria, Almada

S. CAEIRO

**1.690.000 €** Garagem incluída

T4 305 m<sup>2</sup> área bruta

Moradia cuidadosamente planeada por projeto de arquitetura moderno, exclusivo e com detalhes de requinte. Situada nos Capuchos, isolada, em construção, com 4 quartos, jardim com piscina, com excelentes...

Vista mar

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Moradia na travessa Pinheiro Chagas, Marco Cabaço - Vale Cavala, Charneca da Caparica e Sobreira

RE/MAX  
SIMgroup

**1.595.000 €**

T4 450 m<sup>2</sup> área bruta

T4 | 450 m<sup>2</sup> | Jardim | Garagem | Terraço | Piscina | 2 pisos | Herdade da Aroeira Moradia T4 para venda, inserida num lote de terreno com 1.226 m<sup>2</sup> na Herdade da Aroeira. Moradia unifamiliar em alvenaria, coberta a telha,...

De luxo

[Contactar](#) [Ver telefone](#)





#### Moradia Independente em Caparica e Trafaria, Almada

RE/MAX  
PROJETO

**1.580.000 €** Garagem incluída

T5 792 m<sup>2</sup> área bruta

Moradia T5 para venda a 1 580 000 € Sofisticada moradia totalmente remodelada com acabamentos de luxo, de 8 assoalhadas, com piscina, garagem e capela, situada numa zona de eleição onde existe uma vasta oferta...

De luxo

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



#### Moradia independente na rua XVII, Vale de Milhaços, Corroios

RE/MAX  
CAPARICA

**1.549.000 €**

T5 452 m<sup>2</sup> área bruta

Moradia T5, Verdizela Mensagem do Proprietário: "O encanto foi o terreno, o espaço exterior e a casa, ou seja, tudo... Chegamos de longe, a vida na cidade não é fácil, e quisemos algo bastante tranquilo, onde o...

De luxo

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



#### Moradia geminada em Quinta do Texugo - Quinta de Santa Teresa, Charneca da Caparica e Sobreira

Destaque  
TETUS  
soluções imobiliárias

**1.500.200 €**

T4 165 m<sup>2</sup> área bruta

Moradia geminada T4+1, arquitetura contemporânea, com garagem e piscina, muito recente - Quinta de Santa Teresa Dispõe de uma área bruta de 165m<sup>2</sup>, área de terreno com 398m<sup>2</sup> e área útil de 140m<sup>2</sup> Moradia com 2...

De luxo

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



#### Moradia independente na rua de Vale Fetal, 10, Vale Fetal - Vale Rosal, Charneca da Caparica e Sobreira

Destaque  
HOME  
prestige

**1.500.000 €** Garagem incluída

T5 233 m<sup>2</sup> área bruta

Moradia na Charneca Da Caparica inserida num terreno de 5 656 000m<sup>2</sup>, perto de escolas, supermercados, a 7 minutos das praias e a 3 minutos da autoestrada A33, oferecendo fácil acesso e proximidade a comodidades...

De luxo

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



#### Moradia independente na rua Parque Mayer, Botequim - Regateira - Palhais, Charneca da Caparica e Sobreira

Destaque  
relive

**1.500.000 €** Garagem incluída

T8 476 m<sup>2</sup> área bruta

Descubra esta incrível moradia moderna T8, com 477m<sup>2</sup> de área bruta de construção, inserida num terreno de...

De luxo

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



**Moradia na rua Doutor Castro Freire, s/n, Centro, Costa de Caparica**

**1.495.000 €**

T5 - 256 m<sup>2</sup> área bruta

Moradia T5 | Piscina | 256m<sup>2</sup> | Costa da Caparica Magnifica moradia para venda composta por: PISO 0. Sala de estar com 2 áreas, com muita luminosidade natural e com passagem para piscina e espaço exterior, lareira; ...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)

**Moradia Independente em Botequim - Regateira - Palhais, Charneca da Caparica e Sobreda**

**1.490.000 €** Garagem incluída

T6 - 265 m<sup>2</sup> área bruta

**Morada Remodelada**

Moradia com 6 quartos 5 deles em suite e 8 casas de banho. Experimente a vida de luxo nesta requintada villa situada na prestigiada zona da Aroeira. Este deslumbrante paraíso de cinco quart... Renovado

[Contactar](#) [Ver telefone](#)

**Moradia Independente na avenida do Oceano, Santo António, Costa de Caparica**

**1.490.000 €** Garagem incluída

T4 - 352 m<sup>2</sup> área bruta

Projecto Chave-na-Mão! Apresentamos esta excelente oportunidade de adquirir uma moradia T4+1 em construção, situada no coração da Costa da Caparica. Com um design contemporâneo e acabamentos de alta...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)

**Moradia Independente em Santo António, Costa de Caparica**

**1.390.000 €** Garagem incluída

T4 - 361 m<sup>2</sup> área bruta

Fantástica moradia na Costa de Caparica com piscina

A moradia tem uma área bruta total de 361 m<sup>2</sup>, sendo 286,10 m<sup>2</sup> de área bruta privativa e 74,90 m<sup>2</sup> de área bruta dependente (a que dizem respeito a garagem e os anexos de apoio à piscina). Ao...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)

**Moradia independente em Santo António, Costa de Caparica**

**1.390.000 €** Garagem incluída

T5 - 300 m<sup>2</sup> área bruta

**Moradia na Costa da Caparica a 5 minutos da praia**

Imagina uma moradia dos sonhos à venda na deslumbrante Costa da Caparica, em Portugal. Esta magnífica...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)

**Moradia independente em Quintinhos, Charneca da Caparica e Sobreda**

**1.370.000 €** Garagem incluída

T10 - 447 m<sup>2</sup> área bruta

Moradia T10 na Charneca da Caparica - Um Refúgio a 5 Minutos da Praia com licença de Alojamento Local Descobre esta magnifica moradia T10 situada na Charneca da Caparica, numa localização privilegiada que...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



**Moradia geminada, Costa de Caparica, Centro, Costa de Caparica**

**1.350.000 €** Garagem incluída

T4 250 m<sup>2</sup> área bruta

Moradia geminada V4+1 com piscina, composta de hall de entrada, cozinha totalmente equipada com península, sala de estar com acesso à piscina, sala de refeições e casa de banho no piso 0, hall dos quartos, do...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



**Moradia geminada em Santo António, Costa de Caparica**

**1.350.000 €**

T5 220 m<sup>2</sup> área bruta

Moradia geminada T5 com sótão aproveitado, totalmente remodelada, com área útil de 200m2, área bruta de 220m2, área terreno de 317m2. Composta no RC por: Sala em openspace, com vista para a piscina, com...

[Vista mar](#)

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



**Moradia independente, Caparica, Caparica e Trafaria, Almada**

**1.350.000 €** Garagem incluída

T5 484 m<sup>2</sup> área bruta

\*Vídeo de apresentação disponível no anúncio\* Localizada numa zona muito tranquila e residencial no Lazarim, esta é seguramente uma das moradias de destaque na zona da Caparica. Datada do ano 2000,...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



**Moradia na rua da Liberdade, Caparica e Trafaria, Almada**

**1.120.000 €**

T5 500 m<sup>2</sup> área bruta

FANTÁSTICA MORADIA NO FUNCHALINHO AO LADO DOS CAMPOS DE GOLF Apresento esta moradia geminada, de tipologia T5 com 4 suites inserida em lote com 600m2, com uma área bruta de construção de...

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



**Quinta em Paivais, Amora**

**1.100.000 €**

T4 252 m<sup>2</sup> área bruta

Quinta Exclusiva em Paio Pires, Seixal em um Ambiente Sereno e Espaçoso Bem-vindo a uma propriedade excepcionalmente encantadora em Paio Pires, onde a serenidade do campo encontra o conforto moderno. Es...

[Quinta](#)

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



**Moradia independente na estrada Nacional n 377, 975, Centro da Charneca da Caparica, Charneca da Caparica e Sobreda**

**1.100.000 €** Garagem incluída

T4 420 m<sup>2</sup> área bruta

Localizada em zona consolidada de comércio e serviços, próxima das emblemáticas praias da costa da Caparica, encontre nesta moradia a sua nova casa! O jardim realça um espaço circundante por toda a propriedade. O...

[Vista mar](#)

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Moradia na travessa Pinheiro Chagas, Marco Cabaço - Vale Cavala, Charneca da Caparica e Sobreira



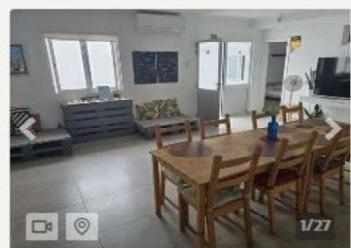
**6.000** €/mês

T4 420 m<sup>2</sup> área bruta

Localizada em zona consolidada de comércio e serviços, próxima das emblemáticas praias da costa da Caparica, encontre nesta moradia a sua nova casa! O jardim realça um espaço circundante por toda a propriedade. O...

Vista mar De luxo

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Moradia independente na praça Salvador Jose, 16, Centro, Costa de Caparica

**5.850** €/mês ~~6.850~~ ↓ 15% Garagem incluída

T6 300 m<sup>2</sup> área bruta

Esta é uma linda villa de praia novinha em folha. A apenas 300 metros da praia. Farmácia, café, ponto de ônibus, supermercado, tudo a uma curta distância de apenas 2 minutos. Esta propriedade é perfeita para...

Arrendamento temporário De luxo

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Apartamento T1 em Centro, Costa de Caparica

**5.500** €/mês

T1 50 m<sup>2</sup> área bruta 5º andar sem elevador

Disponível em: 02/01/2025. Reserve em linha clicando abaixo do mapa em "Link adicional". \*\*\*\*\* COMO É QUE FUNCIONA O SPACEST. COM? Spacest. com é uma plataforma online para alugueres de médio-...

De luxo

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Apartamento T3 em Centro, Costa de Caparica

**4.500** €/mês

T3 80 m<sup>2</sup> área bruta com elevador

RESERVAS E PEDIDOS DE INFORMAÇÃO Para obter informações detalhadas e reservar online, clique abaixo do mapa em "Link Adicional". TERMOS E CONDIÇÕES DE ALOJAMENTO: - Data de Disponibilidade: 01/02/2025 - ...

De luxo

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Moradia independente na rua de Damão, São João da Caparica, Costa de Caparica



**4.000** €/mês

T5 280 m<sup>2</sup> área bruta

Moradia T5 Piscina SÃO JOÃO CAPARICA! MOBILADA Soberba moradia situada em São João da Caparica, uma das zonas mais prestigiadas da Margem Sul. 5 minutos a pé das praias de São João. Construção recente com...

De luxo

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Apartamento T2 em Centro, Costa de Caparica

**3.833** €/mês

T2 65 m<sup>2</sup> área bruta 4º andar sem elevador

Disponível em: 23/11/2024. Reserve em linha clicando abaixo do mapa em "Link adicional". \*\*\*\*\* COMO É QUE FUNCIONA O SPACEST. COM? Spacest. com é uma plataforma online para alugueres de médio-...

De luxo

[Contactar](#) [Ver telefone](#)





#### Apartamento T4 em Alto do Moinho, Corroios

**KW ÁBACO**  
KELLERWILLIAMS

**3.500** €/mês Garagem incluída

T4 177 m<sup>2</sup> área bruta

Este fantástico apartamento T4, situado no prestigiado condomínio fechado Parque das Letras, no Parque Luso, oferece uma oportunidade única para quem procura um lar espaçoso, moderno e repleto de...

De luxo

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



#### Moradia geminada na rua Cristovão de Távora, 4 a, Caparica e Trafaria, Almada

**3.500** €/mês

T5 450 m<sup>2</sup> área bruta

Charmosa Villa na Costa da Caparica, ideal para Nômades Digitais, Estudantes, famílias ou grupo de amigos.  
\*Disponível no período de 10/11/2024 a 25/12/2024 \* Despesas incluídas. (Água, eletricidade, Gás, Wi-fi. Otim...

Arrendamento temporário Vista mar De luxo

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



#### Moradia independente, Azinhaga Robalo, 13, Caparica e Trafaria, Almada

**3.400** €/mês ~~4.400~~ € ↓ 23%

T4 200 m<sup>2</sup> área bruta

Vivenda T4 com Piscina, Jardim e Perto da Praia Se procura um local tranquilo e perto da natureza, esta é a casa ideal para si! Situada numa zona tranquila, rodeada pela natureza e próxima da praia. Esta casa espaços...

Arrendamento temporário De luxo

[Contactar](#) [Ver telefone](#)



---

## **9. Conclusão do Valor da Propriedade**

---

Dado o exposto anteriormente e tendo em conta a localização do imóvel, suas características, e actual situação do mercado imobiliário, actualmente fixa-se para o mesmo os seguintes valores:

<b>Valor de Mercado Actual</b>	<b>1 455 000 €</b>
--------------------------------	--------------------

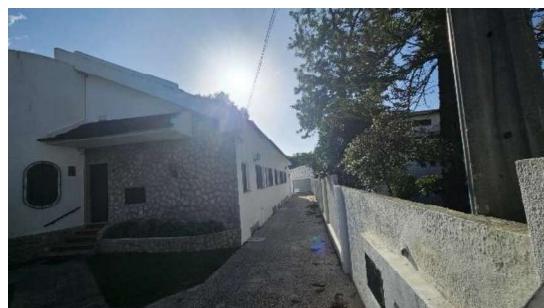


---

---

## **10. Fotografias**

---



---

---

## **11. Documentos**

---

#### IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL CONCELHO: 03 - ALMADA FREGUESIA: 03 - COSTA DA CAPARICA

ARTIGO MATRICIAL: 2849 NIP:

#### LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Urb.Praia do Sol Lote: E7 Lugar: S.João da Caparica Código Postal: 2825-391 COSTA DE CAPARICA

#### CONFRONTAÇÕES

Norte: . Sul: . Nascente: . Poente: .

#### DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

Afectação: Habitação Nº de pisos: 3 Tipologia/Divisões: 11

#### ÁREAS (em m<sup>2</sup>)

Área total do terreno: 1.326,0000 m<sup>2</sup> Área de Implantação do edifício: 377,7500 m<sup>2</sup> Área bruta de construção: 546,5000 m<sup>2</sup> Área bruta dependente: 74,7000 m<sup>2</sup> Área bruta privativa: 471,8000 m<sup>2</sup>

#### DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1984 Valor patrimonial actual (CIMI): €567.382,13 Determinado no ano: 2022

Tipo de coeficiente de localização: Habitação Coordenada X: 103.229,00 Coordenada Y: 188.337,00

VI*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
527.160,00	=	603,00	x	444.2193	x	1,00	x	2,00	x	1,230	x	0,80

VI = 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 velutagem, sendo  $A = (Aa + Ab) \times Cl + Ac + Ad$ , 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,  $(Aa + Ab) \times Cl = 100 \times 1,0 + 0,90 \times (160 - 100) + 0,85 \times (220 - 160) + 0,80 \times (Aa + Ab - 220,000)$ .

Tratando-se de terrenos para construir, A = área bruta de construção integrada de Ab.

\* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 2370028 Entregue em : 2010/01/14 Ficha de avaliação nº: 3019387 Avaliada em :

2010/02/03

#### TITULARES

Identificação fiscal: 508770629 Nome: BRAZFIN. S.A.

Morada: AVENIDA ALMIRANTE JOÃO AZEVEDO COUTINHO N 325 MURTAL, PAREDE, 2775-101 PAREDE

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: C.N.PEDRO NUNES RODRIGUES

---

## **12. Anexo Pressupostos**

---

### **1. Finalidade da Avaliação**

De acordo com as vossas instruções, o objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado do imóvel.

### **2. Moeda**

A moeda de avaliação é o Euro (€)

### **3. Base de Valor**

De acordo com as vossas instruções a nossa opinião de valor foi emitida na seguinte base: Valor de Mercado, que é definido como "Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador, em que ambos, de livre vontade, actuaram de forma esclarecida, prudente, e não coagidos".

### **4. Base da Vistoria**

Para o trabalho de Avaliação é realizada uma visita ao local interior e exterior, com vista a conhecer as características físicas do local.

Não foi realizado ou obtido qualquer ensaio estrutural, pelo que não se pode emitir nenhuma garantia sobre o estado das estruturas.

Não foi realizado nenhum ensaio ambiental, pelo que não se pode emitir nenhuma garantia sobre as condições ambientais.

São levados a cabo estudos de mercado na envolvente do imóvel e contactados mediadores e outros players locais, tendo sido compilada e analisada toda a informação recolhida.

Os valores obtidos foram validados por comparação com a nossa base de dados interna.

### **5. Pressupostos**

Os pressupostos são questões que são razoáveis para a aceitar como factos no contexto da atribuição de valor, sem investigação ou verificação específica.

Na avaliação é considerado que o activo em avaliação se encontra livre e disponível e sem qualquer Ónus ou Encargos e com a situação jurídica e fiscal regularizada. Não se encontra no âmbito desta avaliação a verificação destes pressupostos.

Na avaliação consideramos que o imóvel possui todas as licenças necessárias para o seu uso e que estas se encontram dentro da legislação em vigor. Não se encontra no âmbito desta avaliação a verificação destes pressupostos.

Na avaliação consideramos que o imóvel se encontra em propriedade plena. Não se encontra no âmbito desta avaliação a verificação destes pressupostos.

### **6. Pressupostos Especiais**

Os pressupostos especiais da avaliação são descritos no início do relatório. São pressupostos que podem afectar o valor do imóvel. Recomendamos a sua leitura com muita atenção.

## **7. Restrições ao Uso**

O presente relatório é para uso exclusivo do solicitante, no âmbito da finalidade referida no ponto anterior. O presente relatório deverá ser entendido e interpretado no seu conjunto. Qualquer outra interpretação, resultante da análise de partes isoladas do mesmo, poderá estar desvirtuada e afastar-se da conclusão real decorrente da leitura do relatório na sua globalidade. Quer a totalidade, quer parte deste relatório ou referências ao mesmo não podem ser incluídas em qualquer tipo de publicação, circular, ou declaração, nem divulgada oralmente a terceiros, sem a autorização por escrito, da Negócio Definitivo ou de Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar, com indicação da forma e do contexto em que a mesma deverá figurar. Esta aprovação é necessária independentemente de se fazer ou não referência ao nome da entidade que procedeu à avaliação, e de os relatórios serem ou não usados em conjunto com outros.

## **8. Normas de Avaliação**

A avaliação é realizada de acordo com as European Valuations Standards, EVS 2020 do TEGoVa - The European Group Valuers Associations.

## **9. Seguro**

Seguro de Responsabilidade Civil, de Perito Avaliador de Imóveis dos Fundos de Investimento imobiliário, apólice nº 0153.10002599 da Generali, Companhia de Seguros.

## **10. Limites de Responsabilidade**

Confirmamos que não temos qualquer envolvimento material que possa dar origem a um conflito de interesses, quer com a propriedade quer com o proprietário. Portanto, estamos posicionados para fornecer uma avaliação objetiva e imparcial. Confirmamos que não receberemos qualquer outro benefício ou compensação por este trabalho, para além dos honorários profissionais acordados, que são devidos independentemente dos resultados ou conclusões do nosso relatório.

## **11. Tratamento Reclamações**

A negócio Definitivo Lda e/ou Perito Avaliador Luís Barata de Tovar, declaram que não ignoram qualquer queixa ou reclamação como forma de melhorar o serviço.

## **12. Conflitos de Interesse**

Confirmamos que não temos qualquer envolvimento material que possa dar origem a um conflito de interesses, quer com a propriedade quer com o proprietário. Portanto, estamos posicionados para fornecer uma avaliação objetiva e imparcial. Confirmamos que não receberemos qualquer outro benefício ou compensação por este trabalho, para além dos honorários profissionais acordados, que são devidos independentemente dos resultados ou conclusões do nosso relatório.

## **13. Capacidade Técnica**

Declaramos que temos a capacidade técnica necessária e suficiente para a realização desta avaliação, tendo realizado de forma competente, com integridade, objectividade, precisão de valores todo o trabalho efectuado.

---

## 13. Métodos de Avaliação

---

Na avaliação patrimonial, foi utilizado pelo menos um dos seguintes métodos:

**Método Comparativo** A abordagem de avaliação segundo este método baseia-se no princípio da substituição, ou seja, no fato de um comprador plenamente informado não estar disposto a pagar mais por um imóvel, do que o preço de aquisição de outro comparável e com semelhante utilidade.

O processo de avaliação, decorrente da utilização do método, baseia-se na recolha exaustiva de informação relativa a dados de mercado ou transações recentes, ocorridas na área de localização do património imobiliário a avaliar e/ou cujo tipo e características sejam comparáveis com o objeto em análise. Frequentemente, o âmbito da avaliação recai sobre património imobiliário que apresenta características muito específicas ou se encontra localizado numa área geográfica, na qual não se verifica a existência de um mercado, estabilizado e sustentado, de imóveis com características comparáveis, tornando-se nestes casos apropriado o alargamento geográfico do estudo, de forma a obter informação comparativa que permita assegurar uma caracterização adequada e fiável do mercado em análise. Assim, o ato de estimar o valor de património imobiliário através do Método Comparativo apresenta como ponto basilar a análise de transações de imóveis comparáveis, salvaguardando, no entanto, a possibilidade de existência de aspetos, que apesar de não desvirtuarem essa comparabilidade, se assumem como diferenciadores, em maior ou menor medida, obrigando portanto à introdução de ajustamentos na análise.

### **Método do Rendimento ou Atualização das Rendas Futuras**

Segundo este método, o valor do património imobiliário corresponde ao valor atual de todos os direitos a benefícios futuros decorrentes da sua posse. A expectativa de rendimento induz o investidor a aplicar os seus próprios fundos na posse de determinado património imobiliário, dependendo assim o respetivo valor da capacidade de gerar rendimento. Importa referir que a abordagem preconizada neste método assume que a gestão e exploração do imóvel se baseiam em princípios de legalidade, racionalidade e competência. Desta forma, a análise do património imobiliário apresenta como objetivo a determinação da respetiva capacidade em gerar fluxos de receitas, bem como a periodicidade de ocorrência dos mesmos, inferindo ainda todas as despesas inerentes. Genericamente, a possibilidade de gerar rendimento a partir de um imóvel pode residir na sua cedência a uma determinada entidade mediante o pagamento de um montante definido, situação que geralmente assume a figura do arrendamento, ou por outro lado corresponder à respetiva exploração enquanto unidade económica autónoma, na qual os bens imóveis se perspetivam como específicos e indissociáveis do negócio a considerar.

No sentido de converter os rendimentos futuros num valor atual, podem considerar-se duas alternativas de capitalização, nomeadamente a capitalização direta, que converte uma estimativa de um só período (base mais comum: ano ou mês) numa indicação de valor, e a capitalização baseada na yield, que converte rendimentos futuros num valor atual através da aplicação de uma taxa de rentabilidade apropriada. De forma a concretizar este método de capitalização, deve selecionar-se um período adequado para a realização da análise, tendo em conta a vida útil expectável para o imóvel e a forma de aproveitamento do

mesmo, prever todos os cash-flows futuros ou padrões de cash-flow, de entre os quais poderá fazer parte um montante destinado a refletir o valor residual do imóvel (valor de mercado verificado, ou reportado, ao fim da vida útil ou fim do período de análise) e escolher uma taxa de capitalização adequada, convertendo os rendimentos futuros num valor atual, através do desconto individual de cada fluxo de caixa por aplicação de uma taxa de capitalização que reflita o rendimento padrão. No caso de o património imobiliário em avaliação ser indissociável da exploração económica de um determinado negócio, poderão ainda ser analisados fluxos de caixa determinados com base em rácios médios de proveitos e custos do sector de atividade na qual se integre a dita exploração, com o objetivo de calcular um valor indicativo do imóvel associado à exploração do negócio (valor indicativo de exploração). Os valores considerados serão sujeitos a correções razoáveis quando a localização ou as características específicas do imóvel possam influenciar claramente a obtenção de proveitos superiores ou inferiores à média, ou as perspetivas económicas do sector modifiquem a probabilidade de obter os proveitos líquidos previstos. Quando os dados efetivos da exploração do imóvel se manifestem significativamente inferiores aos rácios médios, dever-se-á corrigir o valor dos fluxos de caixa atendendo a esses dados responsáveis pelo desvio.

**Método do Rendimento através do Discounted Cash Flow**, tem normalmente por base o princípio da maior e melhor utilização do imóvel, sempre enquadrada pela legislação vigente (e aplicável ao imóvel, ainda que com caráter específico) e rationalidade, tendo em conta o mercado imobiliário no qual se integre o respetivo desenvolvimento. A sua aplicação permite determinar o valor de mercado de um imóvel passível de desenvolvimento urbanístico, como por exemplo um terreno edificável ou um imóvel a reabilitar, como o valor mais provável de transação para o mesmo, à data da avaliação, entre o seu detentor e um promotor imobiliário médio. O valor de mercado do imóvel será calculado com base no respetivo desenvolvimento urbanístico mediante uma perspetiva dinâmica, ou seja, através da projeção dos fluxos decorrentes da realização do projeto, composto nomeadamente pelas receitas geradas na sua comercialização/exploração e custos inerentes a todas as obras de infraestruturação e construção (ou remodelação), e exploração, com inclusão necessária da totalidade de gastos indiretos correspondentes. As receitas consideradas serão estimadas com recurso ao Método Comparativo e/ou do Rendimento, sendo que os custos correspondentes a trabalhos de construção serão estimados com base no Método do Custo, tendo presente as características da economia.

### **Método do Custo ou de Substituição**

O método do custo baseia-se na premissa de que um agente de mercado informado apenas estaria disposto a pagar por um imóvel, que mantinha as características e utilidade originais, o montante correspondente ao custo corrente de substituição do imóvel em análise. O custo corrente referido poderá ser determinado segundo duas óticas, nomeadamente numa perspetiva de substituição, ou seja, proceder à substituição do imóvel através do recurso a tecnologias e materiais de construção atuais com manutenção das características do imóvel, ou numa perspetiva de reposição, proceder à reprodução do imóvel observando a manutenção da sua utilidade, respetivas características e materiais incorporados. O custo associado à substituição é fundamentalmente composto pelo valor da parcela de terreno e montante global despendido com a construção: Valor do Terreno - o valor do terreno é obtido através de Comparaçao de Mercado tendo em conta a sua

localização, características geomorfológicas e edificabilidade potencial; Custo de Construção: Custos diretos (com IVA) de infraestruturação e construção das edificações, de acordo com a sua utilidade e características genéricas das suas áreas, incluindo os trabalhos realizados ao nível dos arranjos exteriores e beneficiações de ordem diversa. Custos indiretos decorrentes da construção, nomeadamente estudos e projetos especializados, gestão e fiscalização de obra, licenças e taxas aplicáveis e custos associados à comercialização.

Numa perspetiva de integração no mercado imobiliário pode ser ainda considerado um montante adicional, designado por margem de lucro: Margem de Lucro - Para além dos fatores estritamente necessários à realização da substituição pretendida, nomeadamente a aquisição do terreno e custeio dos vários fatores diretos e indiretos envolvidos na construção, considera-se um montante adicional destinado a refletir a margem de lucro do projeto, apenas exigível por parte do seu promotor quando se preveja que o imóvel possua características facilmente enquadráveis num mercado imobiliário sustentado. A margem considerada, que deverá ser balizada pelas condicionantes do mercado imobiliário local e ter em conta as características do património imobiliário, será aplicada sob a forma percentual ao investimento realizado (de forma genérica composto por terreno e construção) Quando o património em análise já apresenta desgaste decorrente da antiguidade e/ou utilização, ou se encontra de alguma forma desadequado do mercado imobiliário, é considerado o conceito de depreciação, que pretende traduzir a diferença entre o valor a novo de determinado património imobiliário e o respetivo valor no estado atual.

Assim, a depreciação consiste numa perda genérica de utilidade originada pela ocorrência conjunta ou isolada de a) deterioração física,  
b) obsolescência funcional  
c) obsolescência económica.

a) A obsolescência física corresponde à inibição total ou parcial da utilidade de um imóvel decorrente do desgaste estrutural ou dos diversos materiais incorporados, causado pela utilização, exposição aos elementos naturais, falhas motivadas por utilização indevida e deficiente construção e/ou conservação.

b) A obsolescência funcional traduz-se pela perda de valor resultante do desenvolvimento científico-tecnológico ou alteração de fatores sociais. Assim, as alterações referidas podem provocar a necessidade de realizar mudanças no layout existente, processos construtivos ou materiais incorporados, resultando na desadequação do imóvel devido a capacidade/construção excessiva, inadequação face às atuais atividades desenvolvidas, falta de utilidade ou custos variáveis demasiado elevados.

c) A obsolescência económica corresponde à perda de valor resultante de condições económicas externas, como sejam a evolução da economia, redução da procura de um produto, disponibilidade de matérias-primas, serviços de transporte ou até mesmo a extinção da atividade para a qual o imóvel apresentava utilidade.

Desta forma, e com vista à determinação de uma estimativa de valor, o método do custo segue os seguintes passos:

1. Estimativa do valor do terreno, considerando-o livre e desocupado, através do Método Comparativo;

2. Estimativa dos custos de construção/substituição das edificações e beneficiações;
3. Estimativa da depreciação a aplicar, em função das características atuais, às edificações e beneficiações;
4. Dedução do montante relativo à depreciação (simples ou acumulada) à globalidade dos custos estimados para a realização das edificações e beneficiações;
5. Finalmente, o valor do terreno é adicionado ao valor líquido de depreciação, correspondente às beneficiações e edificações, sendo ainda acrescido o montante relativo à margem de lucro do promotor, tendo presentes as condicionantes do mercado local e tipo de imóvel em análise, resultando assim no valor total do património imobiliário objeto da avaliação.

A margem de lucro referida deve refletir uma dedução, em medida adequada, caso haja depreciação a considerar na parcela correspondente a infraestruturas ou construção.

Assim, este método de avaliação considera o custo corrente e global (custos diretos e indiretos) de construção/substituição de edificações e beneficiações, sendo o valor obtido deduzido de um montante correspondente à depreciação acumulada e acrescido do valor do terreno (obtido através de Comparação de Mercado) e de um montante relativo à remuneração exigível pelo promotor designada por margem de lucro. De forma a determinar os valores relativos a beneficiações e construção, são consultadas acessoriamente publicações correntemente disponíveis e ainda uma base de dados própria, composta por informação solicitada a variados agentes do mercado e de comprovada dispersão geográfica, permitindo o ajustamento dos valores à economia local. Importa referir que a inclusão do terreno na formação do valor do imóvel não é teoricamente aplicável quando o proprietário do terreno não for o mesmo das restantes partes componentes do imóvel. No entanto, e tendo em conta os casos específicos de arrendamento ou direito de superfície vigentes por prazo dilatado, estes serão tratados de forma semelhante ao caso da propriedade.

---

#### **14. Declaração**

---

Eu, Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar, perito avaliador de Imóveis de imóveis, inscrito na CMVM com o nº AVFII/09/015, na Ordem dos Avaliadores com o nº 351, não se encontra, abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no artigo 19.º da lei 153/2015.

Mais declara que a presente avaliação foi realizada de acordo com todos os parâmetros legais da lei 153/2015.

O Valor proposto sem quaisquer reservas, excetuando as relativas aos pressupostos referidos anteriormente;

O perito avaliador declara que efetuou a avaliação de acordo com as exigências legais.



Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar

**Luis Barata de Tovar**

Telefone: +351 931 613 292

[luisbaratatovar@gmail.com](mailto:luisbaratatovar@gmail.com)

[www.negociodefinitivo.com](http://www.negociodefinitivo.com)

Avenida da República nº 2260

4410-097 São Félix da Marinha (VN Gaia)



Membro da Ordem dos Avaliadores nº 351



COMISSÃO DO MERCADO  
DE VALORES MOBILIÁRIOS

AVFII/09/015