



Annex III.5

Warehouse Distribution/Logistics – Sintra



Relatório e Avaliação Imobiliária

Pavilhão 5 Parque Sulim Alto da Bela Vista

Agualva-Cacém - Sintra

Novembro 2024

1. Resumo Avaliação

Imóvel	Pavilhão 5	
Morada	Parque Sulim - Alto da Bela Vista - Sintra	
Áreas	Área de Construção	570 m ²
	Área de Terreno	640 m ²
Valores	- Método de Custos Construção	453 000 €
	- Método de Mercado	453 000 €
	- Método do Rendimento	442 000 €
	Valor de Mercado Actual	453 000 €



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. DESCRIÇÃO 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.....	21
10. FOTOGRAFIAS	22
11. DOCUMENTOS.....	24
12. ANEXO PRESSUPOSTOS	26
13. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.....	28
14. DECLARAÇÃO.....	32

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

Arrendatário	Valor Renda
Swan Shelter Unip. Lda	2.304€/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 no Parque Sulim, pavilhão nº 5, Alto da Bela Vista, na freguesia de Aqualva-Cacém, no concelho de Sintra.

5.2. Descrição do Património

O imóvel em é um Prédio destinado a Armazém.

O edifício apresenta uma zona de armazém ampla.

A nível de construção apresenta uma estrutura em vigas e pórticos de betão, cobertura em placas de betão. O pavimento é em betão.

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

Aqualva-Cacém é uma cidade portuguesa e antiga freguesia do município de Sintra, localizada na Área Metropolitana de Lisboa.

Tem uma área urbana de 10,42 km², 81.020 habitantes em 2021 e uma densidade populacional de 7.775 habitantes por km², sendo a 11.º maior cidade do país.

A cidade está atualmente dividida entre as freguesias de Aqualva e Mira-Sintra e Cacém e São Marcos, pertencendo ao município de Sintra.

Possuidora de problemas e desafios de carácter urbanísticos e ambiental que lhe colocaram o crescimento desordenado da área urbana e o pouco cuidado que este crescimento teve com o património ambiental local, são exemplos, a Ribeira das Jardas e a lagoa dos "quatro caminhos".

Para além desta situação ainda se coloca o desafio na defesa do património histórico desta cidade, por exemplo, o parque arqueológico do Alto do Colaride, o Palácio da Quinta da Fidalga e a Quinta da Bela.

Aqualva-Cacém possui como principal sustento económico a indústria, isto se verifica pela existência de dois parques industriais de grande dimensão na cidade.

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.

Pavilhão 5 Parque Sulim - Alto da Bela Vista - Sintra		
Pavilhão 5	Áreas	
	Construção (m ²)	Locável (m ²)
Pavilhão 5		
Pavilhão - Armazém	570	570
Arranjos Exteriores		
Total	570	570
Terreno	640	

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									
Pavilhão 5 Parque Sulim - Alto da Bela Vista - Sintra									
Pavilhão 5	Áreas		Custos de Construção Diretos		Custos Recuperação			Valor de Mercado	
	Construção (m²)	Locável (m²)	A. Coberta (€/m² ABC)	Total (€)	Depreciação taxa %	Unitário (€/m2 ABC)	Parcial (€)	Unitário (€/m2 ABC)	Parcial (€)
Pavilhão 5									
Pavilhão - Armazém	570	570	350	199 500	25%	88	49 875	263	149 625
Arranjos Exteriores			25	16 000	25%		4 000		12 000
Total	570	570	-	215 500		-	53 875	-	161 625
Custos Indirectos									
Projectos Técnicos (Arq., Especialidades)			5,0%	10 775					8 081
Taxas e Licenças Camarárias			5,0%	10 775					8 081
Fiscalização e Gestão do Projeto			5,0%	10 775					8 081
Total Custos Indirectos			15,0%	32 325					24 244
Total Custos Obra				247 830					185 869
Terreno	640		300,00 [€/m²]						192 000
Margem Promotor					20%				75 574
Valor de Mercado								€	453 000

Assim obtêm-se o valor de 453.000€, 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								
Pavilhão 5 Parque Sulim - Alto da Bela Vista - Sintra								
Pavilhão 5	Áreas		Valor Mercado a Novo		Custos de Recuperação		Valor de Mercado	
	Construção (m²)	Locável (m²)	Unitário (€/m² ABC)	Total (€)	Unitário (€/m² ABC)	Total (€)	Unitário (€/m² ABC)	Total (€)
Pavilhão 5								
Pavilhão - Armazém	570	570	900	513 000	105	59 850	795	453 150
Total	570	570	0	513 000	-	59 850	-	453 150
Valor de Mercado								€ 453 000

Assim obtêm-se o valor de 453.000€, 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													
Pavilhão 5 Parque Sulim - Alto da Bela Vista - Sintra													
Pavilhão 5	Áreas		Valor de Mercado - Rend. Potencial				Valor de Mercado - Rend. Actual				Valor de Mercado		Renda Potencial Anual
	Consumção	Locável	Renda Mensal	Yield	Valor de Mercado	Renda Mensal	Yield	Valor de Mercado	Renda Mensal	Yield	Valor de Mercado		
	(m2)	(m2)	(€/m² ABC)	(%)	(€)	(€/m² ABC)	(%)	(€)	(€/m² ABC)	(%)	(€)	(€)	(€)
Pavilhão 5													
Pavilhão - Armazém	570	570	5,00	2 832	7,50%	795	453 150	4,04	2 304	6,25%	776	442 368	2 832
Total	570	570		2 832			453 150		2 304			442 368	
Valor de Mercado												442 000	2 832 €

A renda actual a receber neste imóvel é de cerca de 2.304€ por mês.

A taxa de capitalização utilizada foi de 6.25%.

O valor obtido para o imóvel por este método é de 442.000€.

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

Retail

- 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 concluírem 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 Sénior

- 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

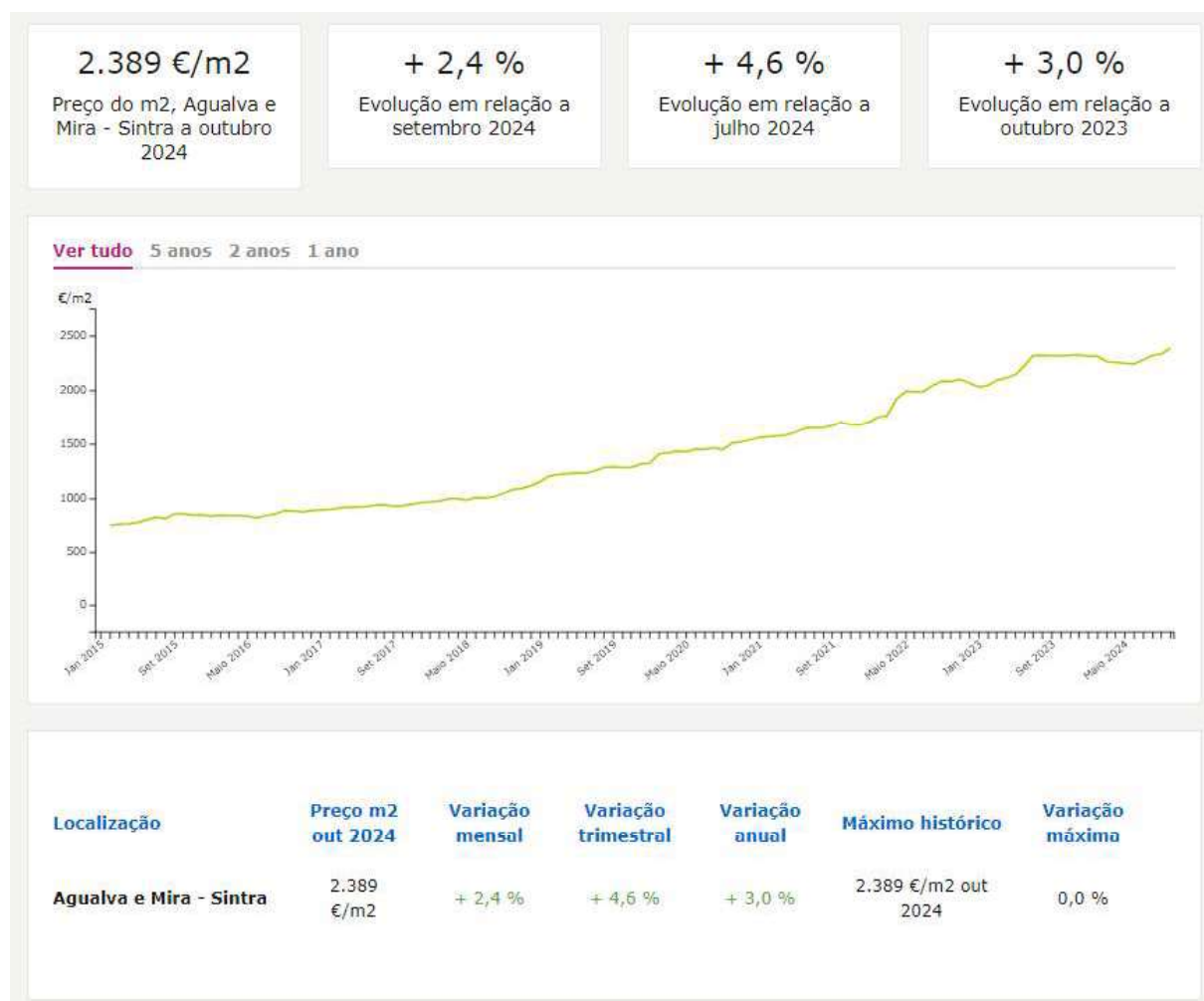
- A entrada em vigor do simplex urbanístico e a forma como o mesmo vai ser posto em prática é a grande interrogação do momento. A nova lei, sendo bastante revolucionária, está a ser encarada com prudência, antecipando-se um período de adaptação e de revisão para todos os envolvidos, que se espera não 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:




Armazém na rua Casa da Água, 30, Abóboda, São Domingos de Rana

1.790.000 €

1.671 m² área bruta 1.071 €/m² Rés do chão

Edifício Industrial localizado no Parque Industrial da Abóboda, distribuído por 3 pisos, com armazém na cave, zona de cargas e...

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



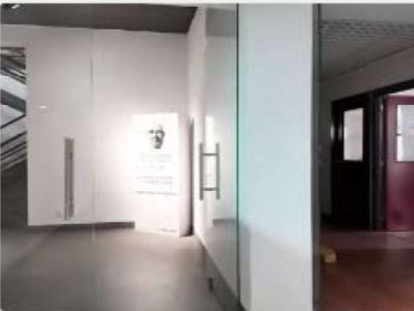
Armazém na estrada Terras da Lagoa, s/n, Albarraque, Rio de Mouro

1.300.000 €

1.096 m² área bruta 1.186 €/m² 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](#)



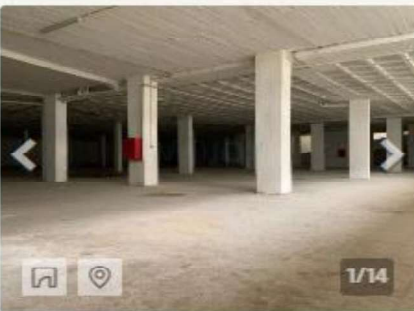
Armazém na rua Alfredo da Silva, 18, Abóboda, São Domingos de Rana

1.790.000 €

1.935 m² área bruta 925 €/m²

ESTE ARMAZÉM SITUA-SE NUMA ZONA INDUSTRIAL MUITO PROCURADA DEVIDO AOS EXCELENTES ACESSOS À A5, IC19 e A16...

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




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

1.300.000 €

2.410 m² área bruta 539 €/m² Rés do chão

Armazém em Queluz, localizado em prédio urbano, num bairro residencial com cafés e comercio nas imediações. Bastante central...

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




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

1.300.000 €

3.450 m² área bruta 377 €/m²

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](#)




Armazém na rua Dom Luís de Noronha, 14, Centro, Rio de Mouro

9.536.620 €

13.218 m² área bruta 721 €/m² Rés do chão

UNIDADE INDUSTRIAL destinada a atividade industrial e logradouro.
BENS IMÓVEIS: Armazém destinado a atividade industrial e escritóri...

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




Armazém na rua Pé de Mouro, Abrunheira - Albarraque, Sintra

930.000 €

615 m² área bruta 1.512 €/m²

Oportunidade única para aquisição de um armazém espaçoso com 61...

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




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

1.150.000 €

669 m² área bruta 1.719 €/m² Rés do chão

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](#)




Armazém em Centro de Queluz, Queluz e Belas

1.300.000 €

3.000 m² área bruta 433 €/m²

Excelente Armazém, com pé direito de 7mts. Possui licença de utilização para: Armazém, Atividade Industrial, o qual permite...

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




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

1.290.000 €

3.240 m² área bruta 398 €/m²

Armazens industrial com área fabril 1053m² Pe direito = 7.2metros parte mais baixa Área do lote de terreno 3240m³ Plataforma de carga...

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




Armazém na estrada Penedo Cintrão, 50, Idanha, Queluz e Belas

249.000 €

790 m² área bruta 315 €/m² Rés do chão

****Imóvel com ALTO POTENCIAL DE RENDIMENTO ** Terreno com 790m2 industrial, 300m2 de construção e composto por 9 garagens...**

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




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

1.275.000 €

1.177 m² área bruta 1.083 €/m²

Armazém Fabril com 777 m2 com pé direito 6,10 m2 - com um anexo de 320m2 com um pé direito de 4,5 m2. Área de escritórios de 80 m2...

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




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

2.500.000 €

4.520 m² área bruta 553 €/m²

Armazém em Rio de Mouro, com uma área total de 4.520 m2, 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 m² área bruta 1.474 €/m²

Identificação do imóvel: ZMPT565459 Para investidores ou entidades que pensem a longo prazo, eis 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 m² área bruta 531 €/m² Rés do chão

Armazém com 2400m2 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 m² área bruta 1.995 €/m²

Este espaço pode ser utilizado para negócio industrial ou comercial, consiste num armazém mais Escritório/ Loja, com 752 m2, tem dois...

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



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

3.500.000 €

11.500 m² área bruta 304 €/m²

Armazém de grandes dimensões com uma area total de 8680m2. 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, Aqualva-Cacém, Cacém e São...

1.150.000 €

520 m² área bruta 2.212 €/m²

ARMAZÉM CACÉM PARK COM 570M2, MAIS 300M2 EM GABINETES Pavilhão no rés-do-chão, no Edifício Nascente designado, Armazém 2...

[Contactar](#)

[Ver telefone](#)



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

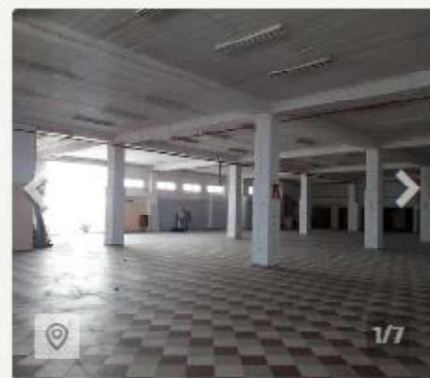
6.400.000 €

4.166 m² área bruta 1.536 €/m²

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

[Contactar](#)

[Ver telefone](#)



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

1.250.000 €

1.280 m² área bruta 977 €/m² 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](#)



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

690.000 €

768 m² área bruta 898 €/m² Rés do chão

Valor de venda: € 690.000, 00 (900.00 €/m2) Valor do arrendamento: € 5.000, 00 mensais (ca. 8,00 €/m2).

[Contactar](#)





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

3.750 €/mês

465 m² área bruta 8,06 €/m² Rés do chão

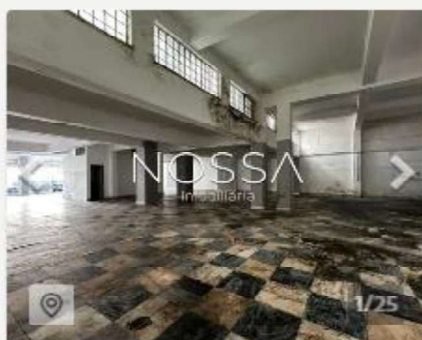
****Armazém para Arrendamento em Localização Estratégica - IC19/A5****
Descubra este armazém excecional com 465 m² de área bruta, ideal...



1/1

Contactar

Ver telefone



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

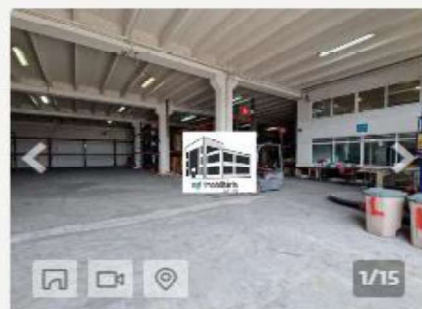
2.500 €/mês ~~3.500 €~~ ↓ 29%

325 m² área bruta 7,69 €/m²

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 m² área bruta 8,03 €/m²

Arrenda-se armazém em Localização Privilegiada e bastante procurada. Armazém excecional com uma área total de 466 m², ideal...

Contactar

Ver telefone



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

2.400 €/mês

260 m² área bruta 9,23 €/m²

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

Contactar

Ver telefone



Armazém em Casal do Cotão, Cacém e São Marcos

7.805 €/mês

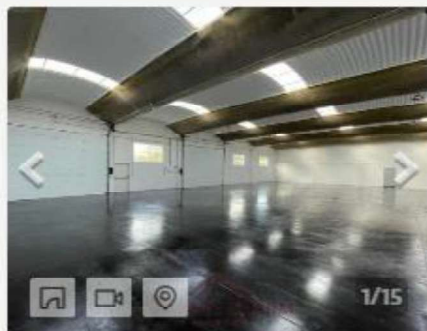
1.115 m² área bruta 7,00 €/m² Rés do chão 04 nov

Armazém para arrendar no Cacém - Sintra 1 Armazém com a área de 1.005 m2 Amplo Pé direito de 6 mts Escritórios em 2 pisos com 110 m...

Contactar

Ver telefone





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

6.000 €/mês

601 m² área bruta 9,98 €/m²

Armazém com escritórios totalmente remodelado, com uma área espaçosa de 600 m2 para arrendar em Massamá, concelho de Sintra....

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



Armazém em Casal do Cotão, Cacém e São Marcos

5.100 €/mês

850 m² área bruta 6,00 €/m² Rés do chão 04 nov

Armazém para arrendar no Cacém - Sintra 1 Armazém com a área de 850 m2 Pé direito de 6 mts A necessitar de obras, o proprietário fará...

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



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

30.000 €/mês

5.930 m² área bruta 5,06 €/m² Rés do chão

Descubra o espaço ideal para desenvolver o seu negócio! Este armazém, com uma área coberta de aproximadamente 6000m² e um...

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



Armazém na estrada Consiglieri Pedroso, Queluz de Baixo, Barcarena

2.500 €/mês

210 m² área bruta 11,90 €/m² Rés do chão 04 nov

Armazém 210 m2 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 m² área bruta 4,43 €/m² Rés do chão

Armazém para arrendar em São Domingos de Rana, com a área de 970 m2 Em bom estado, mas a necessitar de alguns melhoramentos Pé...

[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:

Valor de Mercado Actual

453 000 €



10. Fotografias



11. Documentos

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 11 - SINTRA **FREGUESIA:** 24 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DO CACÉM E SÃO MARCOS

ARTIGO MATRICIAL: 578 NIP:

Descrito na C.R.P. de : AGUALVA - CACÉM **sob o registo nº:** 4052

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 11 - SINTRA **FREGUESIA:** 21 - SÃO MARCOS (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 173

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: ALTO DA BELA VISTA PAVILHÃO INDUSTRIAL Nº: 5 Lugar: CASAL DO COTÃO **Código**

Postal: 2735-183 AGUALVA-CACÉM

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

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

Descrição: PRÉDIO URBANO DE TIPO PAVILHÃO INDUSTRIAL Nº 5, COMPOSTO DE UMA DIVISÃO E SANITÁRIOS. A FACHADA PRINCIPAL TEM SOCO E RESTANTE REVESTIMENTO A MASSA DE AREIA PINTADA A TINTA DE ÁGUA; 1 VÃO DE PORTA DE CORRER E CAIXILHO DE ILUMINAÇÃO AO LONGO DE TODO COMPARTIMENTO. A COBERTURA É DE CHAPAS ACRÍLICAS DE ILUMINAÇÃO E LAGES DE BETÃO FORRADAS INTERIORMENTE. NORTE, SUL, NASCENTE E POENTE COM A SULIM-SOC.URB. S.A.R.L. S.C.; 570; Logradouro: 70

Afectação: Armazéns e actividade industrial Nº de pisos: 1 **Tipologia/Divisões:** 1

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 640,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 570,0000 m² **Área bruta de construção:** 570,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 570,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1988 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €265.843,37 **Determinado no ano:** 2022

Tipo de coeficiente de localização: Indústria **Coordenada X:** 98.147,00 **Coordenada Y:** 200.013,00

V_t^*	=	V_c	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
243.250,00	=	609,00	x	554,7500	x	0,60	x	1,60	x	1,000	x	0,75

V_t = valor patrimonial tributário, V_c = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo $A = (Aa + Ab) \times Caj + Ac + Ad$, 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, $(Aa + Ab) \times Caj = 400 \times 1,0 + 0,90 \times (Aa + Ab - 400,0000)$.
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada da Ab .

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 36º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 2351588 **Entregue em :** 2009/12/18 **Ficha de avaliação nº:** 2987854 **Avaliada em :**

2009/12/29

TITULARES

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

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, atuaram 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 encontrem 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 considerarse 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 seleccionar-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 carácter específico) e racionalidade, 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 mantenha 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 Comparação 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 acapacidade/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

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.6

Wellness Centre – Lisbon



Relatório e Avaliação Imobiliária

**Loja
Rua Francisco Metrass**

Lisboa

Novembro 2024

1. Resumo Avaliação

Imóvel	Loja	
Morada	Rua Francisco Metrass nº 58 - Campo de Ourique - Lisboa	
Áreas	Área de Construção	218 m²
	Área de Terreno	218 m²
Valores	- Método de Custos Construção	340 000 €
	- Método de Mercado	344 000 €
	- Método do Rendimento	343 000 €
	Valor de Mercado Actual	344 000 €



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. DESCRIÇÃO 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.....	20
10. FOTOGRAFIAS	21
11. DOCUMENTOS	23
12. ANEXO PRESSUPOSTOS	25
13. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.....	27
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

Arrendatário	Valor Renda
Gingerorange	1.371€/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 Francisco Metrass nº58, na freguesia de Campo de Ourique e concelho de Lisboa.

5.2. Descrição do Património

O imóvel em avaliação é uma loja de cave e r/chão.

A loja apresenta-se com várias salas no r/chão e em cave. Tem casa de banho.

Apresenta pavimentos em flutuante. Tem tectos falso com iluminação e ar condicionado embutido. Tem acabamentos modernos.

A fracção encontra-se inserida em prédio dos anos 50/60 do Séc. XX, que apresenta um bom 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

Campo de Ourique é uma freguesia portuguesa do município de Lisboa, pertencente à Zona do Centro Histórico da capital, com 1,65 km² de área e 22140 habitantes (censo de 2021). A sua densidade populacional é 13 418,2 hab./km².

A freguesia de Campo de Ourique foi criada no âmbito da reorganização administrativa de Lisboa de 2012,[5] que entrou em vigor após as eleições autárquicas de 2013, resultando da fusão das anteriores freguesias de Santa Isabel e do Santo Condestável.

Lisboa é a capital e maior cidade de Portugal, com uma população estimada de 548.703 habitantes em 2022 dentro dos seus limites administrativos numa área de cerca de 100 quilómetros quadrados.

Lisboa é a capital mais ocidental da Europa continental (a segunda no geral, depois de Reykjavik) e a única ao longo da costa atlântica, estando as outras (Reykjavik e Dublin) em ilhas. A cidade situa-se na porção ocidental da Península Ibérica, na margem norte do rio Tejo. A porção ocidental da sua área metropolitana, a Riviera Portuguesa, acolhe o ponto mais ocidental da Europa Continental, culminando no Cabo da Roca.

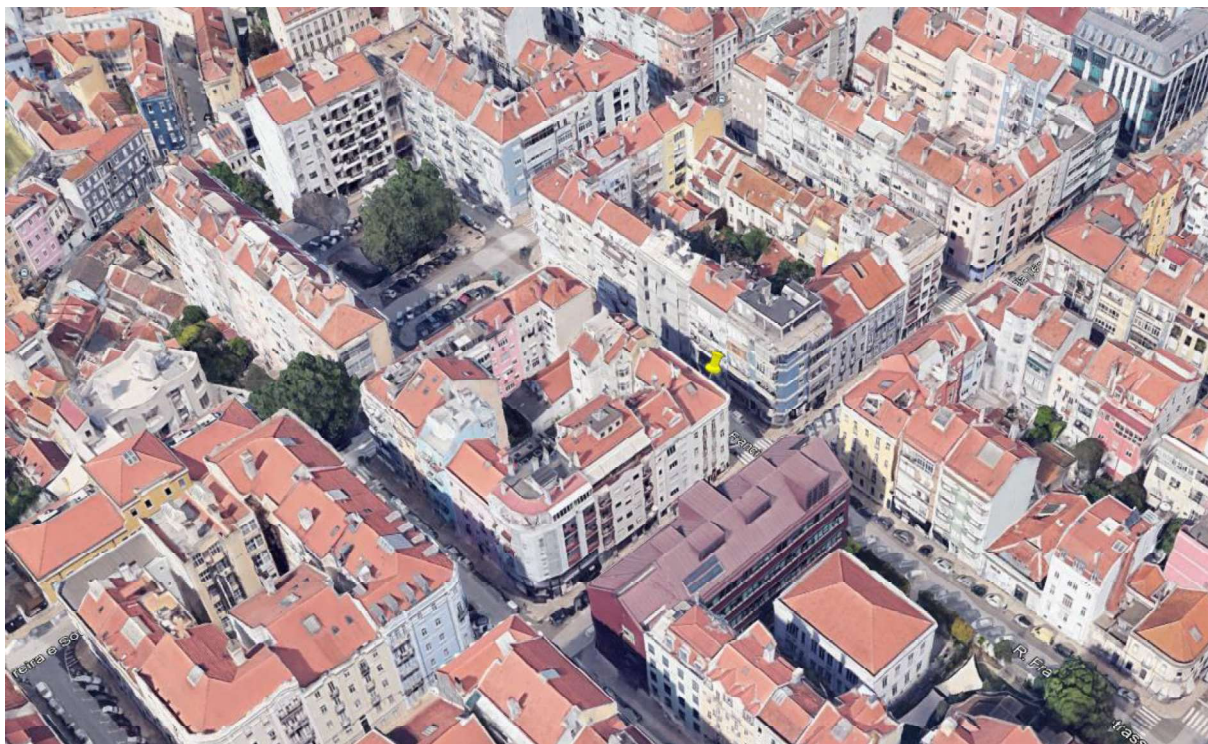
Lisboa é reconhecida como uma cidade global de nível alfa devido à sua importância nas finanças, comércio, moda, mídia, entretenimento, artes, comércio internacional, educação e turismo.

Está entre as duas cidades portuguesas (sendo a outra o Porto) reconhecidas como cidade global, sendo também sede de três empresas do Global 2000 (Grupo EDP, Galp Energia e Jerónimo Martins).

É um dos grandes centros económicos da Europa, com um setor financeiro em crescimento, sendo que o índice PSI faz parte da Euronext, a maior bolsa de valores da Europa continental. A região de Lisboa tem um PIB por paridade do poder de compra per capita mais elevado do que qualquer outra região portuguesa.

A cidade ocupa o 40º lugar de maior rendimento bruto do mundo e, com quase 21 mil milionários residentes, é a 11ª cidade europeia em número de milionários e a 14ª em número de bilionários. A maior parte das sedes das empresas multinacionais portuguesas estão localizadas na região de Lisboa.

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.

Loja Rua Francisco Metrass nº 58 - Campo de Ourique - Lisboa		
Loja	Áreas	
	Construção (m²)	Locável (m²)
Loja		
R/chão - Espaço Comercial	109	109
Cave - Espaço Comercial	109	109
Total	218	218

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									
Loja Rua Francisco Metrass nº 58 - Campo de Ourique - Lisboa									
Loja	Áreas		Custos de Construção Diretos		Custos Recuperação			Valor de Mercado	
	Construção (m²)	Locável (m²)	A. Coberta (€/m² ABC)	Total (€)	Depreciação taxa %	Unitário (€/m2 ABC)	Parcial (€)	Unitário (€/m2 ABC)	Parcial (€)
Loja									
R/chão - Espaço Comercial	109	109	1 000	109 000	30%	300	32 700	700	76 300
Cave - Espaço Comercial	109	109	1 000	109 000	25%	250	27 250	750	81 750
Arranjos Exteriores				0			0		0
Total	218	218	-	218 000		-	59 950	-	158 050
Custos Indirectos									
Projectos Técnicos (Arq., Especialidades)			5,0%	10 900					7 903
Taxas e Licenças Camarárias			5,0%	10 900					7 903
Fiscalização e Gestão do Projeto			5,0%	10 900					7 903
Total Custos Indirectos			15,0%	32 700					23 708
Total Custos Obra				250 700					181 758
Terreno	218		500,00	[€/m²]					109 000
Margem Promotor					17%				49 429
Valor de Mercado									€ 340 000

Assim obtêm-se o valor de 340.000€, 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								
Loja								
Rua Francisco Metrass nº 58 - Campo de Ourique - Lisboa								
Loja	Áreas		Valor Mercado a Novo		Custos de Recuperação		Valor de Mercado	
	Construção (m²)	Locável (m²)	Unitário (€/m² ABC)	Total (€)	Unitário (€/m² ABC)	Total (€)	Unitário (€/m² ABC)	Total (€)
Loja								
R/chão - Espaço Comercial	109	109	2 500	272 500	351	38 259	2 149	234 241
Cave - Espaço Comercial	109	109	1 300	141 700	293	31 883	1 008	109 818
Total	218	218	0	272 500	-	70 142	-	344 059
Valor de Mercado							€	344 000

Assim obtêm-se o valor de 344.000€, 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													
Loja													
Rua Francisco Metrass nº 58 - Campo de Ourique - Lisboa													
Loja	Áreas		Valor de Mercado - Rend. Potencial				Valor de Mercado - Rend. Actual				Valor de Mercado		Renda Potencial Actual
	Construção	Locável	Renda Mensal	Yield	Valor de Mercado	Valor de Mercado	Renda Mensal	Yield	Valor de Mercado	Valor de Mercado	0	Renda Potencial Actual	
	(m2)	(m2)	(€/m² ABC)	(%)	(€/m² ABC)	(€)	(€/m² ABC)	(%)	(€/m² ABC)	(€)		(€)	(€)
Loja													
R/chão - Espaço Comercial	109	109	11,64	6,50%	2 149	234 241	8,56	4,80%	2 141	233 390	233 390	1 269	
Cave - Espaço Comercial	109	109	5,46	6,50%	1 008	109 818	4,02	4,80%	1 004	109 418	109 418	595	
Total	218	218				344 059				342 808	342 808		
Valor de Mercado											343 000	1 864 6	

A renda actual a receber neste imóvel é de cerca de 1.371€ por mês.

A taxa de capitalização utilizada foi de 4.8%.

O valor obtido para o imóvel por este método é de 343.000€.

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

Retail

- 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 concluírem 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 Sénior

- 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

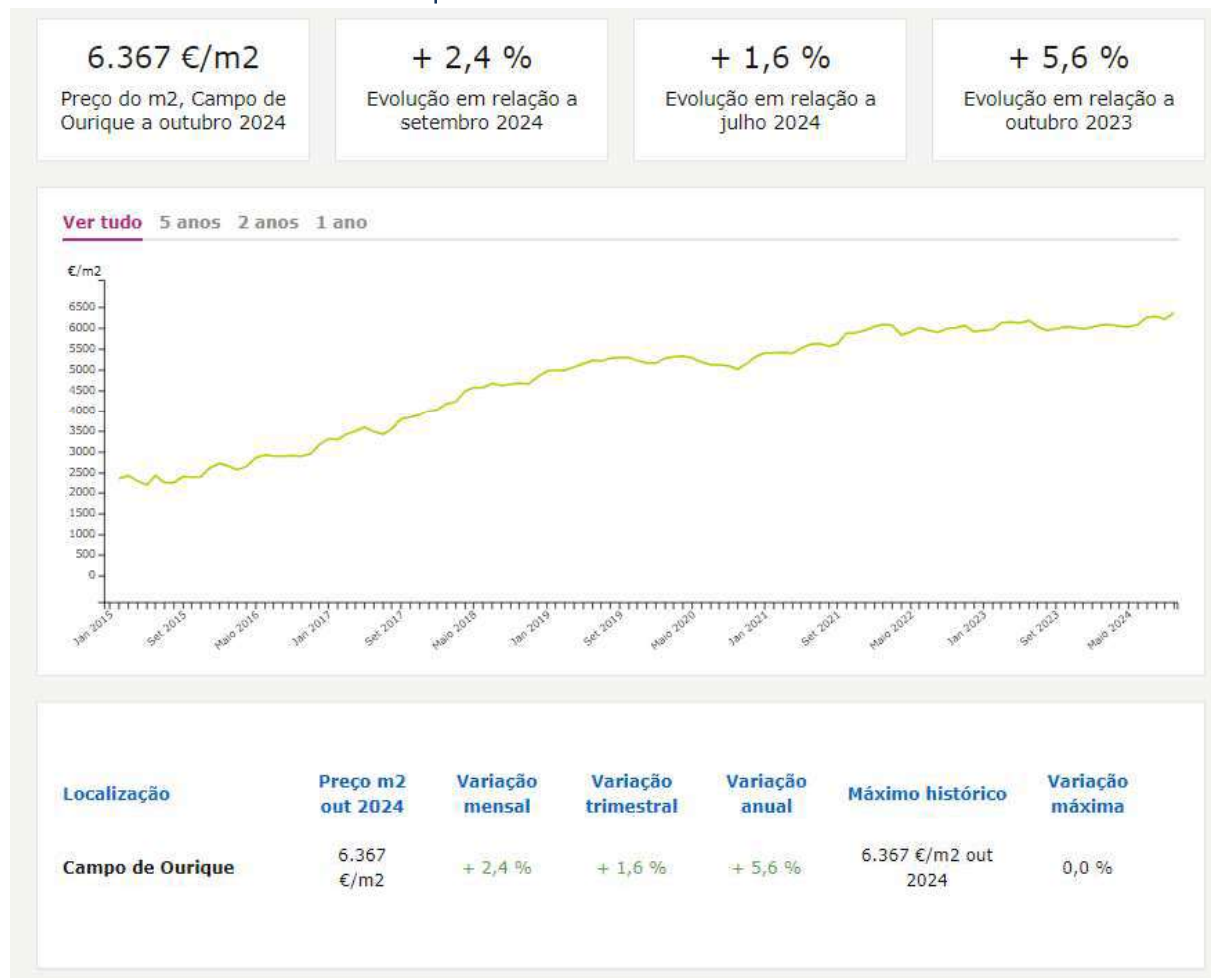
- A entrada em vigor do simplex urbanístico e a forma como o mesmo vai ser posto em prática é a grande interrogação do momento. A nova lei, sendo bastante revolucionária, está a ser encarada com prudência, antecipando-se um período de adaptação e de revisão para todos os envolvidos, que se espera não 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 na rua Silva Carvalho, Santa Isabel, Campo de Ourique

365.000 €

112 m² área bruta 3.259 €/m² Rés do chão


LOJA ESPETACULAR em Campo de Ourique

Ótima oportunidade de investimento. Com seus 112m2 de área bruta sendo 84m2 de área útil, distribuídos...

Para investimento

Contatar Ver telefone

Century 21 Le Quartier



Espaço comercial na travessa do Possolo, Lapa, Estrela

475.000 €

64 m² área bruta 7.422 €/m² Cave


OPORTUNIDADE ÚNICA: LOJA COM POTENCIAL PARA APARTAMENTO T1 COM MEZANINO - ...

OPORTUNIDADE ÚNICA: LOJA COM POTENCIAL PARA APARTAMENTO T1 COM MEZANINO - ESTRELA, LISBOA...

Para investimento

Contatar Ver telefone

Century 21 Le Quartier



Espaço comercial em Santa Isabel, Campo de Ourique


365.000 €

84 m² área bruta 4.345 €/m²

Loja para venda na Rua Silva Carvalho em Campo de Ourique. Com uma localização exclusiva e privilegiada próximo das Amoreiras, Avenida da Liberdade e Marquês de Pombal com todo o tipo de comércio e serviços...

Contatar Ver telefone

Quintela Peralva Knight Frank



Espaço comercial na rua André Brun, 19, Prazeres - Maria Pia, Campo de Ourique


375.000 €

46 m² área bruta 8.152 €/m² Rés do chão

Lojas destinadas a Comércio e Serviços ótimas para o seu negócio! Conjunto de 2 lojas com wc, no R/C de um edifício de charme revestido a azulejos, no Campo...

Contatar Ver telefone

Equipa JCJD



Espaço comercial em Centro, Campo de Ourique


550.000 € ~~650.000 €~~ ↓ 15%

67 m² área bruta 8.209 €/m²

Loja situada em Campo de Ourique, com 67 m2 de área bruta. Venda inclui espaço e equipamentos. Lugares - Sala: 0 - Balcão: 5 - Esplanada: 16 Número de...

Contatar Ver telefone

veigas imobiliária




Espaço comercial na rua Coelho da Rocha, 110, Centro, Campo de Ourique

550.000 €

67 m² área bruta 8.209 €/m² Rés do chão

Vende-se Loja em campo de Ourique situada na Rua Coelho da Rocha Vendida equipada e mobilada.

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




Espaço comercial na rua Almeida e Sousa, 64, Centro, Campo de Ourique

149.500 €

18 m² área bruta 8.306 €/m² Rés do chão

Vende-se Loja em Campo de Ourique com contrato de arrendamento de 3 anos 18 m2 bom para escritório ou comércio Loja ampla com teto alto Montra com vidro...

[Contactar](#)




Espaço comercial na rua Coelho da Rocha, 91 a, Centro, Campo de Ourique

650.000 €

67 m² área bruta 9.701 €/m²

Espaço comercial em Campo de Ourique, pronto para ser utilizado. Bem no centro de Campo de Ourique, ótima localização, ideal para qualquer tipo de atividade...

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




Espaço comercial em Santa Isabel, Campo de Ourique

365.000 €

84 m² área bruta 4.345 €/m²

Loja com 84 m2 em Campo de Ourique, com esplanada, numa localização privilegiada num dos bairros com maior procura em Lisboa. Estabelecimento...

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




Espaço comercial na rua Coelho da Rocha, Centro, Campo de Ourique

650.000 €

67 m² área bruta 9.701 €/m² Rés do chão

Espaço comercial, onde funcionou a pastelaria "O Moço dos Croissants", com o recheio incluído. Essa emblemática pastelaria, em Campo de Ourique, funcionou...

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




Espaço comercial na rua Correia Teles, Centro, Campo de Ourique

330.000 €

200 m² área bruta 1.650 €/m² Rés do chão

LOJA em CAMPO de OURIQUE a Funcionar como Clínica Dentária. Vendida apenas como Loja sem a Clínica. Remodelada há 5 Anos e Constantemente Modernizada. ...

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




Espaço comercial ou armazém na rua Correia Teles, s/n, Centro, Campo de Ourique

181.000 €

162 m² área bruta 1.117 €/m²

Comece o seu negócio aqui! No coração do Campo de Ourique, encontrará um restaurante que não só proporciona uma atmosfera acolhedora com um design...

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



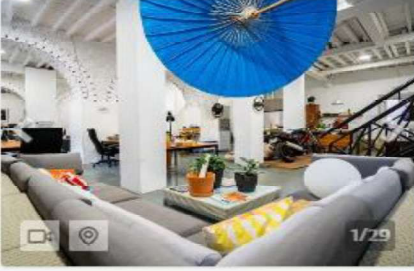
Espaço comercial na rua 4 de Infancia, s/n, Centro, Campo de Ourique

328.000 €

94 m² área bruta 3.489 €/m²

Loja com dois Pisos e Loft no último piso - Campo de Ourique Loja com montra para rua 4 de Infancia: Rés do Chão: 36 m2 Cave: 46 m2 Loft no último Piso....

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




Espaço comercial em Lapa, Estrela

650.000 €

270 m² área bruta 2.407 €/m²

Se é investidor e procura um Ativo com rendimento com uma Yield superior a 5% ao ano, esta é a oportunidade ideal que não deve perder. Este imóvel situado na...

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



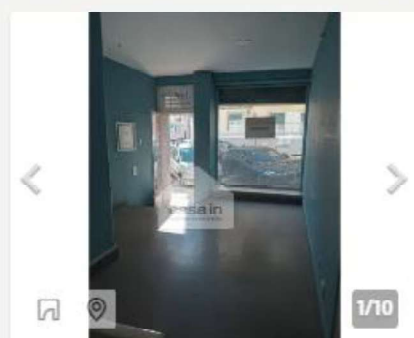
Espaço comercial na rua Saraiva de Carvalho, Lapa, Estrela

2.100 €/mês ~~2.560 €~~ ↓ 18%

68 m² área bruta 30,88 €/m² Rés do chão

Situado no bairro mais carismático de Lisboa, em Campo de Ourique, perto do Jardim da Parada, Jardim da Estrela com todo o tipo de comércio, restaurantes e...

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




Espaço comercial em Centro, Campo de Ourique

900 €/mês

55 m² área bruta 16,36 €/m²

Espaço Comercial para Arrendamento em Localização Privilegiada Apresentamos uma loja fantástica para arrendamento, ideal para cabeleireiro ou centro de...

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



Espaço comercial em Centro, Campo de Ourique


260.000 €

168 m² área bruta 1.548 €/m²

Gastronomia italiana criativa e de qualidade com 70% de clientes fixos e regulares. Desde Fevereiro de 2020. Motivo do trespasse: Regresso a Itália por questões...

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

exp REALTY



Espaço comercial em Centro, Campo de Ourique


289.000 €

168 m² área bruta 1.720 €/m²

Vende-se trespasse/empresa de restaurante por 289.000, idealmente localizado entre o mercado de Campo de Ourique e o Jardim da Parada, atualmente funcion...

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

DE BRITO PROPERTIES



Espaço comercial em Lapa, Estrela


472.000 €

458 m² área bruta 1.031 €/m²

Loja de 2 pisos (com armazém) em Lisboa, destinada a comércio, na zona da Estrela, nas traseiras do Hospital Militar, perto da Av. Infante Santo. Zona com bons...

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

VILLAMARKET REALTY



Negócio em Centro, Campo de Ourique

650 €/mês Trespasse 130.000 €


54 m² área bruta 12,04 €/m²

Restaurante totalmente equipado e pronto a funcionar numa das zonas mais nobres de Lisboa, Campo de Ourique. Possui uma área de 54m2, zona de explana...

Trespasse

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

CENTURY 21. Mapões



Espaço comercial em Santa Isabel, Campo de Ourique

2.500 €/mês

90 m² área bruta 27,78 €/m²


Excelente espaço comercial, zona fantástica

Espaço comercial situado na Rua Silva Carvalho, Campo de Ourique, com bastant...

Luminoso

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

habita



Espaço comercial em Centro, Campo de Ourique


2.500 €/mês

34 m² área bruta 72,46 €/m²

Em plena Rua Ferreira Borges pode encontrar um espaço para negócio no setor da restauração, pastelaria e padaria parcialmente equipado e pronto a usar. Para mai...

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

Grupo Valor




Espaço comercial na rua Almeida e Sousa, 7, Centro, Campo de Ourique

10.250 €/mês

850 m² área bruta 12,06 €/m² Rés do chão

- Espaço Comercial para Arrendamento em Campo de Ourique - * Disponível a partir de Maio de 2025 * Magnífico espaço comercial localizado na prestigiada Ru...

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



Restaurante na rua Tomás da Anunciação, 141, Centro, Campo de Ourique


922 €/mês Trespasse 68.000 €

40 m² área bruta 23,05 €/m² Rés do chão

Esta é a oportunidade perfeita para concretizar o seu sonho de ter um café, brunch ou qualquer outro negócio gastronómico. Situado num dos bairros mais...

Trespasse

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



Cafetaria na rua Francisco Metrass, 43 a, Centro, Campo de Ourique


1.200 €/mês Trespasse 20.000 €

30 m² área bruta 40,00 €/m² Rés do chão 12 nov

Trespasa-se charmoso café no centro de Campo de Ourique Possui 2 pisos. 1º Piso composto por toda a maquinaria e balcão. 2º Piso composto por mesas, cadeiras ...

Trespasse

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



Negócio em Santa Isabel, Campo de Ourique

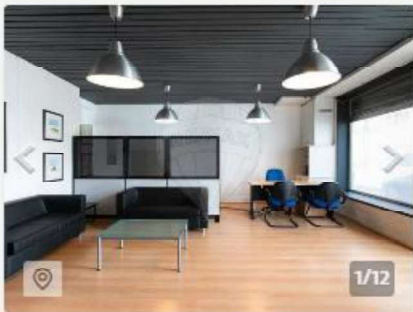
545 €/mês Trespasse 28.000 €

80 m² área bruta 6,81 €/m² Rés do chão

Salao de beleza contemporâneo totalmente equipado. Loja de gaveto com 2 montras. Muita luz natural. Excelente design dividida em dois pisos. Piso 0 salão...

Trespasse

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



Espaço comercial ou armazém na rua Tenente Ferreira Durão, Centro, Campo de Ourique

1.200 €/mês

50 m² área bruta 24,00 €/m²

Explore esta incrível oportunidade de arrendamento em Campode Ourique! Situado em uma charmosa praceta com estacionamentoconveniente, este espaço...

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

9. Conclusão do Valor da Propriedade

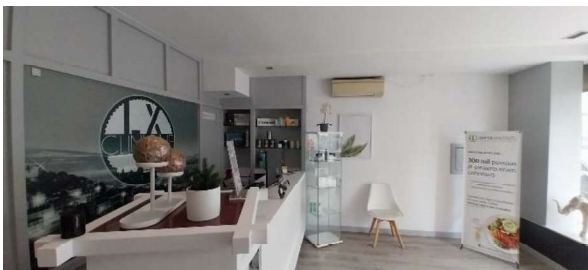
Dado o exposto anteriormente e tendo em conta a localização do imóvel, suas características, e actual situação do mercado imobiliário, actualmente fixa-se para o mesmo os seguintes valores:

Valor de Mercado Actual

344 000 €



10. Fotografias



11. Documentos

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 06 - LISBOA FREGUESIA: 59 - CAMPO DE OURIQUE
ARTIGO MATRICIAL: 2471 NIP:

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 06 - LISBOA FREGUESIA: 30 - SANTA ISABEL (EXTINTA) Tipo:
URBANO
Artigo: 5247

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: RUA FRANCISCO METRASS Nº 58 e Nº: 58-A Lugar: LISBOA Código Postal: 1350-146
LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.
Descrição: PRÉDIO COM 13 FRACÇÕES AUTÓNOMAS.TEM 2 ASCENSORES E HABITAÇÃO DA PORTEIRA
NO RC DIREITO (COM 1 DIVISÃO, HALL DE ENTRADA, COZINHA E WC)
Nº de pisos do artigo: 6

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 218,0000 m² Área de implantação do edifício: 218,0000 m² Área bruta privativa total:
100,0000 m² Área de terreno integrante das fracções: 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: A

Descrição: LOJA- COM 1 AMPLA DIVISÃO E WC, E 1 OUTRA DIVISÃO, TAMBÉM AMPLA, QUE OUPA ODA A
CAVE, COM LIGAÇÃO INTERIOR POR ESCADA PRIVATIVA.

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: RUA FRANCISCO METRASS Nº 58 e Nº: 58-A Lugar: LISBOA Código Postal: 1350-146
LISBOA
Andar/Divisão: RC ESQUERDO

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Habitação Tipologia/Divisões: 2 Permilagem: 85,0000 Nº de pisos da fracção: 2

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² Área bruta privativa: 100,0000 m² Área bruta dependente: 200,0000
m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1989 Valor patrimonial actual (CIMI): €220.888,98 Determinado no ano: 2022
Tipo de coeficiente de localização: Habitação Coordenada X: 110.141,00 Coordenada Y: 195.179,00 Mod 1
do IMI nº: 2422059 Entregue em : 2010/03/18 Ficha de avaliação nº: 3100889 Avaliada em : 2010/05/26

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, atuaram 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 encontrem 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 exhaustiva 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 considerarse 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 seleccionar-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 carácter específico) e racionalidade, 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 mantenha 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 Comparação 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 acapacidade/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

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.7

Warehouse – Moulding Industry – Santarém



Relatório e Avaliação Imobiliária

Fabrica Santarém

Rua Cidade de Santarém Quinta do Mocho

Santarém

Novembro 2024

1. Resumo Avaliação

Imóvel	Fábrica Santarém	
Morada	Rua Cidade de Santarém, Quinta do Mocho - Santarém	
Áreas	Área de Construção	4 210 m ²
	Área de Terreno	9 000 m ²
Valores	- Método de Custos Construção	2 511 000 €
	- Método de Mercado	2 554 000 €
	- Método do Rendimento	2 542 000 €
	Valor de Mercado Actual	2 554 000 €



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. DESCRIÇÃO 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.....	26
12. ANEXO PRESSUPOSTOS	29
13. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.....	31
14. DECLARAÇÃO.....	35

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

Arrendatário		Valor Renda
Ingredient Odyssey, S.A		12.708€ /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 Cidade de Santarém, na Quinta do Mocho, na UF de Romeira e Várzea, no concelho de Santarém.

5.2. Descrição do Património

O imóvel em é um Prédio destinado a Armazém Industrial com escritórios.

O edifício apresenta um corpo de escritórios com r/chão e andar, zona de armazém nas traseiras.

O edifício de escritórios apresenta átrio de entrada no r/chão. Tem várias divisões no r/chão e zona de balneários. Em andar tem laboratório e vários gabinetes.

O armazém apresenta-se com várias divisões interiores destinada à produção. No exterior têm vários anexos de apoio á produção.

De acordo com o visualizado apresenta uma estrutura em betão, com em betão, pórticos metálicos, cobertura em chapa tipo sanduiche.

O logradouro encontra-se pavimentado a betão betuminoso de razoável qualidade. Está todo vedado, com muro encimado de rede metálica.

O edifício tem cerca de 1 ano e apresenta um bom estado de conservação interior e exterior. O edifício foi adaptado de um edifício existente anterior do qual foi aproveitado grande parte do edifício.

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

Santarém é uma cidade portuguesa, capital do distrito de Santarém, situada na província histórica do Ribatejo com 30 021 habitantes no seu perímetro urbano (2021).

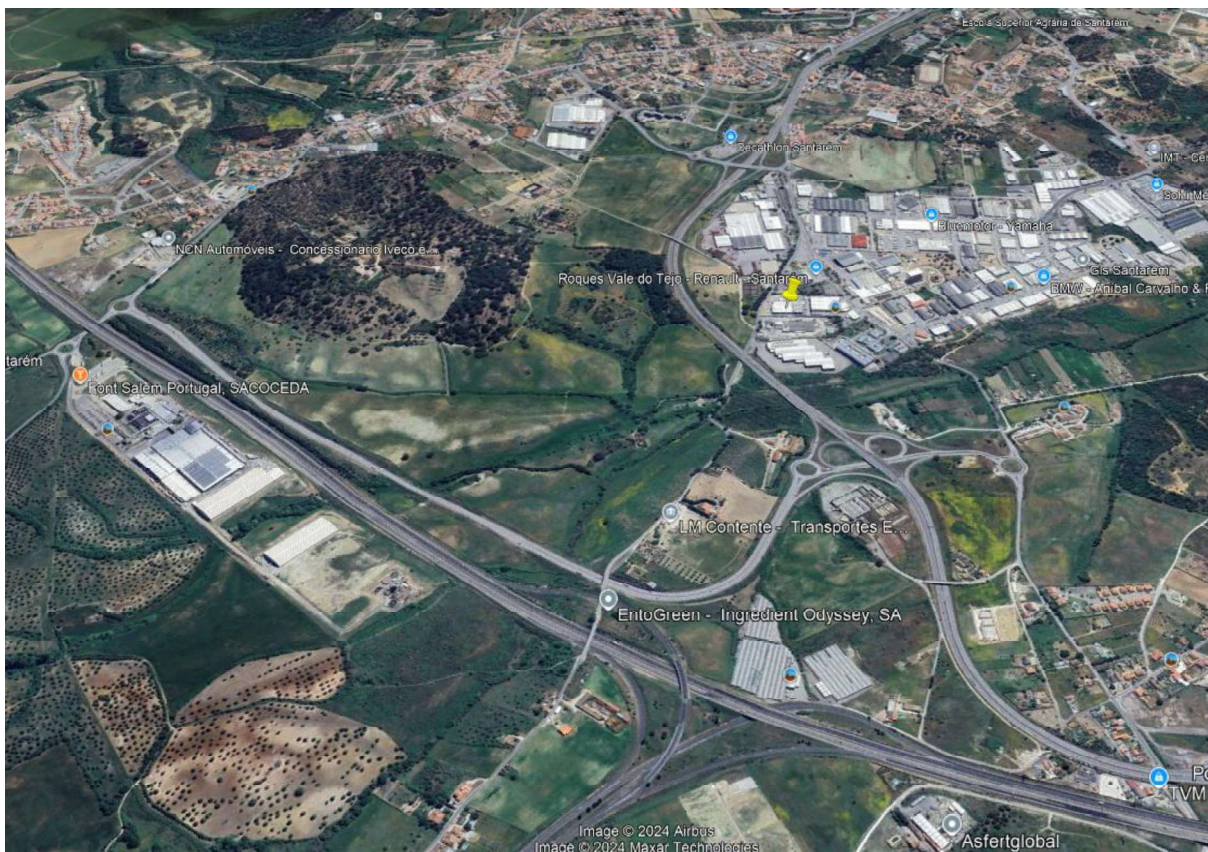
É sede do município de Santarém com 552,54 km² de área e 58 671 habitantes (2021), subdividido em 18 freguesias.

O município é limitado a norte pelos municípios de Porto de Mós, Alcanena e Torres Novas, a leste pela Golegã e pela Chamusca, a sueste por Alpiarça e Almeirim, a sul pelo Cartaxo, a sudoeste pela Azambuja e a Oeste por Rio Maior.

A atividade económica mais distintiva do concelho é a agricultura. Com efeito, este setor é responsável por 4,3% do valor acrescentado bruto das empresas (individuais e coletivas) do concelho, contra 1,33% para o país, e por 5,5% do emprego, contra 2,93% no total nacional. Ao nível da agricultura, o concelho insere-se na região do —Ribatejo e Oeste.

No concelho de Santarém, com um total de 6785 empresas, as empresas do setor primário representam 8,5% do total. As empresas do setor secundário representam 12,9%, com destaque para o setor das indústrias transformadoras, o mais representativo, com 6,5% seguido pelo setor da construção com 6,1%. O setor terciário representa 78,6% das empresas do município.

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.

Fabrica Santarém Rua Cidade de Santarém, Quinta do Mocho - Santarém		
Fabrica Santarém	Áreas	
	Construção (m ²)	Locável (m ²)
Fabrica Santarém		
Edifício Escritórios		
R/chão - Escritórios	475	475
1º Andar - Escritórios	475	475
Pavilhões - Armazém	2 760	2 760
Anexos Armazém	500	500
Arranjos Exteriores		
Total	4 210	4 210

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									
Fabrica Santarém Rua Cidade de Santarém, Quinta do Mocho - Santarém									
Fabrica Santarém	Áreas		Custos de Construção Diretos		Custos Recuperação			Valor de Mercado	
	Construção (m²)	Locável (m²)	A. Coberta (€/m² ABC)	Total (€)	Depreciação taxa %	Unitário (€/m2 ABC)	Parcial (€)	Unitário (€/m2 ABC)	Parcial (€)
Fabrica Santarém									
Edifício Escritórios									
R/chão - Escritórios	475	475	650	308 750	0	0	650	308 750	
1º Andar - Escritórios	475	475	650	308 750	0	0	650	308 750	
Pavilhões - Armazém	2 760	2 760	400	1 104 000	0	0	400	1 104 000	
Anexos Armazém	500	500	250	125 000	0	0	250	125 000	
Arranjos Exteriores			10	90 000			0		90 000
Total	4 210	4 210	-	1 936 500	-	0	-	1 936 500	
Custos Indirectos									
Projectos Técnicos (Arq., Especialidades)			4,0%	77 460					77 460
Taxas e Licenças Camarárias			4,0%	77 460					77 460
Fiscalização e Gestão do Projeto			4,0%	77 460					77 460
Total Custos Indirectos			12,0%	232 380					232 380
Total Custos Obra				2 168 880					2 168 880
Terreno	9 000		38,00	[€/m²]					342 000
Margem Promotor									0
Valor de Mercado								€	2 511 000

Assim obtêm-se o valor de 2.511.000€, 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								
Fabrica Santarém Rua Cidade de Santarém, Quinta do Mocho - Santarém								
Fabrica Santarém	Áreas		Valor Mercado a Novo		Custos de Recuperação		Valor de Mercado	
	Construção (m²)	Locável (m²)	Unitário (€/m² ABC)	Total (€)	Unitário (€/m² ABC)	Total (€)	Unitário (€/m² ABC)	Total (€)
Fabrica Santarém								
R/chão - Escritórios	475	475	800	380 000	0	0	800	380 000
1º Andar - Escritórios	475	475	800	380 000	0	0	800	380 000
Pavilhões - Armazém	2 760	2 760	600	1 656 000	0	0	600	1 656 000
Anexos Armazém	500	500	275	137 500	0	0	275	137 500
Total	4 210	4 210	0	2 553 500	-	0	-	2 553 500
Valor de Mercado							€	2 554 000

Assim obtêm-se o valor de 2.554.000€, 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															
Fábrica Santarém Rua Cidade de Santarém, Quinta do Mocho - Santarém															
Fábrica Santarém	Áreas		Valor de Mercado - Rend. Potencial					Valor de Mercado - Rend. Atual					Valor de Mercado	Renda Potencial Anual	
	Construção (m2)	Locável (m2)	Renda Mensal (€/m² ABC)		Yield (%)	Valor de Mercado (€/m² ABC)		Renda Mensal (€/m² ABC)		Yield (%)	Valor de Mercado (€/m² ABC)		(€)	0	(€)
Fábrica Santarém															
R/chão - Escritórios	475	475	5,00	2 375	7,50%	800	380 000	3,98	1 891	6,00%	796	378 229	378 229		2 375
1º Andar - Escritórios	475	475	5,00	2 375	7,50%	800	380 000	3,98	1 891	6,00%	796	378 229	378 229		2 375
Pavilhões - Armazém	2 760	2 760	3,75	10 350	7,50%	600	1 656 000	2,99	8 241	6,00%	597	1 648 283	1 648 283		10 350
Anexos Armazém	500	500	1,72	859	7,50%	275	137 500	1,37	684	6,00%	274	136 859	136 859		859
Total	4 210	4 210	15 959			2 553 200		12 708			2 541 600		2 541 600		
Valor de Mercado													2 542 000	15 959	

A renda actual a receber neste imóvel é de cerca de 12.708€ por mês.

A taxa de capitalização utilizada foi de 6.0%.

O valor obtido para o imóvel por este método é de 2.542.000€.

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

Retail

- 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 concluírem 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 Sénior

- 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:




Armazém em Pontével, Cartaxo

3.750.000 €

36.000 m² área bruta 104 €/m²

Fábrica na zona industrial de Pontével, com uma área bruta de construção de 20.000 m², inserida num terreno com 44.000 m². Conforme previsto no PDM, existe a possibilidade de construir até mais 16.000 m² de...

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




Espaço comercial em Vale da Pedra, Cartaxo

3.750.000 €

23.400 m² área bruta 160 €/m²

Terreno de quase 24.000m2 no Cartaxo com 11.000m2 de armazéns construídos, escritórios, área de fabrico e parque de estacionamento. Neste terreno está autorizado a construção de 20.000m2 de estrutura industrial....

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



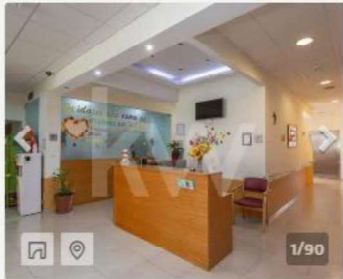
Armazém , Zona Industrial do Monte da Barca, 13, Coruche

3.650.000 €

710.732 m² área bruta 5 €/m² Rés do chão

Oportunidade Exclusiva em Coruche Apresentamos uma fábrica totalmente preparada para cozedura e tratamento de cortiça, localizada na zona industrial do Monte da Barca, em Coruche. Este imóvel, conhecido...

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




Espaço comercial na rua Das Salvias, Samora Correia, Benavente

3.500.000 €

1.169 m² área bruta 2.994 €/m²

Procura uma oportunidade de investimento? Esta excelente Residência Sénior com 18+3 quartos e 18 WCs em pleno funcionamento, com uma rentabilidade acima dos 10% ano, é a oportunidade ideal de negócio para si...

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




Armazém em São Vicente - São João - Alferrarede, Abrantes

3.500.000 €

14.400 m² área bruta 243 €/m²

contacto direto: 0_0_3_5_1_9_1_5_2_9_3_8_3_9 (chamada para rede móvel Nacional) ANASOFIAFERREIRA Pavilhão Industrial situado no Parque Industrial de Abrantes. Com excelentes acessibilidades. A 1 minuto da A23. Com...

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




Armazém , Via Industrial 1, São Vicente - São João - Alferrarede, Abrantes

3.500.000 €

7.283 m² área bruta 481 €/m²

Pavilhão Industrial situado no Parque Industrial de Abrantes. Com excelentes acessibilidades. A 1 minuto da A23. Com ligação à A13 e à A1 - Autoestrada Lisboa/Porto. Facilitando assim o rápido acesso tanto ao Norte...

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




Armazém , Venda Nova, s/n, Casais e Alviobeira, Tomar

2.500.000 €

4.410 m² área bruta 567 €/m² Rés do chão

A Predimed Lux orgulha-se de apresentar uma oportunidade única no prestigiado mercado imobiliário de Tomar, Portugal. Este excecional Parque Industrial é um empreendimento versátil que cobre uma extensa área...

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




Armazém na rua de Todos os Santos, Pontével, Cartaxo

2.250.000 €

17.940 m² área bruta 125 €/m² Rés do chão

O Espaço Industrial em Pontével, Cartaxo, originalmente destinado ao fabrico de tijolos cerâmicos, é constituído por vários edifícios industriais interligados num único piso, localizados em 2 edifícios mistos....

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




Armazém em Samora Correia, Benavente

2.500.000 €

3.800 m² área bruta 658 €/m² Rés do chão

Armazém com 3.600 m², inserido num terreno de 9.000 m². 4portões 9 m de pé dtº Excelentes acessos corrente trifásica escritórios em 2 pisos. 2 Wc's Muita luz natural.

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




Armazém em Pontével, Cartaxo

2.250.000 €

17.940 m² área bruta 125 €/m²

Espaço industrial originalmente, composto por zona administrativa e várias naves industriais interligadas de um só piso, implantadas em 2 prédios mistos, área bruta de construção de 17.940m² e com a área total de...

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




Armazém em Cidade de Santarém, Santarém

1.900.000 €

1.214 m² área bruta 1.565 €/m²

Espaço Comercial destinado a Eventos e Negócios em Santarém que faz da sua centralidade o local indicado para reuniões de trabalho ou de lazer. Situada a 40 minutos do Aeroporto de Lisboa e a três minutos do nó d...

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




Armazém na rua da Casa Branca, 10, Montalvo, Constância

2.200.000 €

67.230 m² área bruta 33 €/m²

O imóvel composto por uma unidade fabril destinada à produção de rações para animais, sito na zona industrial de Montalvo. As instalações industriais foram edificadas no ano de 1997, num terreno...

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




Armazém , quinta Torre do Bispo, São Vicente do Paul e Vale de Figueira, Santarém

2.000.000 €

2.903 m² área bruta 689 €/m² Rés do chão

Armazém com ótimos acessos, com loja ampla e armazém com 3 entradas de cargas e descargas para camiões TIR - Torre do Bispo, Santarém O seu espaço para o próximo centro logístico ou instalação de atividade...

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

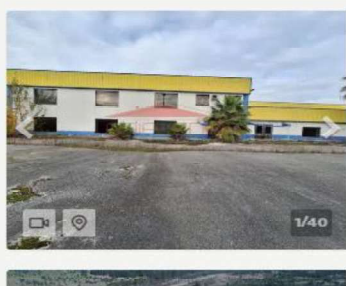


Espaço comercial ou armazém , quinta Nova Cucena,, São Miguel do Rio Torto e Rossio ao Sul do Tejo, Abrantes

2.000.000 €

11.607 m² área bruta 172 €/m²

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




Armazém , Zona Atividades Económicas da Chamusca, Chamusca

1.640.760 €

4.665 m² área bruta 352 €/m²

Excelente oportunidade de investimento! Este armazém está localizado na zona industrial da Chamusca, em Arneiro de Baixo, com fácil acesso pela Estrada Nacional 1-18. Com uma área global do terreno de 8 300 m2,...

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



Espaço comercial em Alvega e Concavada, Abrantes

1.500.000 €

3.679 m² área bruta 408 €/m²

Vende-se antiga unidade Hoteleira na freguesia do Pego, em Abrantes Esta propriedade dispõe de uma antiga unidade hoteleira, já desativada, implantada num terreno com 46178m2, com uma área bruta de construção ...

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



Armazém em Atougula, Ourém

1.500.000 €

6.460 m² área bruta 232 €/m²

Pavilhões destinados a escritórios, estaleiros e armazéns na zona de Ourém: - Complexo constituído por 5 pavilhões e construções anexas - Destinadas a escritórios, estaleiros e armazéns com silo e posto de...

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



Armazém em Cidade de Santarém, Santarém

1.480.000 €

1.851 m² área bruta 800 €/m²

A Quinta do Mocho está localizada em Santarém, sendo o principal polo industrial da cidade. O ativo fica a 3 km do acesso à A1, que liga Lisboa (75 km) e Porto (245 km). Este polo tem uma dimensão de 500 mil m2, está...

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



Destaque



Armazém em Muge, Salvaterra de Magos

1.324.000 €

5.460 m² área bruta 242 €/m²

PT Conjunto de Armazéns interligados entre si com 5.460m2 de área bruta e 5.330m2 de área útil, em Muge, concelho de Salvaterra de Magos Edifício industrial implantado num lote de 10.000m2 integralmente murado...

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



Armazém em Muge, Salvaterra de Magos

1.324.000 €

5.460 m² área bruta 242 €/m²

Edifício Industrial implantado num lote com 10.000 m2 integralmente murado e vedado. É composto no R/C por cais de descarga com pé direito de cerca de 7 mts e 7 armazéns com pé direito de cerca de 5,5 mts e área...

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



Armazém em Muge, Salvaterra de Magos

1.324.000 €

5.460 m² área bruta 242 €/m²

Edifício Industrial implantado num Lote com 10.000 m2 integralmente murado e vedado. É composto no R/C por cais de descarga com pé direito de cerca de 7 mts e 7 armazéns com pé direito de cerca de 5,5 mts e área...

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



Armazém em Muge, Salvaterra de Magos

1.275.000 €

4.490 m² área bruta 284 €/m²

Armazém dotado de uma excelente localização, na zona industrial de Muge, a cerca de 300 metros da E. N. 118. O Armazém Industrial é constituído, ao nível do piso 0 (zero) por: - 2 naves amplas destinadas a produção...

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





Armazém em Cartaxo e Vale da Pinta, Cartaxo

1.200.000 €

829 m² área bruta 1.448 €/m²

Imóvel composto por conjunto de pavilhões industriais para venda com 829 m² de área bruta de construção. inserido em lote com 8.200 m² Localizados próximos do centro do Cartaxo, em plena plena estrada N3. *As...

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



Espaço comercial na avenida o Século, s/n, Samora Correia, Benavente

1.180.000 €

1.210 m² área bruta 975 €/m² Num centro comercial

PT: Armazém à Venda em Samora Correia Apresentamos um armazém disponível para venda em Samora Correia, ideal para investidores ou empreendedores que procuram um espaço industrial bem equipado e...

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



Espaço comercial na estrada da Meia Via, Nossa Senhora de Fátima, Entroncamento

1.180.000 €

9.048 m² área bruta 130 €/m² Rés do chão

Espaço comercial muito bem localizado, situando numa rotunda com ótima visibilidade, e possui entrada na Estrada da Meia Via, uma das estradas principais no Entroncamento. Espaço aprovado para reconstrução, feit...

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



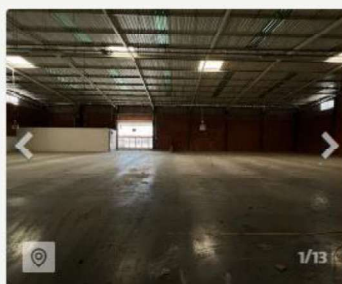
Armazém em Samora Correia, Benavente

16.200 €/mês

3.800 m² área bruta 4,26 €/m² Rés do chão

Armazém com 3.600 m², inserido num terreno de 9.000 m². 4 portões 9 m de pé dtº Excelentes acessos corrente trifásica escritórios em 2 pisos. 2 Wc's Muita luz natural.

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



Armazém na rua Alto do Catalão, s/n, Samora Correia, Benavente


15.845 €/mês

3.169 m² área bruta 5,00 €/m² Rés do chão

Conjunto de 3 armazéns que poderão ser arrendados na totalidade ou em separado. O imóvel beneficia de logradouro com grande área e excelente exposição, com cerca de 9.000 m². A renda do logradouro, acresce...

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






Armazém em Benavente CENTURY 21

11.000 €/mês

2.000 m² área bruta 5,50 €/m²

Localizado em Porto Alto (Samora Correia) com frente para a nacional 10 temos este armazém com um pé direito de 8 a 10 metros. Área privativa 2 300m2 Para mais informações ou visitas contacte-me.

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



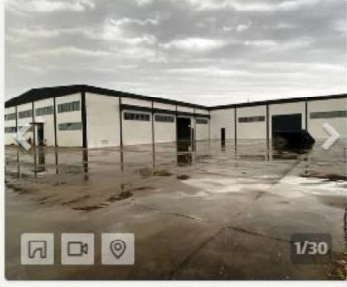
Armazém na estrada das sesmarias, Samora Correia, Benavente ACROSSCOAST

8.000 €/mês

3.170 m² área bruta 2,52 €/m² Rés do chão

Conjunto de três armazéns com 70 metros lineares, com a frente para N10 (Estrada Nacional 10) Possui estrutura de metal para toldo, com possibilidade de exposições de produtos e serviços Excelente condições...

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




Armazém , n 118, s/n, Benavente CJSB IMOBILIÁRIA

7.512 €/mês

1.878 m² área bruta 4,00 €/m² Rés do chão

Armazém com área bruta de construção de 1878m2, em excelente localização inserido em lote de 4170m2. - Apenas a 200m de distância até à EN118. - Apenas a 800m de distância até à entrada da auto-estrada A10.

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




Armazém na rua Fazendas Novas, 2130, Benavente

7.000 €/mês

1.890 m² área bruta 3,70 €/m² Rés do chão

****Armazém para Arrendamento em Zona Industrial - Próximo de Lisboa**** Este armazém, construído em 2009, está estrategicamente localizado a apenas 200 metros da EN118 e a 800 metros da entrada da auto-estrada...

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




Armazém em Benavente PORTUGIA

6.600 €/mês

2.316 m² área bruta 2,85 €/m² Rés do chão

Armazém para arrendar em Benavente 2 Armazéns com 1.158 m2 cada Pé direito de 8 mts Logradouro com 9.000 m2 Dispõe de uma pequena habitação de 66 m2 (as fotografias apresentadas não correspondem ao...

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




Armazém em Tomar e Santa Maria dos Olivais, Tomar

4.000 €/mês

440 m² área bruta 9,09 €/m²

EXCELENTE PAVILHÃO NOVO PARA ARRENDAR - TOMAR JUNTO ÀS BOMBAS DE COMBUSTÍVEL DO INTERMARCHÉ. Pavilhão destinado a comércio e serviços, com área útil de 411,85 m2, com uma área total de...

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




Armazém em Riachos, Torres Novas

3.600 €/mês

1.200 m² área bruta 3,00 €/m²

Edifício localizado em Riachos, junto à plataforma ferroviária do Entroncamento. Possui cerca de 8.500m2, dividido em 2 frações. Uma está atualmente arrendada ao LIDL e a outra esta disponível. Área disponível:...

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



Armazém em Samora Correia, Benavente

3.500 €/mês

1.250 m² área bruta 2,80 €/m²

Armazém em excelente estado de conservação, inserido em condomínio no Porto Alto. Espaço com 9 m de pé direito, composto por: - Open Office - Recepção - Dois Wc's - Alarme - Portoes Automáticos Vista do escritório...

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

9. Conclusão do Valor da Propriedade

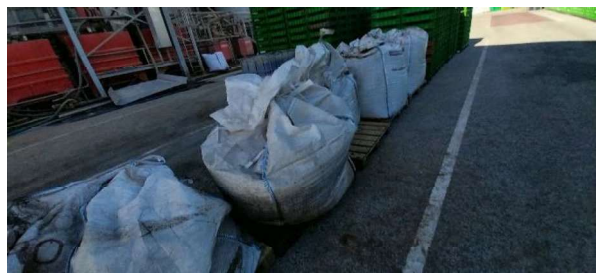
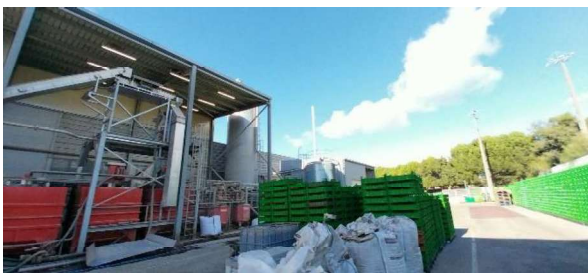
Dado o exposto anteriormente e tendo em conta a localização do imóvel, suas características, e actual situação do mercado imobiliário, actualmente fixa-se para o mesmo os seguintes valores:

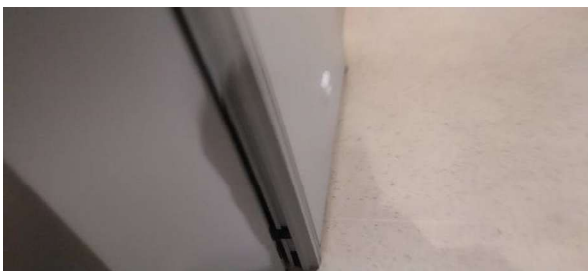
Valor de Mercado Actual

2 554 000 €

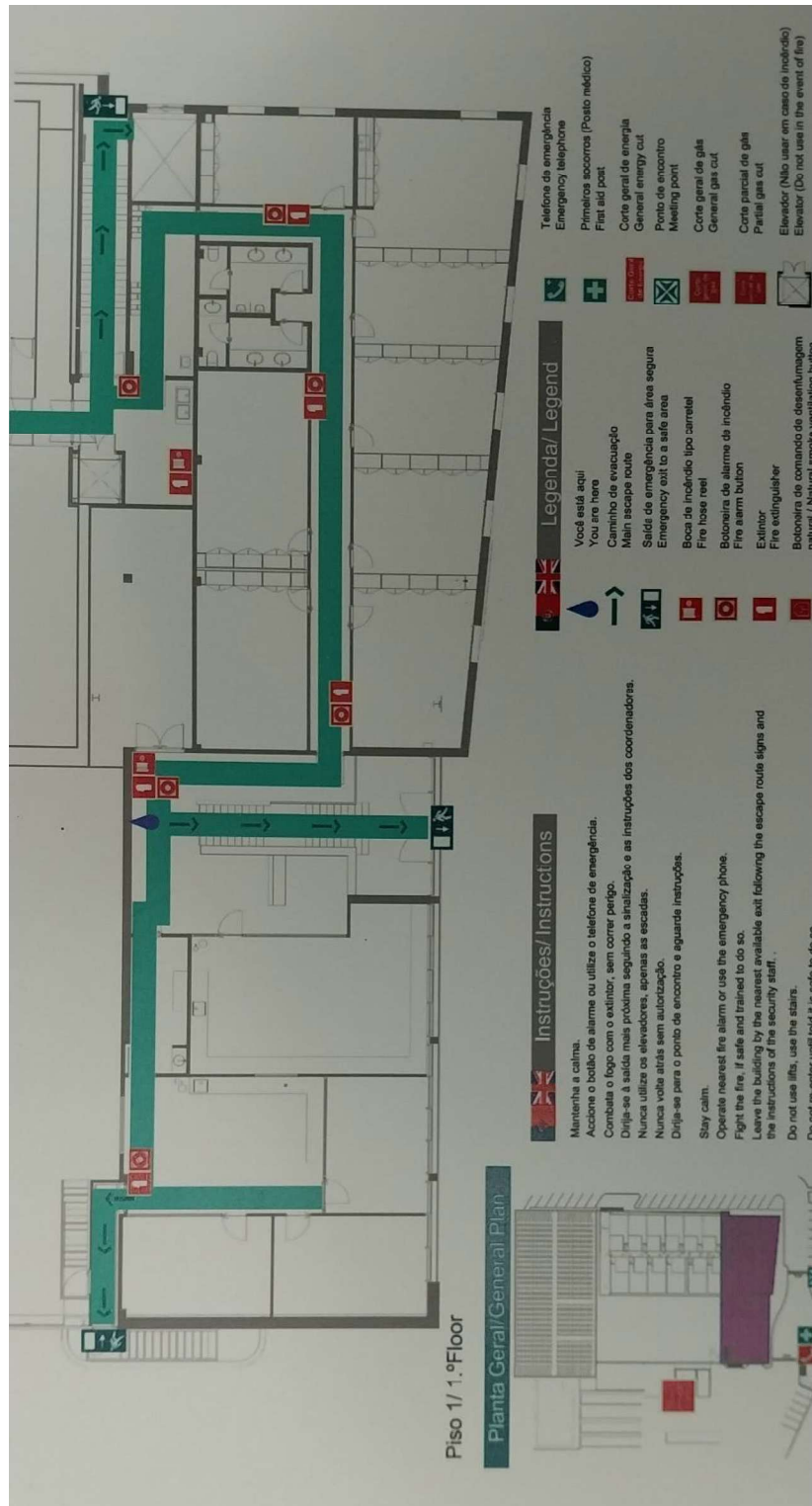


10. Fotografias





11. Documentos



IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 14 - SANTAREM **CONCELHO:** 16 - SANTAREM **FREGUESIA:** 32 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE ROMEIRA E VÁRZEA

ARTIGO MATRICIAL: 1600 **NIP:**

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 14 - SANTAREM **CONCELHO:** 16 - SANTAREM **FREGUESIA:** 27 - VARZEA (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 1718

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Cidade de Santarém - Quinta do Mocho **Nº:** S/N **Lugar:** Quinta do Mocho **Código Postal:** 2005-001 **VARZEA STR**

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

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

Descrição: Prédio de r/c e 1º andar, com a área coberta de 3235m², destinado a indústria e escritórios, composto no r/c por 11 assoalhadas, 3 casas de banho, 4 corredores, 4 arrecadações, 1 garagem. O 1º andar é composto por 10 assoalhadas, 1 cozinha, 4 casas de banho, 5 corredores, 3 arrecadações. Possuem logradouro com a área de 5765m².

Afectação: Armazéns e actividade industrial **Nº de pisos:** 2 **Tipologia/Divisões:** 11

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 9.000,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 3.235,0000 m² **Área bruta de construção:** 3.850,0000 m² **Área bruta dependente:** 950,0000 m² **Área bruta privativa:** 2.900,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2003 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €905.158,48 **Determinado no ano:** 2022

Tipo de coeficiente de localização: Indústria **Coordenada X:** 150.024,00 **Coordenada Y:** 255.013,00

VI*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
859.290,00	=	603,00	x	2.932,1250	x	0,60	x	0,90	x	1,000	x	0,90

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 vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + 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 Caj = 400 x 1,0 + 0,90 x (1000 - 400) + 0,85 x (3000 - 1000) = 0,80 x (Aa + Ab - 3.000,0000).

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: 5769785 **Entregue em :** 2012/12/15 **Ficha de avaliação nº:** 8571465 **Avaliada em :**

2012/12/20

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:** 233375180

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, atuaram 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 encontrem 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 exhaustiva 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 considerarse 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 seleccionar-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 carácter específico) e racionalidade, 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 mantenha 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 Comparação 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 acapacidade/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

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.8

Land – Alenquer



Relatório e Avaliação Imobiliária

**Lotes de Terreno
86, 87, 88, 90**

**Quinta do Bravo
Alenquer**

Novembro 2024

1. Resumo Avaliação

Imóvel	Lotes 86, 87, 88 e 90	
Morada	Quinta do Bravo - Alenquer	
Áreas	Área de Construção Potencial	5 041 m ²
Valores	- Método do Valor Residual do Solo (Após Conclusão)	7 775 000 €
	- Método do Valor Residual do Solo	523 000 €
	Valor de Mercado	523 000 €
	Lote 86	146 000 €
	Lote 87	105 000 €
	Lote 88	146 000 €
	Lote 90	126 000 €



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. DESCRIÇÃO 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	9
6. AVALIAÇÃO DO PATRIMÓNIO	10
6.1. Áreas de Avaliação.....	10
6.2. Método do Valor Residual do Solo	11
7. ENQUADRAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	13
8. PROSPEÇÃO DE MERCADO	15
9. CONCLUSÃO DO VALOR DA PROPRIEDADE.....	24
10. FOTOGRAFIAS	25
11. DOCUMENTOS.....	27
12. ANEXO PRESSUPOSTOS	34
13. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.....	36
14. DECLARAÇÃO.....	40

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 Valor Residual do Solo

(Este método engloba o método dos Custos/Mercado/Rendimento)

Áreas

Cadernetas Prediais Urbanas

Registo da CRP

Quadro Síntese Loteamento/Planta

Loteamento

Documentos Oficiais

Vistoria

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

Não efetuamos ensaios estruturais nem ambientais.

Arrendamentos

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 são 4 lotes de terreno, contíguos na mesma urbanização, LOTES, 86, 87, 88 e 90, na Quinta do Bravo, no concelho de Alenquer.

5.2. Descrição do Património

Trata-se de 4 lotes de terreno, com capacidade de construção, para habitação e comércio.

Lote 86

Lote infraestruturado, com capacidade de 1.469 m² de construção, com cave.

Lote 87

Lote infraestruturado, com capacidade de 1.061m² de construção, com cave.

Lote 88

Lote infraestruturado, com capacidade de 1.469 m² de construção, com cave.

Lote 90

Lote infraestruturado, com capacidade de 1.042 m² de construção.

O loteamento é dos anos 90. Existem alguns prédios em construção no loteamento.

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

Alenquer é uma vila portuguesa pertencente ao distrito de Lisboa com perto de 9 000 habitantes.

O Município de Alenquer com 304,22 km² de área e 44 445 habitantes (2021), está subdividido em 11 freguesias. O município é limitado a norte pelo município do Cadaval, a leste pela Azambuja, a sudeste por Vila Franca de Xira, a sul por Arruda dos Vinhos, a sudoeste por Sobral de Monte Agraço e a oeste por Torres Vedras.

A vila de Alenquer, bem como o município, é banhada pelo rio do mesmo nome.

O município de Alenquer pode ser visto, em traços gerais, como um espaço em processo de expansão, sobretudo urbanisticamente, e em que a base económica é fortemente marcada pela agricultura, em especial a vinha e o vinho.

A evolução tem vindo a ser condicionada pelo posicionamento territorial do município em relação à Área Metropolitana de Lisboa (AML), principal centro de produção e consumo do país. Esta circunstância, muito ligada à proximidade geográfica e à crescente dotação em matéria de infraestruturas de transporte, conferiu a Alenquer (nomeadamente às zonas do município melhor servidas neste domínio) uma significativa vantagem competitiva com efeitos na criação de importantes dinâmicas de desenvolvimento

Agricultura

Principais produções por ordem de grandeza: vinha, prados temporários, culturas forrageiras (criação de gado, regime de pousio), cereais (sobretudo grão) Predomínio das culturas extensivas e de sequeiro. Zonas da Merceana, Labrugeira e Olhalvo responsáveis por 20% a 25% da produção de vinho da região Oeste.

Silvicultura

Representa 15% da superfície agrícola total, com 423 explorações e 2763 hectares de matas e florestas sem culturas sob coberto. Apresenta tendência para a diminuição do número de explorações. Maior representatividade das áreas ocupadas por matas e florestas sem culturas sob coberto.

Indústria extrativa

Expressão muito significativa a nível concelhio e regional: representa mais de 30% do emprego e cerca de 1/2 do volume de negócios setorial registado na região Oeste.

Predominam as pedreiras de calcário (a extração da areia é residual): britas a norte de Alenquer, britas em Atouguia, basalto no cabeço de Meca, britas na Sabreira, a norte do Camarnal, no Areeiro e a norte de Marés.

Indústria transformadora

Apresenta-se especializada em produtos: alimentares, não metálicos, metálicos. Importante dinamismo no município, apesar do fraco significado regional: aparecimento de novos estabelecimentos, criação de emprego (28% do valor global concelhio), geração de volume de negócios, alteração da estrutura intrasetorial. Núcleos industriais localizados: Carregado (maior concentração), Cheganças, Abridada. Enfrenta desafios em termos de qualificação de mão de obra e das atividades.

Construção

Importância crescente na estrutura económica concelhia: desenvolvimento nos edifícios para habitação, implantação de unidades empresariais, capacidade de gerar emprego. Principais actividades do setor: construção de edifícios/engenharia civil, instalações especiais (equipamentos técnicos para a utilização normal da construção). Predominam as micro e pequenas empresas dirigidas ao mercado local

Sector terciário

Comércio e serviços

Comércio por grosso representa parte mais significativa da estrutura empresarial: produtos alimentares, bens intermédios, máquinas e equipamentos. Predomínio do pequeno comércio, com exceção da iniciativa outlet factory " Campera Outlet Shopping".

Transportes e logística

Desenvolvimento da atividade logística pela centralidade/acessibilidade ao espaço económico nacional. Atividades de transportes rodoviários de mercadorias potenciam: empregos (+ de 1500), novos estabelecimentos, atividades auxiliares (manuseamento e armazenamento). Localizam-se prioritariamente na parte sul do município (Carregado). Importantes canais de infraestruturas: rede rodoviária (proximidade do porto de Lisboa e do terminal TIR de Alverca do Ribatejo), rede ferroviária (linha do norte), rede elétrica de alta tensão, adutoras de água do Castelo de Bode, Vale da Pedra, Alviela e de furos de captação, corredor aéreo da Base Aérea n.º 2 da Ota, ligação hertziana entre os centros radioelétricos de Lisboa e Montejunto.

Turismo

Ainda em expansão na estrutura econômica do município: quatro estabelecimentos hoteleiros registados, dois parques de campismo, maior variedade na oferta de refeições e estabelecimentos de bebidas, Vocação para constituir um espaço privilegiado de segunda habitação. Potencialidades turísticas e de lazer favorecidas pela diversidade da paisagem rural, a serra do Montejunto, o Rio Tejo, as quintas e solares e a proximidade a Lisboa.

O município de Alenquer situa-se na Estremadura e faz parte do distrito de Lisboa. Tem uma superfície de 304,22 km² e entre os quinze municípios que formam o distrito apenas o de Torres Vedras e o de Sintra superam esta área.

A estrutura orográfica do município é dominada, a Norte, pelo perfil arqueado e poderoso da Serra de Montejunto (666 m) que se prolonga a Oeste pela Serra Galega e Serra Alta (360 m).

Mais a Sul ganham altura as cumeadas de Monte Redondo (212 m) e da Serra de Ota (167 m), as silhuetas do Cabeço de Meca (279 m) e das Coteinas (218 m).

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.

Descrição					
Lote	Tipologia	Área Total	Habitação	Comércio	Garagens
Lote 86	Prédio	1 469	762	354	354
Lote 87	Prédio	1 061	552	255	255
Lote 88	Prédio	1 469	762	354	354
Lote 90	Prédio	1 042	1 042	0	0
Totais		5 041	3 118	962	962

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

6.2. Método do Valor Residual do Solo

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

Tipologia	Área	Venda	Renda
T1	50 €	90 000 €	450,00 €
T2	80 €	144 000 €	720,00 €
T3	110 €	198 000 €	990,00 €
T4	120 €	216 000 €	1 080,00 €
Valor de Venda	1 800 €		
Valor de Renda	9 €		

QUADRO SÍNTESE												
Descrição						Infraestruturas		Construção		Vendas		Renda
												Taxa 7,0%
												Taxa 7,0%
												Lote
Lote	Tipologia	Área Total	Habitación	Comércio	Garagens	100 €	Habitación 1 200 €	Garagens 300 €	Total	1 800 €	38 800 €	523 000 €
Lote 86	Prédio	1 469	762	354	354	146 900 €	*****	106 050 €	1 444 650 €	2 166 975 €	10 800 €	146 000 €
Lote 87	Prédio	1 061	552	255	255	106 070 €	967 440 €	76 350 €	1 043 790 €	1 555 685 €	7 800 €	105 000 €
Lote 88	Prédio	1 469	762	354	354	146 900 €	*****	106 050 €	1 444 650 €	2 166 975 €	10 800 €	146 000 €
Lote 90	Prédio	1 042	1 042	0	0	104 200 €	*****	-	1 250 400 €	1 875 600 €	9 400 €	126 000 €
Totais		5 041	3 118	962	962	504 070 €			5 183 490 €	7 775 235 €	38 800 €	523 000 €

Foi realizado o fluxo de caixa de forma a estimar o valor de cada um dos lotes.

	VAL 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Totais
FLUXOS DE CAIXA DO PROJECTO									
Faseamento									
Custos									
.Custos de Infraestruturação		25%	50%	25%					100%
.Custos Construção		25%	50%	25%					100%
.Taxas Camarárias		25%	50%	25%					100%
.Projectos		25%	50%	25%					100%
.Despesas Adm.		25%	50%	25%					100%
Vendas									
.Vendas		25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
Custos									
.Custos de Infraestruturação	432 799 €	126 018 €	252 035 €	126 018 €	- €	- €	- €	- €	504 070 €
.Custos de Construção	4 450 591 €	1 295 873 €	2 591 745 €	1 295 873 €	- €	- €	- €	- €	5 183 490 €
.Taxas Camarárias	5,0% 222 530 €	64 794 €	129 587 €	64 794 €	- €	- €	- €	- €	259 175 €
.Projectos	5,0% 222 530 €	64 794 €	129 587 €	64 794 €	- €	- €	- €	- €	259 175 €
.Despesas Adm.	5,0% 222 530 €	64 794 €	129 587 €	64 794 €	- €	- €	- €	- €	259 175 €
Custos Totais	5 550 979 €	1 616 271 €	3 232 542 €	1 616 271 €	- €	- €	- €	- €	6 465 084 €
Vendas									
.Vendas	6 438 141 €	1 943 809 €	1 943 809 €	1 943 809 €	1 943 809 €	- €	- €	- €	7 775 235 €
.Custos de Comercialização	5,0% 321 907 €	97 190 €	97 190 €	97 190 €	97 190 €	- €	- €	- €	388 762 €
Vendas Líquidas	6 116 234 €	1 846 618 €	1 846 618 €	1 846 618 €	1 846 618 €	- €	- €	- €	7 386 473 €
FLUXOS DE CAIXA DO PROJECTO									
	565 256 €	230 347 €	- 1 385 923 €	230 347 €	1 846 618 €	- €	- €	- €	921 390 €
CUSTO BRUTO DO TERRENO									
	565 256 €								
IMT - 7,5%	42 394 €								
VALOR ACTUAL LIQUIDO DO TERRENO									
	523 000 €								
Taxa de Actualização:									
	Anual	8,00%							

Utilizamos uma taxa de actualização de 8% considerando o risco desta operação.

Assim chegamos a um valor de 523.000€, para o valor dos lotes.

Lote 86	146 000 €
Lote 87	105 000 €
Lote 88	146 000 €
Lote 90	126 000 €

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 concluírem 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 Sénior

- 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. Prospeção 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:



Apartamento T4 na rua António Sérgio, 23, Abrigada e Cabanas de Torres, Alenquer


315.000 € ~~328.000 €~~ ↓ 4%

T4 288 m² área bruta sem elevador

Moradia T4 na Abrigada - Alenquer com uma área total de 288 m², área que inclui a garagem e arrecadação O imóvel é composto por: - hall d...

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

CENTURY 21
NextLevel



Apartamento T3 em Alenquer


295.000 € Garagem incluída

T3 156 m² área bruta com elevador

Excelente apartamento, rés do chão alto, com ótimas áreas e uma boa localização. Sala com Lareira e Estores elétricos, 3 quartos com...

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

Grupo Luso



Apartamento T3 na praça Pedro Álvares Cabral, s/n, Carregado e Cadafais, Alenquer


295.000 €

T3 157 m² área bruta

Apartamento T3 no Carregado Este maravilhoso apartamento T3 está localizado no centro do Carregado, perto de escolas e diversos...

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

RE/MAX
GRUPO VANTAGEM



Apartamento T3 na rua das Fontes, Alenquer

267.500 €


T3 120 m² área bruta Rés do chão sem elevador

Novo apartamento T3, atualmente em fase de acabamentos, localizado num condomínio fechado. O edifício, implantado num lote de 610m2,...

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

HUGO SILVA
CORRETOR IMOBILIÁRIO

RE/MAX



Apartamento T3 em Carregado e Cadafais, Alenquer

265.000 € Garagem incluída


T3 124 m² área bruta

Apartamento T3 no Carregado (CARR023) Excelente apartamento T3 situado no centro do Carregado, com boas áreas, composto por:...

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

Vendo o Mundo

Nova construção



1/12


Apartamento T3 em Alenquer

262.500 €

T3 138 m² área bruta 2º andar

Novos apartamentos T2 e T3, atualmente em fase de construção, localizados na Quinta do Bravo na bonita vila de Alenquer. A escass...

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



1/19


Apartamento T3, quinta de São Clemente, Alenquer

255.000 € ~~262.500 €~~ ↓ 3% Garagem incluída

T3 125 m² área bruta 3º andar com elevador

Apresentamos este excelente apartamento T3 no prestigiado Condomínio Horta dos Vimes, em Alenquer, com uma área de 125m²....

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



1/15


Apartamento T3 na rua Principal, 12, Alenquer

250.000 €

T3 134 m² área bruta com elevador

Apartamento T3 situado em Alenquer Tem uma área total de 134m² (114 m² de área privativa e 20 m² de área dependente a que...

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



1/25


Apartamento T3 na rua Padre José Martins, 12, Alenquer

250.000 €

T3 133 m² área bruta 3º andar com elevador

Descobre o teu novo lar em Alenquer, no distrito de Lisboa! Este encantador apartamento T3, com uma área total de 134 m², oferece o...

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



1/23


Duplex na rua Doutor António Lopes Marcelo, 7, Alenquer

250.000 € Garagem incluída

T3 155 m² área bruta 2º andar sem elevador

Apartamento T2+1 Duplex em Condomínio com Piscina - Alenquer Este elegante apartamento T2+1 duplex, situado em um condomínio com...

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



1/8

Apartamento T3 em Alenquer

250.000 €

T3 132 m² área bruta com elevador

OFERTA DO VALOR DE ESCRITURA. Apartamento T3 em Alenquer com Vista deslumbrante sobre a Vila pitoresca. Composto por: Hall de...

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



Apartamento T2 em Alenquer



249.500 € Garagem incluída
T2 136 m² área bruta sem elevador

Apartamento T2 C/ Terraço, estacionamento, arrecadação em Condomínio Fechado com Piscina e Court de Ténis - Horta dos Vimes ...

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



Apartamento T3 na rua Carlos Alberto Martins Vicente, Alenquer



247.500 €
T3 108 m² área bruta Rés do chão com elevador

Novos apartamentos T2 e T3, atualmente em fase de construção, localizados na Quinta do Bravo na bonita vila de Alenquer. A escasso...

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



Nova construção

Apartamento T2 na avenida das Descobertas, 31, Carregado e Cadafais, Alenquer

241.000 € ~~255.000 €~~ ↓ 5%

T2 101 m² área bruta 1º andar com elevador

Empreendimento Tower.

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



Apartamento T3 em Alenquer



240.000 €
T3 158 m² área bruta com elevador

Apartamento T3 com elevador à entrada de Alenquer, a 3 minutos da entrada da A1, perto de escolas, serviços e comércio. Ao nível do 1º...

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



Apartamento T3 na rua Fernando Pessoa, 52, Carregado e Cadafais, Alenquer




240.000 €
T3 188 m² área bruta 2º andar sem elevador

Excelente apartamento T3 no centro do carregado. O apartamento conta com 3 quartos sendo um deles suíte e com 2 roupeiros, áreas...

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



Nova construção



1/12


Apartamento T2 em Alenquer

225.000 €

T2 89 m² área bruta Rés do chão

Novos apartamentos T2 e T3, atualmente em fase de construção, localizados na Quinta do Bravo na bonita vila de Alenquer. A escass...

Contactar
Ver telefone



1/16


Apartamento T3 na rua Poço Pedreiro, Carregado e Cadafais, Alenquer

225.000 €

T3 132 m² área bruta

Fantástico apartamento para venda a 225.000 € Apartamento T3 em excelente estado de conservação em prédio com elevador. Composto...

Contactar
Ver telefone



1/15


Apartamento T4 na avenida Cabo da Boa Esperança, 65, Carregado e Cadafais, Alenquer

225.000 € Garagem incluída

T4 131 m² área bruta 8º andar com elevador

Vende-se excelente apartamento T4, com arrecadação e estacionamento para uma viatura. Quartos com solo de parquet e...

Contactar
Ver telefone



1/25


Apartamento T3 em Alenquer


185.000 € Garagem incluída

T3 95 m² área bruta sem elevador

Inserido num prédio de 6 pisos sendo 4 habitacionais com tipologia T3 e T2, cave para estacionamento e o último piso para arrecadações....

Contactar
Ver telefone



1/40


Apartamento T3 na rua Principal, s/n, Alenquer


213.000 €
T3 121 m² área bruta

Apartamento T3 - Quinta do Brandão, Alenquer Apartamento T3 com uma área total de 121,25 m2, situado em Alenquer, distrito de Lisboa....

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



1/33


Apartamento T3 na rua Padre José Martins, 12, Alenquer


213.000 €
T3 133 m² área bruta 5º andar com elevador

Apartamento T3 com área total de 134 m², localizado em Alenquer, no distrito de Lisboa. Excelente localização em uma zona residencial,...

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



1/23


Apartamento T3 na rua Principal, Alenquer


213.000 €
T3 121 m² área bruta com elevador

Apartamento T3 com uma área de 121 metros quadrados, situado em Alenquer, distrito de Lisboa. Muito bem localizado em zona residencial,...

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



1/33


Apartamento T3 em Carregado e Cadafais, Alenquer


179.500 €
T3 105 m² área bruta 1º andar sem elevador

Imagine um apartamento de 3 quartos totalmente remodelado no Carregado, onde o moderno encontra o aconchegante. Ao entrar, é...

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



1/20



Apartamento T2, Pç. João Gonçalves Zarco, 55, Carregado e Cadafais, Alenquer


175.000 €
T2 102 m² área bruta Rés do chão sem elevador

Apartamento T2 remodelado, com 94 m2, no Carregado! Interior: - Apartamento localizado no R/C; - Arrecadação; - Despensa; -...

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



1/17

Apartamento T2 na avenida Doutor Teófilo Carvalho dos Santos, Alenquer



175.000 €
T2 95 m² área bruta Rés do chão sem elevador

Apresentamos este excelente apartamento T2+1, com 95m², situado no R/c na prestigiada Quinta do Bravo, Alenquer. Com uma disposição...

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



Destaque

UNU
REDE IMOBILIÁRIA
FAMILY


Apartamento T2 na rua Professor Doutor Dom Pedro da Cunha Marquês de Olhão, 32,...

169.900 €

T2 90 m² área bruta 1º andar sem elevador

Apartamento T2, parcialmente remodelado em Alenquer! Interior: - Apartamento localizado no 1º andar; - Arrecadação; - Despensa....

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




Apartamento T2 em Alenquer

170.000 €

T2 83 m² área bruta 1º andar com elevador

Vende-se T2 em Alenquer. O imóvel é composto por hall de entrada, sala com lareira, cozinha, wc de apoio, e 2 quartos sendo que um é...

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



Apartamento T2 na rua Dinis Dias, s/n, Carregado e Cadafais, Alenquer


165.000 € ~~175.000 €~~ ↓ 6%

T2 87 m² área bruta sem elevador

Ótima Oportunidade!!!

Apartamento T2 Remodelado no Carregado Excelente imóvel T2 no...
Negociável

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




Apartamento T2 na rua Pedro de Sintra, 184, Carregado e Cadafais, Alenquer

165.000 € ~~175.000 €~~ ↓ 6%

T2 90 m² área bruta 3º andar com elevador

Descubra o seu próximo lar no Carregado! Este elegante apartamento T2 foi totalmente renovado e está pronto para recebê-lo e à sua...

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


- 

Apartamento T2 na rua Fernando Pó, 30, Carregado e Cadafais, Alenquer

155.500 €

T2 89 m² área bruta 2º andar com elevador

T2 com elevador no Carregado Convido-o a conhecer este apartamento T2 no Carregado, num segundo andar com elevador,...


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

Apartamento T1 em Carregado e Cadafais, Alenquer

155.000 €

T1 92 m² área bruta 2º andar

Fantástico e espaçoso apartamento T1 na vila do Carregado em condomínio fechado. Descubra o seu novo lar! Este incrível...

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


Apartamento T3 em Alenquer

1.200 €/mês

T3 108 m² área bruta 08 nov

APARTAMENTO T3 TOTALMENTE MOBILADO - ARRENDAMENTO

Apresento apartamento T3, com 108 m2, localizado no centro de...


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

Apartamento T3 na avenida Doutor Teófilo Carvalho dos Santos, 3 L, Alenquer

1.100 €/mês

T3 90 m² área bruta 4º andar sem elevador Ontem

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




Apartamento T3 na praça d'El Rey, Alenquer

950 €/mês ~~1100 €~~ ↓ 14%

T3 103 m² área bruta 4º andar com elevador

T3 no Empreendimento D'el Rey Residence com estacionamento e arrecadação CONTRATO A INICIAR APENAS A PARTIR DE 06-01-2025...

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




Apartamento T3 na rua Pêro de Alenquer, 11 1ºAndar, Alenquer

950 €/mês

T3 146 m² área bruta 1º andar sem elevador

Não respondo a mensagens que não sejam em Português. Não pretendo o contacto por parte de imobiliárias. Número máximo de 5...

[Contactar](#)




Apartamento T3 em Alenquer

900 €/mês

T3 110 m² área bruta 1º andar sem elevador

Disponibilizamos para arrendamento um excelente apartamento T3, localizado no coração da vila de Alenquer. Este imóvel situa-se no 1º...

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




Apartamento T1 na estrada nacional, 21, Aldeia Galega da Merceana e Aldeia Gavinha, Alenquer

750 €/mês

T1 47 m² área bruta 4º andar com elevador

Apartamento em ótima localização, próximo a paragem de autocarro, supermercado pingo doce. mobiliado, ideal para pessoas organizadas...

[Contactar](#)



Apartamento T0 na praça Infante D Henrique, 43, Carregado e Cadafais, Alenquer


725 €/mês

T0 38 m² área bruta 5º andar com elevador

T0 / Estúdio com 29 m² em águas furtadas com duas boas Claras-Bóias. O imóvel pode ser habitado no máximo por duas pessoas...

Aguas furtadas

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



Apartamento T0 na rua do Amorim Lima, 10, Alenquer

640 €/mês

T0 50 m² área bruta Rés do chão sem elevador 09 nov

Estúdio pequeno para 1 ou 2 pessoas (máximo). Renda: 640€ com água e luz incluído. Gas(botija) a parte. O estúdio encontra-se ao nível do...

[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:

Valor de Mercado	523 000 €
Lote 86	146 000 €
Lote 87	105 000 €
Lote 88	146 000 €
Lote 90	126 000 €



10. Fotografias



11. Documentos



Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2732-08438-110119-003989

DESCRICOES - AVERBAMENTOS - ANOTACOES

URBANO

SITUADO EM: Paredes

Quinta do Bravo, lote 88

ÁREA TOTAL: 442 M2

ÁREA COBERTA: 442 M2

MATRIZ n°: 3989 NATUREZA: Urbana

FREGUESIA: Alenquer (Santo Estêvão e Triana).

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Lote de terreno - construção urbana.

Norte: lote 87; Sul: lote 89; Nascente: arruamentos; Poente: terrenos do domínio público.

Desanexado do prédio 02146/050796.

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição

João Jaques Duarte de Almeida

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 12 de 1996/07/05 - Autorização de Loteamento

Ao abrigo do Alvará nº 01, de 08 de Janeiro de 1996;

Especificações:

A) Autorizada a constituição de 106 lotes de terreno c. os n.ºs. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 20A, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 36-A, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104 e as áreas respectivamente de: 190m², 190m², 190m², 190m², 190m², 190m², 190m², 190m², 189m², 186m², 186m², 189m², 190m², 189m², 186m², 190m², 190m², 190m², 190m², 190m², 186m², 189m², 186m², 190m², 190m², 190m², 190m², 190m², 190m², 190m², 190m², 190m², 190m², 190m², 186m², 189m², 189m², 186m², 190m², 189m², 186m², 190m², 190m², 190m², 186m², 189m², 190m², 190m², 189m², 186m², 385m², 385m², 385m², 385m², 385m², 385m², 385m², 385m², 385m², 385m², 385m², 260,50m², 442m², 318m², 442m², 260,50m², 260,50m², 442m², 318m², 442m², 260,50m², 260,50m², 442m², 318m², 442,50m², 260,50m², identificados pela configuração constante das plantas juntas ao Processo de Loteamento nº 401/90;

B) As áreas de construção, números de pisos, percentagens de ocupação, tipologia,



Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2732-08446-110119-003993

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

DENOMINAÇÃO: QUINTA DO BRAVO

SITUADO EM: Lugar de Pardes, lote n.º. 90

ÁREA TOTAL: 260,5 M2

ÁREA DESCOBERTA: 260,5 M2

MATRIZ n.º: 3993 NATUREZA: Urbana

FREGUESIA: Alenquer (Santo Estêvão e Triana).

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Lote de terreno, destinado a construção urbana

Norte - Lote 91; Sul - Arruamentos; Nascente - Terrenos do domínio público; Poente - arruamentos

Desanexado do n.º 02146/050796

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição

João Jaques Duarte de Almeida

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 12 de 1996/07/05 - Autorização de Loteamento

Ao abrigo de alvará n.º. 01 de 08 de Janeiro de 1996

ESPECIFICAÇÕES: - A) autorizada a constituição de 106 lotes de terreno com os n.ºs. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 20 A, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 36 A, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104 e as áreas respectivamente de - 190 m2, 190 m2, 190 m2, 190 m2, 190 m2, 190 m2, 189 m2, 186 m2, 186 m2, 189 m2, 190 m2, 190 m2, 189 m2, 186 m2, 190 m2, 190 m2, 190 m2, 190 m2, 186 m2, 189 m2, 190 m2, 190 m2, 190 m2, 190 m2, 190 m2, 190 m2, 190 m2, 190 m2, 190 m2, 190 m2, 186 m2, 189 m2, 189 m2, 186 m2, 190 m2, 190 m2, 190 m2, 186 m2, 189 m2, 190 m2, 190 m2, 186 m2, 385 m2, 385 m2, 385 m2, 385 m2, 385 m2, 385 m2, 385 m2, 385 m2, 385 m2, 385 m2, 260,50 m2, 442 m2, 318 m2, 442 m2, 260, 50 m2, 260,50 m2, 442 m2, 318 m2, 442 m2, 260,50 m2, 260,50 m2, 442 m2, 318 m2, 442,50 m2, 260,50 m2 - identificados pela configuração constante das plantas juntas ao processo de loteamento n.º. 401/90.



Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2732-08454-110119-003987

DESCRICOES - AVERBAMENTOS - ANOTACOES

URBANO

SITUADO EM: Paredes

Quinta do Bravo, lote 87

ÁREA TOTAL: 318 M2

ÁREA COBERTA: 318 M2

MATRIZ n°: 3987 NATUREZA: Urbana

FREGUESIA: Alenquer (Santo Estêvão e Triana).

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Lote de terreno - construção urbana.

Norte: lote 86; Sul: lote 88; Nascente: arruamentos; Poente: terrenos do domínio público.

Desanexado do prédio 02146/050796.

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição

João Jaques Duarte de Almeida

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 12 de 1996/07/05 - Autorização de Loteamento

Ao abrigo do Alvará nº 01, de 08 de Janeiro de 1996;

Especificações:

[illegible]

B) As áreas de construção , números de pisos, percentagens de ocupação, tipologia,



Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2732-08462-110119-003985

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Quinta do Bravo - Lugar de Paredes lote 86

ÁREA TOTAL: 442 M2

ÁREA DESCOBERTA: 442 M2

MATRIZ n.º: 3985 NATUREZA: Urbana

FREGUESIA: Alenquer (Santo Estêvão e Triana).

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Composto por lote de terreno para construção urbana;

Norte: Lote 85 e terrenos do domínio público; Sul: Lote 87; Nascente: Arruamentos; Poente: Terrenos do domínio público;

Desanexado do n.º 02146/050796.

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição
João Jaques Duarte de Almeida

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 12 de 1996/07/05 - Autorização de Loteamento

Ao abrigo de alvará n.º 1 de 08 de Janeiro de 1996 - Especificações: A) Autorizada a constituição de 106 lotes de terreno com os n.ºs: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 20 A, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 36 A, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104 e as áreas respectivamente de: 190 m2, 190 m2, 190 m2, 190 m2, 190 m2, 190 m2, 190 m2, 189 m2, 186 m2, 186 m2, 189 m2, 190 m2, 190 m2, 189 m2, 186 m2, 190 m2, 190 m2, 190 m2, 190 m2, 190 m2, 190 m2, 186 m2, 189 m2, 186 m2, 190 m2, 190 m2, 190 m2, 189 m2, 189 m2, 186 m2, 190 m2, 190 m2, 190 m2, 190 m2, 190 m2, 190 m2, 190 m2, 186 m2, 189 m2, 189 m2, 186 m2, 190 m2, 189 m2, 186 m2, 190 m2, 190 m2, 190 m2, 186 m2, 189 m2, 190 m2, 190 m2, 189 m2, 186 m2, 385 m2, 385 m2, 385 m2, 385 m2, 385 m2, 385 m2, 385 m2, 385 m2, 385 m2, 385 m2, 260,50 m2, 442 m2, 318 m2, 442 m2, 260,50 m2, 260,50 m2, 442 m2, 318 m2, 442 m2, 260,50 m2, 260,50 m2, 442 m2, 318 m2, 442,50 m2, 260,50 m2 identificados pela configuração constante das plantas juntas ao processo de loteamento n.º 401/90; B) As áreas de construção, número de pisos, percentagens de ocupação, tipologia, afastamentos e demais condicionamentos são os constantes do documento designado por "Regulamento do Plano", anexo ao alvará; C) A boa e regular execução das obras de

[illegible]

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, atuaram 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 encontrem 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 exhaustiva 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 considerarse 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 seleccionar-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 carácter específico) e racionalidade, 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 mantenha 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 Comparação 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 acapacidade/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

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