



Annex III.13

IT Production Centre – Alfragide



Relatório e Avaliação Imobiliária

Edifício Reditus

**Estrada do seminário
Alfragide - Amadora**

Novembro 2024

1. Resumo Avaliação

Imóvel	Edifício Reditus	
Morada	Estrada do Seminário - Alfragide - Amadora	
Áreas	Área de Construção	3 080 m ²
	Área de Terreno	6 314 m ²
Valores	- Método de Custos Construção	4 749 000 €
	- Método de Mercado	4 770 000 €
	- Método do Rendimento	4 770 000 €
	Valor de Mercado Actual	4 770 000 €



2. Dados Avaliação

2.1. Solicitante e Destinatário da Avaliação

FII Growth

2.2. Entidade detentora do imóvel

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

2.3. Identificação do Avaliador

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

Contrato de Prestação de Serviços	25/09/2024
Solicitação da Avaliação/Vistoria	25/09/2024
Relatório de Avaliação	18/10/2024
Avaliação anterior (se aplicável)	Não Aplicável
Entrega do Relatório de Avaliação	18/10/2024

3. Índice

1.	RESUMO AVALIAÇÃO	1
2.	DADOS AVALIAÇÃO.....	2
2.1.	Solicitante e Destinatário da Avaliação	2
2.2.	Entidade detentora do imóvel.....	2
2.3.	Identificação do Avaliador	2
3.	ÍNDICE	3
4.	PRESSUPOSTOS ESPECIAIS AVALIAÇÃO	4
5.	DESCRIPÇÃO DO PATRIMÓNIO EM AVALIAÇÃO	5
5.1.	Localização do Património	5
5.2.	Descrição do Património	5
5.3.	Inserção nos Instrumentos de Planeamento Urbano	6
5.4.	Envolvente Urbana	8
5.5.	Localização	9
6.	AVALIAÇÃO DO PATRIMÓNIO	10
6.1.	Áreas de Avaliação.....	10
6.2.	Método dos Custos de Construção.....	11
6.3.	Método de Mercado	12
6.4.	Método do Rendimento	13
7.	ENQUADRAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	14
8.	PROSPECÇÃO DE MERCADO	16
9.	CONCLUSÃO DO VALOR DA PROPRIEDADE.....	22
10.	FOTOGRAFIAS	23
11.	DOCUMENTOS	27
12.	ANEXO PRESSUPOSTOS	30
13.	MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.....	32
14.	DECLARAÇÃO	36

4. Pressupostos Especiais Avaliação

Valor de Avaliação

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

Métodos de Avaliação

Método do Custo de Construção

Método de Mercado

Método do Rendimento

Áreas

Caderneta Predial Urbana

CRP

Plantas do edifício

Documentos Oficiais

Caderneta Predial Urbana

CRP

Vistoria

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

Não efetuamos ensaios estruturais nem ambientais.

Arrendamentos

Arrendatário		Valor Renda
Devoluto		

Outros

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

5. Descrição do Património em Avaliação

5.1. Localização do Património

O imóvel em avaliação localiza-se na Estrada do Seminário, em Alfragide no concelho da Amadora.

5.2. Descrição do Património

O imóvel em é um Prédio de cave e r/chão e 1º andar destinado a escritórios.

Cave- Zona de distribuição, zona de administração, com 5 gabinetes grandes, casas de banho, zona de arrecadação, 3 gabinetes e sala/refeitório.

R/chão – Átrio de recepção, zona de escritórios do lado direito e do lado esquerdo. Tem zonas de casas de banho.

1º andar - Zona de escritórios do lado direito e do lado esquerdo. Tem zonas de casas de banho.

Tem 3 caixas de escadas, um cais de carga, 1 elevador monta cargas.

A nível de acabamentos apresenta acabamentos normais para escritórios dos anos 90, com pavimentos em pedra natural nas zonas comuns de circulação, em alcatifa/madeira nos escritórios. Tem caixilharias de alumínio com vidros duplos. A construção é em betão armado.

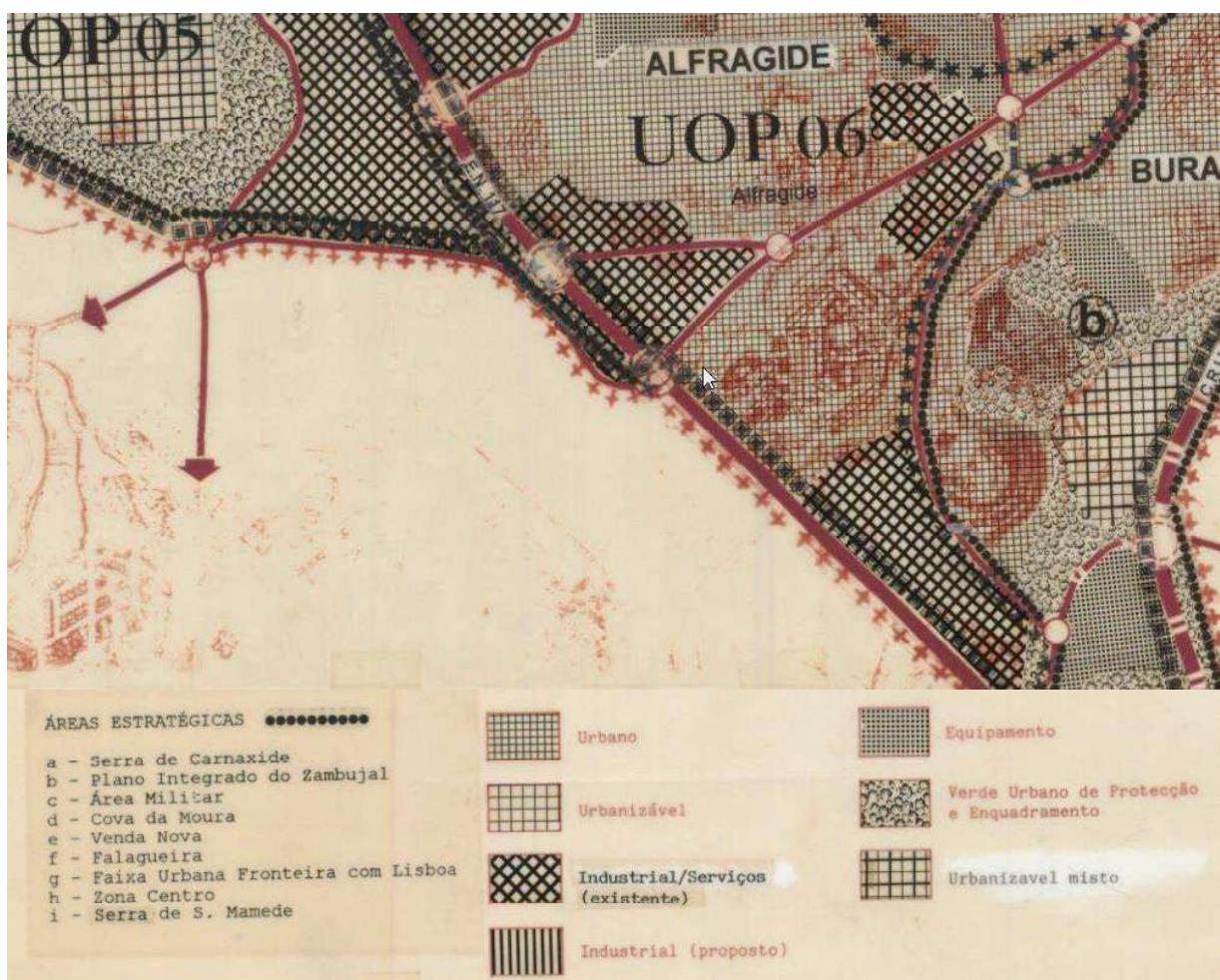
No exterior existe um espaço de garagem e uma habitação, onde vive o vigilante.

Existem algumas patologias visíveis de degradação do edifício, como algumas fissuras de grande dimensão, zonas de humidades dentro do edifício. O edifício carece de obras de recuperação/conservação de forma a poder voltar ao mercado imobiliário.

O edifício tem cerca de 30 a 40 anos e apresenta um mediano 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.



CAPITULO III

ORDENAMENTO E REGIME DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA DOS ESPAÇOS

Secção I

Uso do solo por classes de espaços

Artigo 31.º

Espaços urbanos

Os espaços urbanos delimitados na carta de ordenamento correspondem à área urbanizada do município da

Amadora.

Cabe aos instrumentos de planeamento previstos no Decreto-Lei n.º 69/90 de 2 de Março, planos de urbanização e planos de pormenor, definir as melhorias na sua requalificação e estruturação interna, tendo em conta os requisitos específicos das unidades operativas em que se inserem. Na falta de planos plenamente eficazes, as novas construções deverão respeitar as características urbanas de zona.

Alinhamento: Deverão ser mantidos os alinhamentos que definem as ruas e as praças, salvo se existir projecto aprovado que em situação particular defina novos alinhamentos.

Escala: Deverá ser mantida a escala tradicional do núcleo onde se insere a construção, quer na envolvente de espaços públicos quer nas dimensões das janelas, tipos de materiais de revestimento, cores, ritmos de cheios e vazios, etc.

Altura de Fachada: Consideram-se estabilizadas as alturas dos edifícios cujas céreas estejam dentro do valor modal do quarteirão onde se inserem.

Nos restantes casos os novos edifícios a construir terão uma altura de fachada principal que é dada pelo maior dos seguintes valores:

Altura da fachada principal do edifício demolido;

Valor modal das alturas das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício, no troço de rua compreendida entre duas transversais, de características tipológicas homogéneas.

Nas parcelas cuja dimensão permita o seu loteamento urbano, a edificabilidade será permitida por respectivo processo de licenciamento de loteamento e sujeitar-se-á no quadro descrito no presente Regulamento e à disciplina descrita no Decreto-Lei n.º 448/91, de, 29 de Novembro

5.4. Envolvente Urbana

A Amadora é uma cidade portuguesa localizada na Área Metropolitana de Lisboa. Tem uma área urbana de 23,79 km² e 171.500 habitantes em 2021, donde uma densidade populacional de 7.195 habitantes por km², sendo a quarta maior cidade do país.

É a sede do município da Amadora, que tem área e população coincidente às da cidade, dividindo-se em seis freguesias.

O município é limitado a nordeste pelo município de Odivelas, a sudeste pelo município de Lisboa, a sul e oeste pelo município de Oeiras e a oeste e norte pelo município de Sintra.

O território do atual município é habitado desde tempos remotos, com diversos vestígios da ocupação pré-histórica da área. A cidade da Amadora constituiu-se em torno do lugar da Porcalhota, servida pela Capela de Nossa Senhora da Conceição da Lapa, sede de irmandade própria que dispunha de avultados bens. Pertenceu, entre os séculos XIX e XX, ao concelho de Oeiras, tendo em 1936 sido desmembrada de Carnaxide passando a constituir freguesia autónoma, sendo a povoação sua sede elevada à categoria de vila no ano seguinte.

Em 1979, a vila da Amadora é elevada a cidade tendo sido constituído o município da Amadora pelo seu desenvolvimento demográfico. Atualmente, o SIMAS de Oeiras e Amadora garante o abastecimento público de água e a prestação de serviços de saneamento básico às populações residentes nos concelhos de Oeiras e Amadora.

Inicialmente de cariz rural e pontilhado de aldeias e pequenos casais, o município foi-se desenvolvendo em virtude da melhoria das acessibilidades, especialmente após a construção da Linha de Sintra. Entre as décadas de 1950 e 1970 sofreu uma explosão demográfica em virtude do desenvolvimento económico da região da Área Metropolitana de Lisboa, onde se encontra a capital de Portugal.

Entre os seus símbolos contam-se o Aqueduto das Águas Livres, bem como os campos de aviação que tiveram tanta importância na emergência da aviação em Portugal, sendo que ainda hoje o Estado-Maior da Força Aérea Portuguesa se situa no município, na freguesia de Alfragide. Ambos figuram nas armas da 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.

Edifício Reditus

Estrada do Seminário - Alfragide - Amadora

	Edifício Reditus	Áreas	
		Construção (m ²)	Locável (m ²)
	Edifício Reditus		
Cave - Escritórios		1 320	1 320
R/chão - Escritórios		900	900
1º Andar - Escritórios		860	860
Terreno		6 314	

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

6.2. Método dos Custos de Construção

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

Métodos dos Custos de Construção									
Edifício Reditus Estrada do Seminário - Alfragide - Amadora									
Edifício Reditus	Áreas		Custos de Construção Directos		Custos Recuperação			Valor de Mercado	
	Construção (m ²)	Locável (m ²)	A. Coberta (€/m ² ABC)	Total (€)	Depreciação taxa %	Unitário (€/m ² ABC)	Parcial (€)	Unitário (€/m ² ABC)	Parcial (€)
Edifício Reditus									
Cave - Escritórios	1 320	1 320	1 000	1 320 000	40%	400	528 000	600	792 000
R/chão - Escritórios	900	900	1 000	900 000	40%	400	360 000	600	540 000
1º Andar - Escritórios	860	860	1 000	860 000	40%	400	344 000	600	516 000
Arranjos Exteriores			35	220 990			0		220 990
Total	3 080	3 080		3 300 990			1 232 000		2 068 990
Custos Indirectos									
Projectos Técnicos (Arq., Especialidades)			5,0%	165 050					103 450
Taxas e Licenças Camarárias			5,0%	165 050					103 450
Fiscalização e Gestão do Projeto			5,0%	165 050					103 450
Total Custos Indirectos			15,0%	495 149					310 349
Total Custos Obra				3 796 140					2 379 339
Terreno	6 314		250,00 [€/m ²]						1 578 500
Margem Promotor					20%				791 568
Valor de Mercado							€ 4 749 000		

Assim obtém-se o valor de 4.749.000€, que corresponde ao valor do imóvel calculado pelo método do custo.

6.3. Método de Mercado

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

Método de Mercado									
Edifício Reditus Estrada do Seminário - Alfragide - Amadora									
Edifício Reditus	Áreas		Valor Mercado a Novo		Custos de Recuperação		Valor de Mercado		
	Construção (m ²)	Locável (m ²)	Unitário (€/m ² ABC)	Total (€)	Unitário (€/m ² ABC)	Total (€)	Unitário (€/m ² ABC)	Total (€)	
Edifício Reditus									
Cave - Escritórios	1 320	1 320	1 400	1 848 000	480	633 600	920	1 214 400	
R/chão - Escritórios	900	900	2 500	2 250 000	480	432 000	2 020	1 818 000	
1º Andar - Escritórios	860	860	2 500	2 150 000	480	412 800	2 020	1 737 200	
Total	3 080	3 080	0	-	6 248 000	-	1 478 400	-	4 769 600
Valor de Mercado									
								€	4 770 000

Assim obtém-se o valor de 4.770.000€, que corresponde ao valor do imóvel calculado pelo método do custo.

6.4. Método do Rendimento

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

Método do Rendimento												
Edifício Reditus Estrada do Seminário - Alfragide - Amadora												
Edifício Reditus	Áreas		Valor de Mercado - Rend. Potencial				Valor de Mercado - Rend. Anual				Valor de Mercado	Renda Potencial An
	Construção (m ²)	Locável (m ²)	Renda Mensal (€/m ² ABC)	Yield (%)	Valor de Mercado (€/m ² ABC)	(€)	Renda Mensal (€/m ² ABC)	Yield (%)	Valor de Mercado (€/m ² ABC)	(€)		
Cave - Escritórios	1 320	1 320	4,98	6,50%	920	1 214 400	0,00	6,50%	0	0	1 214 400	6 578
R/clo - Escritórios	900	900	10,94	6,50%	2 020	1 818 000	0,00	6,50%	0	0	1 818 000	9 848
1º Andar - Escritórios	860	860	10,94	6,50%	2 020	1 737 200	0,00	6,50%	0	0	1 737 200	9 410
Total	3 080	3 080			23 835		4 769 600			0	4 769 600	
Valor de Mercado												
											4 770 000	25 835 €

A renda a receber neste imóvel é de cerca de 25.835€ por mês.

A taxa de capitalização utilizada foi de 6.5%.

O valor obtido para o imóvel por este método é de 4.770.000€.

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 Séniors

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

Promoção imobiliária

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

Investimento em imobiliário comercial

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

8. Prospecção de Mercado

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



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



Prédio em Alfragide, Amadora
10.500.000 €

12.720 m² área bruta 825 €/m². Sem inquilinos

Apresentamos uma pérola imobiliária situada na prestigiada Estrada Casal em Alfragide, um edifício de escritórios distinto, projetado para acolher empresas de vanguarda que buscam excelência e...

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



Edifício comercial em Queluz de Baixo, Barcarena
3.900.000 €

1.994 m² área bruta 1.956 €/m²
Este imponente prédio está localizado em Queluz de Baixo, no concelho de Oeiras, constituído por 7 pisos, oferecendo uma visão deslumbrante da paisagem que o rodeia com uma vista panorâmica fenomenal sobre ...

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

Prédio em Queluz de Baixo, Barcarena
3.300.000 €

3.118 m² área bruta 1.058 €/m² Sem inquilinos
Venda de imóvel com uma área de 3.118m² e um terreno de 5.100m². O prédio é distribuído em três pisos distintos: o térreo, com uma área de 1.760m² e um pé direito de 6 metros; o subsolo (-1) com 740m²; e o 1º...

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

Prédio na rua Faustino da Fonseca, 1, Alfragide, Amadora
2.250.000 €

2.281 m² área bruta 986 €/m²
Alfragide - Prédio com projecto aprovado para 15 apartamentos com garagem Projecto aprovado com licença a pagamento 8 apartamentos T2; 3 apartamentos T1 e 4 apartamentos T0 com excelentes áreas Com uma...

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

Prédio na estrada de Alfragide, s/n, Alfragide, Amadora
1.500.000 €

1.035 m² área bruta 1.449 €/m²
A nossa equipa apresenta-lhe esta excelente oportunidade de investimento: um edifício de escritórios moderno e bem localizado, na Estrada de Alfragide 55, Amadora. Este imóvel, inserido num lote de 587m²...

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

Prédio residencial em Damaia de Cima, Águas Livres
1.100.000 €

492 m² área bruta 2.236 €/m² Com inquilinos
Prédio Urbano com rendimento em propriedade total, totalmente reabilitado a nível de partes comuns, fachadas, gás, telhado e caixilharias. Este é composto por 4 pisos, oito apartamentos de tipologia T2, todos...

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

Prédio residencial na estrada de Benfica, Estrada de Benfica, São Domingos de Benfica
1.000.000 €

580 m² área bruta 1.724 €/m² Sem inquilinos
Conjunto de três prédios devolutos (em ruína) localizados na Estrada de Benfica, na junta de freguesia de São Domingos de Benfica. Este conjunto de prédios é composto por: - Prédio 1: - 258,8m² de área bruta privativa...

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



Escrítorio na rua do Entreponto Industrial, 7, Alfragide, Amadora
6.440.000 €

9.746 m² área bruta 661 €/m²
 Excelente edifício multiusos implantado num terreno com 5.050, 00m² Edifício com estrutura de Betão armado, amplas e generosas áreas com muita luminosidade. Obra de remodelação...

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



Escrítorio na estrada de Alfragide, s/n, Alfragide, Amadora
1.500.000 €

1.035 m² área bruta 1.449 €/m²
 A nossa equipa apresenta-lhe esta excelente oportunidade de investimento: um edifício de escritórios moderno e bem localizado, na Estrada de Alfragide 55, Amadora. Este imóvel, inserido num lote de 587m²,...

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



Escrítorio em Estrada de Benfica, São Domingos de Benfica
700.000 €

351 m² área bruta 1.994 €/m²
 Atualmente com uma rentabilidade superior a 7%, este centro de escritórios localizado na Rua Alfredo Guisado em São Domingos de Benfica, traduz-se numa excelente oportunidade de negócio/investimento. Espaço de...

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



Escrítorio em Estrada de Benfica, São Domingos de Benfica
700.000 €

351 m² área bruta 1.994 €/m²
 Centro de Escritórios Premium em Benfica, Lisboa Rentabilidade mínima garantida de 6% - um retorno sólido e confiável sobre o investimento Apresentamos uma oportunidade de investimento única no coração de...

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



Escrítorio na rua Alfredo da Silva, Alfragide, Amadora
695.000 €

335 m² área bruta 2.075 €/m²
 Venda Conjunta de 2 escritórios com terraço e parqueamentos em Alfragide Escritório 1, Corpo A com 333 m² 4 parqueamentos no logradouro (zona comum com os Nº 47 a 49 e 72) 5 parqueamentos no piso -2 (Nº 59 a 6...

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



Escrítorio em Alfragide, Amadora
695.000 €

581 m² área bruta 1.196 €/m²
 Trata-se de dois escritórios inseridos num condomínio fechado com segurança 24 horas, com áreas de 229 m² e 352 m² um deles em espaço amplo, outro com divisórias amovíveis, ambos com entradas independentes,...

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



Escritório em Alfragide, Amadora
10.500 €/mês
 1.050 m² área bruta 10,00 €/m²
 Amplo espaço destinado a escritório, localizado na zona industrial de Alfragide/Amadora. Insere-se no piso 0 de um edifício inteiramente destinado a escritórios. É composto por: - Salão à entrada, que pode ser utilizad...

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



Escritório em Outurela - Portela, Carnaxide e Queijas
10.000 €/mês
 887 m² área bruta 11,27 €/m²
 Edifício de Escritórios com 30 Lugares de Estacionamento.

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



Escritório em Alfragide, Amadora
8.100 €/mês
 810 m² área bruta 10,00 €/m²
 Amplo espaço destinado a escritório, localizado na zona industrial de Alfragide/Amadora. Insere-se no piso 1 de um edifício inteiramente destinado a escritórios. É composto por um salão em open-space, com flexibilidade...

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



Escritório, casal do Canas, Serra de Carnaxide - Parque de Santa Cruz, Carnaxide e Queijas
8.000 €/mês
 1.052 m² área bruta 7,75 €/m²
 Escritório para arrendamento no Edifício MailTec/ TYR, Alfragide, localizado na Estrada do Casal do Canas. O escritório está implementado no piso 1 do Edifício Mailtec / TYR. Características gerais: -Area de 1032m2;...

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



Escritório na rua Augusto Pina, Alto dos Moinhos, São Domingos de Benfica
7.500 €/mês
 320 m² área bruta 23,44 €/m²
 Oportunidade Única para desenvolver o seu negócio na zona de Benfica! Como escritório ou loja, este magnífico espaço com 3 frentes e cerca de 320m2, divididos em 2 pisos (piso térreo e mezanino) fica localizad...

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



Escritório na estrada de Alfragide, s/n, Alfragide, Amadora
7.500 €/mês
 1.035 m² área bruta 7,25 €/m²
 A nossa equipa apresenta-lhe esta excelente oportunidade: um edifício de escritórios moderno e bem localizado, na Estrada de Alfragide 55, Amadora. Este imóvel, inserido num lote de 587m², oferece uma área...

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



Escrítorio na rua Alfredo da Silva, 14, Alfragide, Amadora

6.200 €/mês

620 m² área bruta 10,00 €/m² 01 out

Edifício nobre, THEOS Business Center, localizado junto à N117, beneficia de excelentes acessos e grande proximidade tanto à IC19, 2º circular como à A5. Nas imediações localizam-se empresas de destaque (Siemens...)

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



Escrítorio na rua dos Eucaliptos, Alfragide, Amadora

5.900 €/mês

453 m² área bruta 13,02 €/m²

Escrítorio, em excelente estado de conservação e localizado em Alfragide com ótimos acessos e serviços na envolvente, nomeadamente, Lidl, Fitness Hut, CGD e Novobanco.

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



Escrítorio na rua Alfredo Silva, Alfragide, Amadora

4.200 €/mês

421 m² área bruta 9,98 €/m²

Escrítorio para arrendamento com 421 m² em Alfragide, no Edifício Stern, localizado na Rua Alfredo Silva, com grande visibilidade para a N117. Este escrítorio para arrendamento já se encontra dividido com vários gabinet...

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



Escrítorio em Alfragide, Amadora

3.500 €/mês

333 m² área bruta 10,51 €/m²

Trata-se de um espaço de escrítórios inserido num condomínio fechado com segurança 24 horas, com área de 333 m² em espaço amplo, com entrada independente, servido por amplo terraço e arrendado conjuntamente...

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



Escrítorio em Alfragide, Amadora

3.200 €/mês

300 m² área bruta 10,67 €/m²

Trata-se de um espaço de escrítórios inscrito cm condomínio fechado com segurança 24 horas, com área de 333m² em espaço amplo, com entrada independente, servido por amplo terraço (785m²) e arrendado...

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



Escrítorio em Alfragide, Amadora

3.120 €/mês

312 m² área bruta 10,00 €/m²

Amplo espaço destinado a escrítorio, localizado na zona industrial de Alfragide/Amadora. Insere-se no piso 1 de um edifício inteiramente destinado a escrítórios. É composto por: - Sala open space e gabinetes para escrítori...

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

Escrítorio em Queluz de Baixo, Barcarena

WE SUM
INVESTIMENTOS • FINANCIAMENTOS



3.120 €/mês
240 m² área bruta 13,00 €/m²
Oeiras/Queluz de Baixo. Escritório inserido em Edifício de Prestígio com divisórias amovíveis, podendo transformar o espaço de acordo com a sua atividade. Segurança 24H. Infraestruturas modernas / design...

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

Escrítorio na rua Alfredo da Silva, Alfragide, Amadora

Funny HOUSE



2.700 €/mês
225 m² área bruta 12,00 €/m²
Escrítorio 2 Área de cerca de 215 m² Valor de condomínio incluído no valor de renda mensal 5 estacionamentos no logradouro (zona comum) 3 parqueamentos no piso -2 (Nº 56,57 e 58) Acesso ao terraço com área 785 m...

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

Escrítorio em Alfragide, Amadora

IMOBILIÁRICA +GRUPO VANTAGEM



2.700 €/mês
195 m² área bruta 13,85 €/m²
Trata-se de espaços de escritórios inserido num condomínio fechado com segurança 24 horas, com área de 215m² com possibilidade de se transformar em open space, com entrada independente, serviço por amplo...

[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

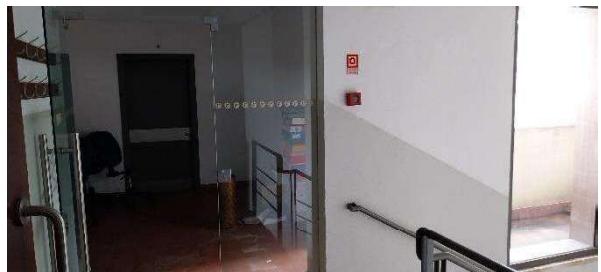
4 770 000 €



10. Fotografias







11. Documentos



AT
autoridade
tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS, 3011 - AMADORA-3.

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 15 - AMADORA FREGUESIA: 12 - ALFRAGIDE

ARTIGO MATRICIAL: 490 NIP:

Descrito na C.R.P. de : AMADORA sob o registo nº: 190

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 15 - AMADORA FREGUESIA: 01 - ALFRAGIDE (EXTINTA) Tipo:

URBANO

Artigo: 716

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Casal dos Canos Lugar: Alfragide Código Postal: 2614-519 AMADORA

CONFRONTAÇÕES

Norte: Província Portuguesa dos Sacerdotes do Coração de Jesus Sul: Província Portuguesa dos Sacerdotes do Coração de Jesus Nascente: Província Portuguesa dos Sacerdotes do Coração de Jesus Poente: Estrada Nacional 117 Estrada 6/2

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

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

Descrição: 2 edifícios, um deles com 2 pisos composto por garagem, posto de transformação e controle o outro com 3 pisos, com 1 semi enterrado com salas de trabalho, formação e reuniões, auditórios, armazém e arquivos, refeitório, copas e i.s., acessos e estacionamento descoberto e logradouro

Afectação: Serviços Nº de pisos: 3 Tipologia/Divisões: 1

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 6.314,0000 m² Área de implantação do edifício: 1.320,0000 m² Área bruta de

construção: 3.710,0000 m² Área bruta dependente: 358,0000 m² Área bruta privativa: 3.352,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1993 Valor patrimonial actual (CIMI): €3.929.705,97 Determinado no ano: 2022

Tipo de coeficiente de localização: Serviços Coordenada X: 105.304,00 Coordenada Y: 196.687,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
3.730.570,00	=	615,00	x	2.930.2900	x	1,10	x	1,80	x	1,230	x	0,85

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área expediente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vultez, sendo A = (Aa + Ab) 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 que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (500 - 100) + 0,85 x (1000 - 500) + 0,80 x (Aa + Ab - 1.000.000).

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

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

Mod 1 do IMI nº: 1905852 Entregue em : 2008/08/20 Ficha de avaliação nº: 2497557 Avaliada em :

2008/11/19

TITULARES

Identificação fiscal: 515861863 Nome: DESTAQUE OBJECTIVO, UNIPESSOAL LDA



Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2504-75824-111501-000190

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 1.321, Livro N.º: 4

DESCRIZÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Alfragide

Casal dos Canas

ÁREA TOTAL: 6314 M²

ÁREA COBERTA: 1320 M²

ÁREA DESCOBERTA: 4994 M²

MATRIZ n.º: 490 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Norte, Sul e Nascente: "Província Portuguesa dos Sacerdotes do Coração de Jesus"; Poente: Estrada nacional 117 e Estrada 6/2

Dois Edifícios, um deles com 3 pisos com um semi-enterrado, composto por salas de trabalho, de formação e de reuniões, auditório, armazéns e arquivos; o outro com 2 pisos composto por garagens, posto de transformação e posto de controlo

O(A) Conservador(a) de Registros
Maria Manuela de Jesus Laranjeira

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 10 de 1974/09/05 - ÓNUS DE RENÚNCIA À INDEMNIZAÇÃO

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS

pela eventual demolição das obras duma central de betão - importância da avaliação: 4.563,00
Euros

(Extracto da inscrição F-1)

O(A) Conservador(a)
Ana Maria Correia Marto

AP. 12 de 1995/05/02 - Servidão

imposta ao prédio nº.00441/130291-Alfragide

ENCARGO: consiste na passagem de pessoas e veículos que será exercida numa faixa de terreno com 3m de largura e 1,65m de comprimento
(Extracto da inscrição F-3)

12. Anexo Pressupostos

1. Finalidade da Avaliação

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

2. Moeda

A moeda de avaliação é o Euro (€)

3. Base de Valor

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

4. Base da Vistoria

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

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

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

São levados a cabo estudos de mercado na envolvente do imóvel e contactados mediadores e outros players locais, tendo sido compilada e analisada toda a informação recolhida. Os valores obtidos foram validados por comparação com a nossa base de dados interna.

5. Pressupostos

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

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

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

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

6. Pressupostos Especiais

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

7. Restrições ao Uso

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

8. Normas de Avaliação

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

9. Seguro

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

10. Limites de Responsabilidade

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

11. Tratamento Reclamações

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

12. Conflitos de Interesse

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

13. Capacidade Técnica

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

13. Métodos de Avaliação

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

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

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

Método do Rendimento ou Atualização das Rendas Futuras

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

No sentido de converter os rendimentos futuros num valor atual, podem considerar-se duas alternativas de capitalização, nomeadamente a capitalização direta, que converte uma estimativa de um só período (base mais comum: ano ou mês) numa indicação de valor, e a capitalização baseada na yield, que converte rendimentos futuros num valor atual através da aplicação de uma taxa de rentabilidade apropriada. De forma a concretizar este método

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

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

Método do Custo ou de Substituição

O método do custo baseia-se na premissa de que um agente de mercado informado apenas estaria disposto a pagar por um imóvel, que 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 a capacidade/construção excessiva, inadequação face às atuais atividades desenvolvidas, falta de utilidade ou custos variáveis demasiado elevados.

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

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

1. Estimativa do valor do terreno, considerando-o livre e desocupado, através do Método Comparativo;
 2. Estimativa dos custos de construção/substituição das edificações e beneficiações;
 3. Estimativa da depreciação a aplicar, em função das características atuais, às edificações e beneficiações;
 4. Dedução do montante relativo à depreciação (simples ou acumulada) à globalidade dos custos estimados para a realização das edificações e beneficiações;
 5. Finalmente, o valor do terreno é adicionado ao valor líquido de depreciação, correspondente às beneficiações e edificações, sendo ainda acrescido o montante relativo à margem de lucro do promotor, tendo presentes as condicionantes do mercado local e tipo de imóvel em análise, resultando assim no valor total do património imobiliário objeto da avaliação.
- A margem de lucro referida deve refletir uma dedução, em medida adequada, caso haja depreciação a considerar na parcela correspondente a infraestruturas ou construção.

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

14. Declaração

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

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

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

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



Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar

Luis Barata de Tovar

Telefone: +351 931 613 292

luisbaratatoval@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.14

Warehouse Distribution/Logistics – Almeirim



Relatório e Avaliação Imobiliária

Edifício Oásis

Zona Industrial Almeirim – Lote 33

Almeirim

Novembro 2024

1. Resumo Avaliação

Imóvel	Edifício Oasis								
Morada	Zona Industrial Almeirim, Lote 33 - Almeirim								
Áreas	<table><tr><td>Área de Construção</td><td>15 367 m²</td></tr><tr><td>Área de Terreno</td><td>16 874 m²</td></tr></table>	Área de Construção	15 367 m ²	Área de Terreno	16 874 m ²				
Área de Construção	15 367 m ²								
Área de Terreno	16 874 m ²								
Valores	<table><tr><td>- Método de Custos Construção</td><td>3 369 000 €</td></tr><tr><td>- Método de Mercado</td><td>3 365 000 €</td></tr><tr><td>- Método do Rendimento</td><td>2 950 000 €</td></tr><tr><td>Valor de Mercado Actual</td><td>3 365 000 €</td></tr></table>	- Método de Custos Construção	3 369 000 €	- Método de Mercado	3 365 000 €	- Método do Rendimento	2 950 000 €	Valor de Mercado Actual	3 365 000 €
- Método de Custos Construção	3 369 000 €								
- Método de Mercado	3 365 000 €								
- Método do Rendimento	2 950 000 €								
Valor de Mercado Actual	3 365 000 €								



2. Dados Avaliação

2.1. Solicitante e Destinatário da Avaliação

FII Growth

2.2. Entidade detentora do imóvel

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

2.3. Identificação do Avaliador

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

Contrato de Prestação de Serviços	25/09/2024
Solicitação da Avaliação/Vistoria	25/09/2024
Relatório de Avaliação	18/10/2024
Avaliação anterior (se aplicável)	Não Aplicável
Entrega do Relatório de Avaliação	18/10/2024

3. Índice

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

Áreas

Caderneta Predial Urbana
Registo da CRP
Plantas do Edifício

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 interior e exterior de forma a verificar as características físicas e tipológicas do edifício em avaliação. Não conseguimos aceder ao andar dado que o mesmo se encontra fechado.

Não efetuamos ensaios estruturais nem ambientais.

Arrendamentos

Arrendatário	Valor Renda
Oásis Rubro	12.000€ /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 Zona Industrial de Almeirim, lote 33, entre as ruas F e C, á face da estrada de acesso á Cidade de Almeirim.

5.2. Descrição do Património

O imóvel em é um Prédio destinado a comércio/armazém á face da estrada de acesso a Almeirim.

Actualmente está ocupado por uma loja Chinesa.

O espaço é composto de átrio de entrada, duas grandes áreas de loja interligadas, dois grandes espaços que estão a servir de arrecadação nas traseiras. Tem casas de banho, zona de escritório. Em andar tem uma área mais pequena, no entanto na mesma de grande dimensão.

A nível de acabamentos apresenta em parte tectos falsos com iluminação embutida, pavimentos em cerâmico.

Apresenta as paredes exteriores em caixilharias de vidro.

O edifício apresenta uma estrutura em betão, com vigas e pórticos em betão, 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 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

Almeirim é uma cidade portuguesa sede do Município de Almeirim, pertencendo ao Distrito de Santarém, e tendo 11 552 habitantes (2021).

O Município de Almeirim com 222,12 km² de área e 22 016 habitantes (2021), está subdividido em 4 freguesias (Almeirim, Benfica do Ribatejo, Fazendas de Almeirim e Raposa) O município é limitado a norte pelo município de Alpiarça, a leste e nordeste pela Chamusca, a sul por Coruche e Salvaterra de Magos, a oeste pelo Cartaxo e a Noroeste por Santarém.

Almeirim goza de uma certa centralidade geográfica e acessibilidades que a têm colocado no centro desenvolvimento económico de região.

A capacidade de trabalho e de empreendimento dos almeirinenses, a referida localização geográfica e proximidade da capital do País, a existência de um sector da restauração muito forte que beneficia do elemento distintivo que é a tradicional Sopa de Pedra, a qualidade dos vinhos do concelho e demais produtos agrícolas, resultantes da excelente qualidade dos solos e o saber de gerações, as potencialidades turísticas e a existência de uma cultura artesanal são destacadas como factores potenciadores de desenvolvimento.

A produção agrícola aliada à indústria da transformação de produtos alimentares, donde se destaca a Sumol + Compal e as Adegas Cooperativas têm um peso importante no que toca à economia local.

A maior parte da população encontra-se empregada no sector terciário relacionado com o comércio, bancos, e seguros, transportes e comunicações, administração pública e serviços, com especial destaque para a área da restauração que emprega directa e indirectamente centenas de pessoas. Somos ainda a sede de alguns serviços regionais como é o caso do Comando Distrital de Operações de Socorro da Proteção Civil, o ACES (Agrupamentos de Centros de Saúde) da Lezíria II ou a da Associação Distrital de Atletismo.

Segue-se o sector secundário, destacando-se as indústrias de construção e obras públicas, metalurgia, metalomecânica, material eléctrico e transportes, calçado, vestuário e têxteis, alimentação e bebidas, madeira.

O sector primário está relacionado com a produção de vinho, com as culturas frutícolas e hortofrutícolas com grande destaque para o melão, o tomate e o milho. Em Almeirim estão sediadas algumas das mais importantes organizações de produtores do País.

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.

Edifício Oasis		Áreas	
		Construção (m ²)	Locável (m ²)
Edifício Oasis			
R/chão - Loja		8 350	8 350
1º Andar - Loja		7 017	7 017
Terreno			16 874

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

6.2. Método dos Custos de Construção

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

Métodos dos Custos de Construção										
Edifício Oasis Zona Industrial Almucirim, Lote 33 - Almucirim										
Edifício Oasis	Áreas		Custos de Construção Directos		Custos Recuperação			Valor de Mercado		
	Construção (m ²)	Locável (m ²)	A. Coberta (€/m ² ABC)	Total (€)	Depreciação taxa %	Unitário (€/m ² ABC)	Parcial (€)	Unitário (€/m ² ABC)	Parcial (€)	
Edifício Oasis										
R/chão - Loja	8 350	8 350	325	2 713 750	40%	130	1 085 500	195	1 628 250	
1º Andar - Loja	7 017	7 017	300	2 105 100	50%	150	1 052 550	150	1 052 550	
Arranjos Exteriores			15	253 110	50%		126 555		126 555	
Total	15 367	15 367	-	5 071 960		-	2 264 605	-	2 807 355	
Custos Indirectos										
Projectos Técnicos (Arq., Especialidades)			3,0%	152 159					84 221	
Taxas e Licenças Camarárias			3,0%	152 159					84 221	
Fiscalização e Gestão do Projeto			2,0%	101 439					56 147	
Total Custos Indirectos			8,0%	405 757					224 588	
Total Custos Obra				5 477 720					3 031 943	
Terreno	16 874			20,00 [€/m ²]					337 480	
Margem Promotor									0	
Valor de Mercado								€	3 369 000	

Assim obtém-se o valor de 3.396.000€, que corresponde ao valor do imóvel calculado pelo método do custo.

6.3. Método de Mercado

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

Método de Mercado									
Edifício Oasis Zona Industrial Almeirim, Lote 33 - Almeirim									
Edifício Oasis	Áreas		Valor Mercado a Novo		Custos de Recuperação		Valor de Mercado		
	Construção (m ²)	Locável (m ²)	Unitário (€/m ² ABC)	Total (€)	Unitário (€/m ² ABC)	Total (€)	Unitário (€/m ² ABC)	Total (€)	
Edifício Oasis									
R/chão - Loja	8 350	8 350	470	3 924 500	130	1 085 500	340	2 839 000	
1º Andar - Loja	7 017	7 017	225	1 578 825	150	1 052 550	75	526 275	
Total	15 367	15 367	0	-	5 503 325	-	2 138 050	-	3 365 275
Valor de Mercado									
							€	3 365 000	

Assim obtém-se o valor de 3.365.000€, que corresponde ao valor do imóvel calculado pelo método de mercado.

6.4. Método do Rendimento

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

Método do Rendimento												
Edifício Oasis Zona Industrial Almeirim, Lote 33 - Almeirim												
Edifício Oasis	Áreas		Valor de Mercado - Rend. Potencial				Valor de Mercado - Rend. Atual				Valor de Mercado	Renda Potencial An
	Construção (m ²)	Locável (m ²)	Renda Mensal (€/m ² ABC)	Yield (%)	Valor de Mercado (€/m ² ABC)	(€)	Renda Mensal (€/m ² ABC)	Yield (%)	Valor de Mercado (€/m ² ABC)	(€)		
Edifício Oasis												
R/cílio - Loja	8 350	8 350	1,70	14 195	6,00%	340	2 839 000	1,24	10 370	5,00%	298	2 488 735
1º Andar - Loja	7 017	7 017	0,38	2 631	6,00%	75	526 275	0,27	1 922	5,00%	66	461 345
Total	15 367	15 367		16 826			3 365 275		12 292			2 950 080
Valor de Mercado												
												2 950 000
												16 826 €

A renda actual a receber neste imóvel é de cerca de 12.292€ por mês.

A taxa de capitalização utilizada foi de 5.0%.

O valor obtido para o imóvel por este método é de 2.950.000€.

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 estratégicas 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 Séniors

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

Promoção imobiliária

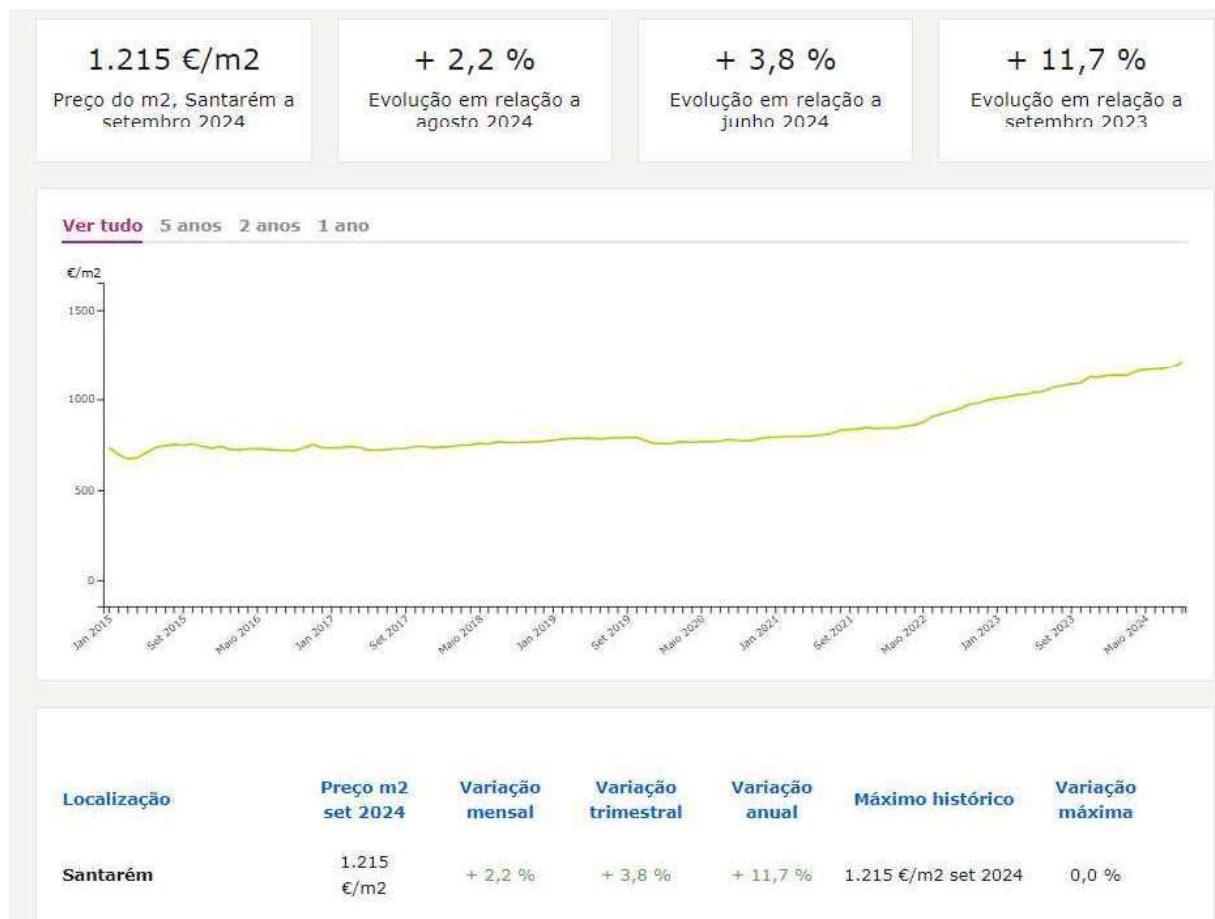
- A entrada em vigor do simplex urbanístico e a forma como o mesmo vai ser posto em prática é a grande interrogação do momento. A nova lei, sendo bastante revolucionária, está a ser encarada com prudência, antecipando-se um período de adaptação e de revisão para todos os envolvidos, que se espera não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

Investimento em imobiliário comercial

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

8. Prospecção de Mercado

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



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 fábrica 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 excepcional 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. 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 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 Atouguia, 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](#)

 **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

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

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

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

6.600 €/mês

2.316 m² área bruta 2,85 €/m² Rés do chão
Armazém para arrendamento 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 ÁS 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 disponívei...

[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 - Receção - Dois Wc's - Alarme - Portões 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	3 365 000 €
--------------------------------	--------------------



10. Fotografias







11. Documentos



AT
autoridade
tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS - 1940 - ALMEIRIM

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 14 - SANTAREM CONCELHO: 03 - ALMEIRIM FREGUESIA: 01 - ALMEIRIM

ARTIGO MATRICIAL: 8742 NIP:

Descrito na C.R.P. de : ALMEIRIM sob o registo nº: 00191

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 14 - SANTAREM CONCELHO: 03 - ALMEIRIM FREGUESIA: 01 - ALMEIRIM Tipo: URBANO

Artigo: 4914

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Zona Industrial de Almeirim Lote: 33 Lugar: Almeirim Código Postal: 2080-221 ALMEIRIM

CONFRONTAÇÕES

Norte: Lote 27 Sul: Rua C Nascente: Lote 34 Poente: Rua F

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total com Andares ou Div. Susc. de Utiliz. Independente

Nº de pisos do artigo: 2

Nº de andares ou divisões com utiliz. independente: 31 Valor patrimonial total: € 2.822.572,56

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 16.874,0684 m² Área de implantação do edifício: 8.538,9500 m² Área bruta privativa total: 11.986,0000 m² Área de terreno integrante das fracções: 8.335,1184 m²

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: ESP 1

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Zona Industrial de Almeirim Lote: 33 Lugar: Almeirim Código Postal: 2080-221 ALMEIRIM

Andar/Divisão: RC

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Comércio e serviços em construção tipo industrial Tipologia/Divisões: T0 Permilagem: 35,5600 Nº de pisos da fracção: 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² Área bruta privativa: 426,0000 m² Área bruta dependente: 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2008 Valor patrimonial actual (CIMI): 101.956,61 Determinado no ano: 2022

Tipo de coeficiente de localização: Comércio Coordenada X: 157 576,00 Coordenada Y: 247 306,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
98.790,00	=	603,00	x	393.4000	x	0,80	x	0,60	x	1,00	x	0,85

PW

**CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO
PARA FIM NÃO HABITACIONAL COM PRAZO CERTO**

ENTRE:

PRIMEIRA: DESTAQUE OBJECTIVO, Lda., com sede em Campo Grande, 28, 4º E, 1700-093 Lisboa, freguesia de Alvalade, concelho de Lisboa, distrito de Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e de pessoas colectiva 515861863, com o capital social de EUR 5.000,00 (cinco mil euros) aqui representada por Duarte Maria Campos de Sousa Calheiros e Menezes, na qualidade de Gerente Único, com poderes para o acto, adiante designada por **PRIMEIRA CONTRAENTE ou SENHORIA**;

SEGUNDA: OÁSIS RUBRO, Lda., com sede em Herdade da Mesquita - Estrada Nacional 378, s/n, Carrasqueira, 2970-643 Sesimbra, freguesia de Sesimbra (Castelo), concelho de Sesimbra, distrito de Setúbal, matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e de pessoas colectiva 516599712, com o capital social de EUR 2.000,00 (dois mil euros), aqui representada por Pan Sensen, na qualidade de Gerente Único, com poderes para o acto, adiante designada por **SEGUNDA CONTRAENTE ou ARRENDATÁRIA**.

CONSIDERANDO QUE:

A) A **PRIMEIRA CONTRAENTE** e a **SEGUNDA CONTRAENTE** celebraram, em 25 de outubro de 2021, um contrato promessa de arrendamento para fins não habitacionais com prazo certo, **AO ABRIGO DOS ARTIGOS 1108." E SEGUINTE DO CÓDIGO CIVIL (COM A REDAÇÃO QUE LHES FOI DADA PELA LEI N.º 6/2006 de 27 de FEVEREIRO, NA REDACÇÃO EM VIGOR)** relativo a prédio urbano destinado a comércio e serviços em construção tipo industrial, sito na Zona Industrial de Almeirim, Lote 33, 2080-221 Almeirim, descrito na Conservatória do Registo Predial de Almeirim, sob o n.º 191 da freguesia de Almeirim, concelho de Almeirim, inscrito na matriz predial da freguesia de Almeirim sob o artigo 8742, para o qual foi emitida pela Câmara Municipal de Almeirim em 05 de Agosto de 2004 a licença de utilização n.º 126/04, e o certificado do desempenho energético n.º CE70212416, cujas cópias se anexam ao presente contrato (**Anexo I e II**);

B) A **SEGUNDA CONTRAENTE**, tem interesse na locação do referido imóvel;

C) A **PRIMEIRA CONTRAENTE** é já nesta data proprietária do referido imóvel;

DESTAQUE OBJECTIVO

A

Oásis Rubro, Lda
Herdade da Mesquita – Estrada Nacional
378, S/N
Carrasqueira
2970-643 Sesimbra

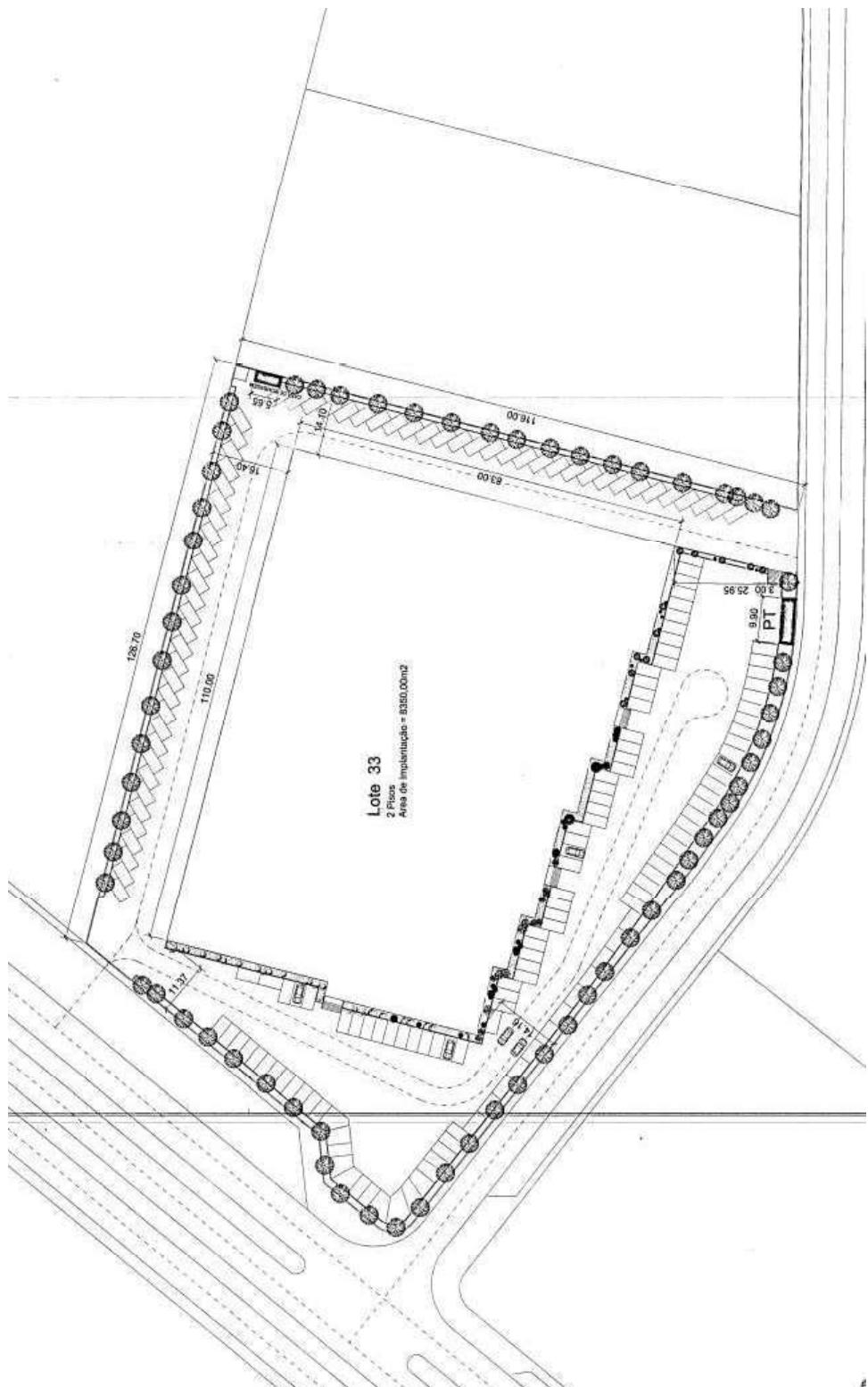
Lisboa, 23 de outubro de 2023,

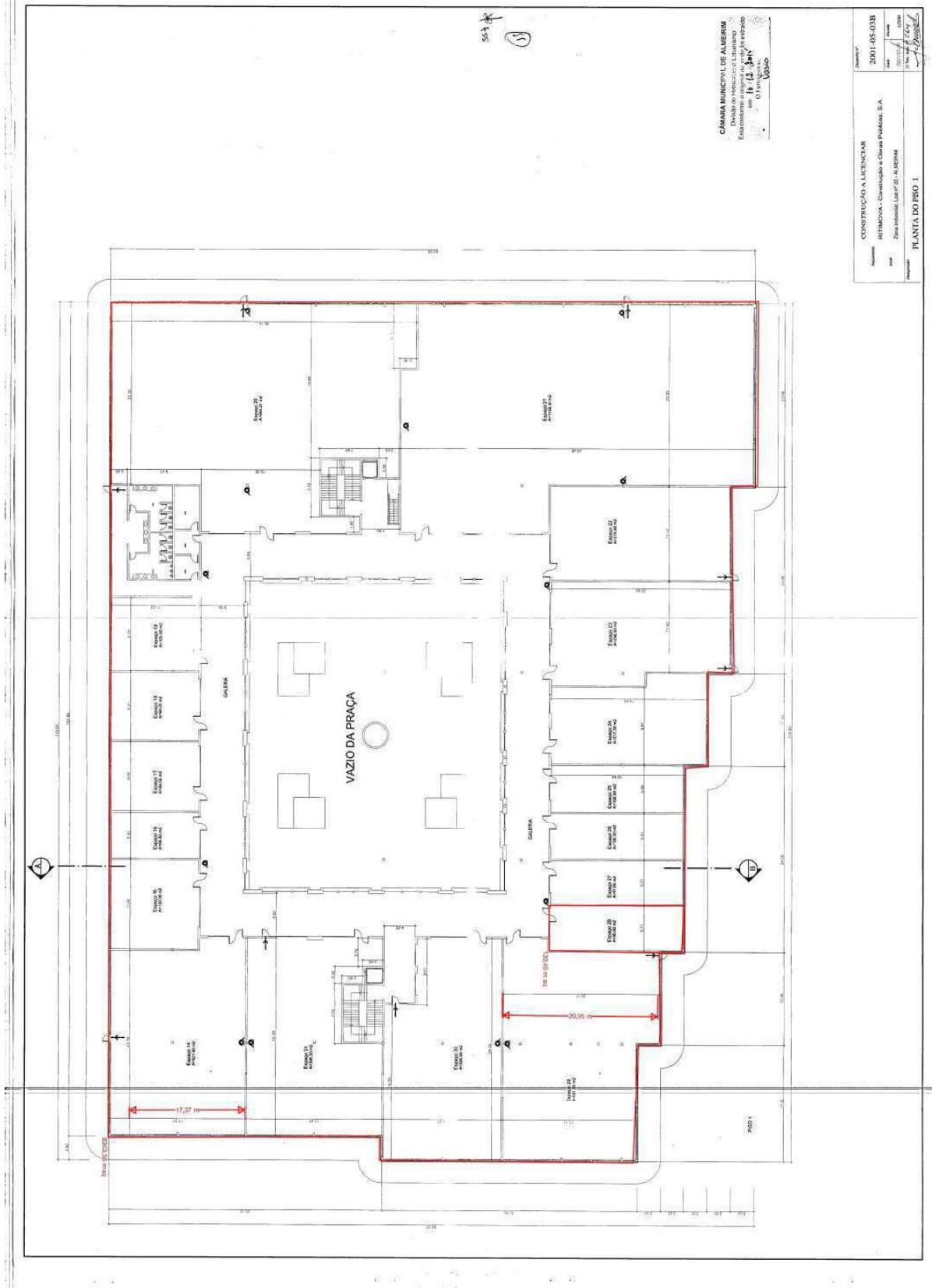
Assunto: Actualização do Valor da Renda do Contrato de Arrendamento Não Habitacional Com Prazo Certo, datado de 25/10/2021, respeitante ao prédio urbano sito na Zona Industrial de Almeirim, Lote 33, sito na freguesia e concelho de Almeirim.

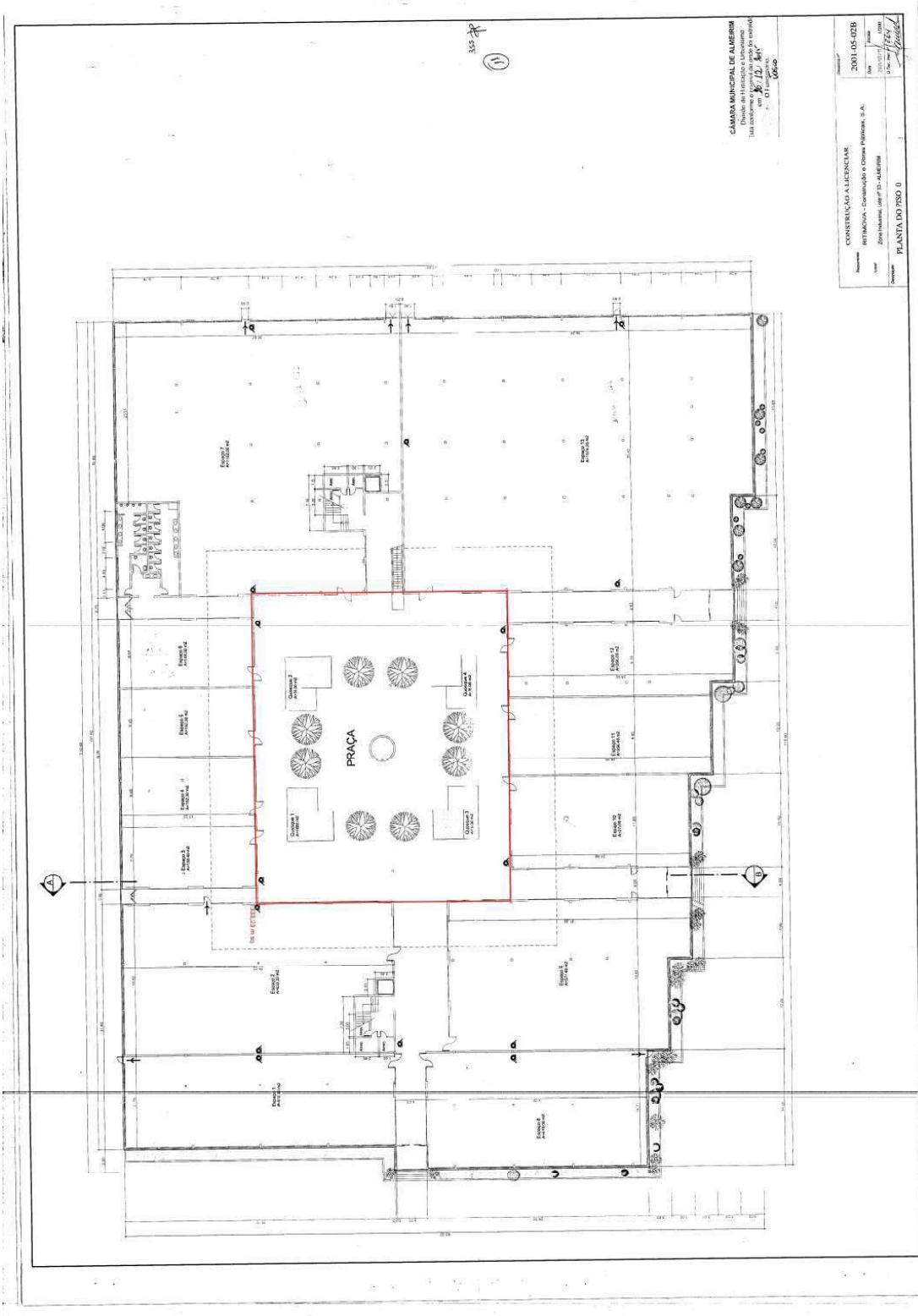
Ex.mos Senhores,

Vimos, pela presente, comunicar a V. Ex.as, enquanto Arrendatários, que, nos termos da legislação em vigor, nomeadamente do artigo 1077.º do Código Civil, do Aviso n.º 17989/2021 e do Aviso n.º 20809-A/2022, publicado no Diário da República e no disposto do n.º 1 da Cláusula Quinta do supra mencionado Contrato de Arrendamento, e uma vez que, em 2022 e 2023 não existiram actualizações de renda, pretendemos proceder à atualização do valor da renda, atualmente em vigor de € 12.000,00 (doze mil euros), pela aplicação do coeficiente de atualização fixado em 1,0043 para 2022 e 1,02 para 2023.

Nestes termos, tal atualização, entrará em vigor a partir da renda do próximo mês de dezembro do ano civil de 2023, que se vence em 01 de novembro de 2023, bem como as que se vencerão posteriormente, e deverão ser pagas no montante de € 12.292,64 (doze mil duzentos e noventa e dois euros e sessenta e quatro céntimos), até nova atualização legal.







12. Anexo Pressupostos

1. Finalidade da Avaliação

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

2. Moeda

A moeda de avaliação é o Euro (€)

3. Base de Valor

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

4. Base da Vistoria

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

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

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

São levados a cabo estudos de mercado na envolvente do imóvel e contactados mediadores e outros players locais, tendo sido compilada e analisada toda a informação recolhida. Os valores obtidos foram validados por comparação com a nossa base de dados interna.

5. Pressupostos

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

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

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

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

6. Pressupostos Especiais

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

7. Restrições ao Uso

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

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

8. Normas de Avaliação

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

9. Seguro

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

10. Limites de Responsabilidade

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

11. Tratamento Reclamações

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

12. Conflitos de Interesse

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

13. Capacidade Técnica

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

13. Métodos de Avaliação

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

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

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

Método do Rendimento ou Atualização das Rendas Futuras

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

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

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

Método do Rendimento através do Discounted Cash Flow, tem normalmente por base o princípio da maior e melhor utilização do imóvel, sempre enquadrada pela legislação vigente (e aplicável ao imóvel, ainda que com caráter específico) e 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 Comparaçao de Mercado tendo em conta a sua

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

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

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

- a) A obsolescência física corresponde à inibição total ou parcial da utilidade de um imóvel decorrente do desgaste estrutural ou dos diversos materiais incorporados, causado pela utilização, exposição aos elementos naturais, falhas motivadas por utilização indevida e deficiente construção e/ou conservação.
- b) A obsolescência funcional traduz-se pela perda de valor resultante do desenvolvimento científico-tecnológico ou alteração de fatores sociais. Assim, as alterações referidas podem provocar a necessidade de realizar mudanças no layout existente, processos construtivos ou materiais incorporados, resultando na desadequação do imóvel devido a capacidade/construção excessiva, inadequação face às atuais atividades desenvolvidas, falta de utilidade ou custos variáveis demasiado elevados.
- c) A obsolescência económica corresponde à perda de valor resultante de condições económicas externas, como sejam a evolução da economia, redução da procura de um produto, disponibilidade de matérias-primas, serviços de transporte ou até mesmo a extinção da atividade para a qual o imóvel apresentava utilidade.

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

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

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

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

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

14. Declaração

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

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

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

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



Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar

Luis Barata de Tovar

Telefone: +351 931 613 292

luisbaratatoval@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.15

Warehouse Distribution/Logistics – Odivelas



Relatório e Avaliação Imobiliária

2 Fracções Armazéns

**Rua Heróis de Chaimite
Odivelas**

Novembro 2024

1. Resumo Avaliação

Imóvel	2 Fracções	
Morada	Rua Herois de Chaimite nº 43 - Odivelas	
Áreas	Área de Construção	4 861 m ²
	Área de Terreno	3 361 m ²
Valores	- Método de Custos Construção	2 701 000 €
	- Método de Mercado	2 715 000 €
	- Método do Rendimento	2 711 000 €
	Valor de Mercado Actual	2 711 000 €
	Fracção C - Igreja Lagoinha	1 292 000 €
	Fracção D - Isto é Expresso	1 418 000 €



2. Dados Avaliação

2.1. Solicitante e Destinatário da Avaliação

FII Growth

2.2. Entidade detentora do imóvel

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

2.3. Identificação do Avaliador

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

Contrato de Prestação de Serviços	25/09/2024
Solicitação da Avaliação/Vistoria	25/09/2024
Relatório de Avaliação	18/10/2024
Avaliação anterior (se aplicável)	Não Aplicável
Entrega do Relatório de Avaliação	18/10/2024

3. Índice

1.	RESUMO AVALIAÇÃO	1
2.	DADOS AVALIAÇÃO.....	2
2.1.	Solicitante e Destinatário da Avaliação	2
2.2.	Entidade detentora do imóvel.....	2
2.3.	Identificação do Avaliador	2
3.	ÍNDICE	3
4.	PRESSUPOSTOS ESPECIAIS AVALIAÇÃO	4
5.	DESCRIPÇÃO DO PATRIMÓNIO EM AVALIAÇÃO	6
5.1.	Localização do Património	6
5.2.	Descrição do Património	6
5.3.	Inserção nos Instrumentos de Planeamento Urbano	6
5.4.	Envolvente Urbana	7
5.5.	Localização	8
6.	AVALIAÇÃO DO PATRIMÓNIO	9
6.1.	Áreas de Avaliação.....	9
6.2.	Método dos Custos de Construção.....	10
6.3.	Método de Mercado	11
6.4.	Método do Rendimento.....	12
7.	ENQUADRAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	13
8.	PROSPECÇÃO DE MERCADO	15
9.	CONCLUSÃO DO VALOR DA PROPRIEDADE.....	19
10.	FOTOGRAFIAS	20
11.	DOCUMENTOS	23
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

Documentos Oficiais

Caderneta Predial Urbana

Vistoria

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

Não efetuamos ensaios estruturais nem ambientais.

Arrendamentos

Arrendatário	Valor Renda
Igreja Batista da Lagoinha	7.000€
Isto é Expresso	7.500€

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 na Rua Herois de Chaimite nº 43, Fracções C e D, na freguesia e concelho de Odivelas.

5.2. Descrição do Património

O imóvel em é um Prédio de cave e r/chão com Fracções destinas a Armazém.

Fracção C

A fracção situa-se na parte superior do edifício, sendo composta de átrio de entrada, 2 salões de grande dimensão, uma para o culto e outra para convívio, com zona de cozinha e algumas salas de apoio.

A nível de acabamentos apresenta bons acabamentos, com tectos falsos em toda a área, pavimentos em cerâmico na entrada e em alcatifa nas restantes áreas. Tem casas de banho de apoio.

Fracção D

A fracção situa-se na parte superior do edifício, sendo composta de espaço de grande dimensão destinado a armazenagem, com um cais de carga. Tem casas de banho de apoio. Tem zona de escritórios com acabamentos normais.

O pavimento é em betão afagado e pintado.

O edifício onde se inserem as Fracções apresenta uma estrutura em vigas e pórticos em betão, paredes em alvenaria, rebocadas e pintadas. A cobertura é autoportante.

O edifício tem cerca de 30 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

Odivelas é uma cidade portuguesa do distrito de Lisboa, região e sub-região da Área Metropolitana de Lisboa, com cerca de 148 mil habitantes.

É sede do município de Odivelas com 26,54 km² de área e 148.058 habitantes (2021), subdividido desde 2013 em 4 freguesias

Integrado na Área Metropolitana de Lisboa, o Concelho de Odivelas faz fronteira com os Concelhos de Loures, Sintra, Amadora e Lisboa.

A localização geográfica do Concelho de Odivelas, na sua condição de território periférico da capital, influenciou durante muitos anos, a evolução do setor empresarial. O território de Odivelas era reconhecido por muitos como um "dormitório".

Nota-se nos últimos anos, uma tendência positiva na evolução do crescimento económico do concelho. Com o aparecimento de grandes infraestruturas viárias na região, como a CRIL e a CREL e, em parte, o Eixo Norte/Sul, reforçadas por outras obras, algumas de investimento municipal, como as rotundas e os nós da Ramada e das Patameiras, começaram a ser corrigidos alguns dos problemas de acessibilidade.

Esta nova realidade, veio dar outro sentido à ligação da malha viária nacional e regional, quebrando assim o seu isolamento e proporcionando melhores condições para criação de novas empresas.

O setor terciário é de longe o que mais predomina no concelho, seguindo-se o setor secundário e depois o setor primário. Este último com uma presença muito reduzida.

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.

2 Fracções

Rua Herois de Chaimite nº 43 - Odivelas

	2 Fracções	Áreas		
		Construção (m ²)	Locável (m ²)	
2 Fracções				
Fracção C				
R/chão - Armazém		1 578	1 578	
Área de Logradouro		750	750	
Fracção D				
R/chão - Armazém		1 783	1 783	
Área de Logradouro		750	750	

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

6.2. Método dos Custos de Construção

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

Métodos dos Custos de Construção									
2 Frações Rua Herois de Chaimite nº 43 - Odivelas									
2 Frações	Áreas		Custos de Construção Diretos		Custos Recuperação			Valor de Mercado	
	Construção (m ²)	Locável (m ²)	A. Coberta (€/m ² ABC)	Total (€)	Depreciação taxa %	Unitário (€/m ² ABC)	Parcial (€)	Unitário (€/m ² ABC)	Parcial (€)
2 Frações									
Fracção C									
R/chão - Armazém	1 578	1 578	550	867 900	20%	110	173 580	440	694 320
Área de Logradouro	750	750	100	75 000	20%	20	15 000	80	60 000
Fracção D									
R/chão - Armazém	1 783	1 783	450	802 350	30%	135	240 705	315	561 645
Área de Logradouro	750	750	100	75 000	30%	30	22 500	70	52 500
Arranjos Exteriores				0			0		0
Total	4 861	4 861		1 820 250			451 785		1 368 465
Custos Indirectos									
Projectos Técnicos (Arq., Especialidades)			4,0%	72 810					54 739
Taxas e Licenças Camarárias			4,0%	72 810					54 739
Fiscalização e Gestão do Projeto			4,0%	72 810					54 739
Total Custos Indirectos			12,0%	218 430					164 216
Total Custos Obra				2 038 680					1 532 681
Terreno	3 361		225,00 [€/m ²]						756 225
Margem Promotor					18%				412 003
Valor de Mercado							€ 2 701 000		

Assim obtêm-se o valor de 2.701.000€, que corresponde ao valor do imóvel calculado pelo método do custo.

6.3. Método de Mercado

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

Método de Mercado									
2 Frações Rua Heróis de Chaimite nº 43 - Odivelas									
2 Frações	Áreas		Valor Mercado a Novo		Custos de Recuperação		Valor de Mercado		
	Construção (m ²)	Locável (m ²)	Unitário (€/m ² ABC)	Total (€)	Unitário (€/m ² ABC)	Total (€)	Unitário (€/m ² ABC)	Total (€)	
2 Frações									
Fracção C									
R/chão - Armazém	1 578	1 578	960	1 514 880	130	204 824	830	1 310 056	
Área de Logradouro	750	750	175	131 250	24	17 700	151	113 550	
Fracção D									
R/chão - Armazém	1 783	1 783	825	1 470 975	159	284 032	666	1 186 943	
Área de Logradouro	750	750	175	131 250	35	26 550	140	104 700	
Total	4 861	4 861	0	-	3 248 355	-	533 106	-	2 715 249
Valor de Mercado									
							€	2 715 000	

Assim obtêm-se o valor de 2.715.000€, que corresponde ao valor do imóvel calculado pelo método do custo.

6.4. Método do Rendimento

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

Método do Rendimento												
2 Frações Rua Heróis de Chaminé nº 43 - Odivelas												
2 Frações	Áreas		Valor de Mercado - Rend. Potencial				Valor de Mercado - Rend. Anual				Valor de Mercado	Renda Potencial Anual
	Construção (m ²)	Locável (m ²)	Renda Mensal (€/m ² ABC)	Renda Mensal (€)	Yield %	Valor de Mercado (€/m ² ABC)	Valor de Mercado (€)	Renda Mensal (€/m ² ABC)	Renda Mensal (€)	Yield %	Valor de Mercado (€/m ² ABC)	Valor de Mercado (€)
2 Frações												
Fração C												
R/cílio - Armazém	1 578	1 578	4,50	7 090	6,50%	830	1 310 056	4,44	7 000	6,50%	819	1 292 308
Área de Logradouro	750	750	0,82	615	6,50%	151	113 550					
Fração D												
R/cílio - Armazém	1 783	1 783	3,61	6 429	6,50%	666	1 186 943	4,31	7 683	6,50%	796	1 418 383
Área de Logradouro	750	750	0,76	567	6,50%	140	104 700					
Total		4 861	4 861			14 708		2 715 249		14 683		2 710 691
Valor de Mercado												
											2 711 000	14 708 €

A renda actual a receber neste imóvel é de cerca de 14.683€ por mês.

A taxa de capitalização utilizada foi de 6.5%.

O valor obtido para o imóvel por este método é de 2.710.000€.

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 estratégicas 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 Séniors

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

Promoção imobiliária

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

Investimento em imobiliário comercial

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

8. Prospecção de Mercado

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



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

Armazém na avenida da Fonte Luminosa, Pontinha e Famões, Odivelas
4.250.000 €
4.500 m² área bruta 944 €/m²
Armazém, em zona industrial, inserido em terreno com cerca de 5.000 m², com 4.300m² de área bruta de construção com pé direito de 8,10m de altura. 54 lugar...

Contactar Ver telefone



Armazém na rua Fernando Pessoa, Pontinha e Famões, Odivelas



2.550.000 €

1.043 m² área bruta 2.445 €/m²

Oportunidade Única: Armazém para Cash&Carry em Famões! Se procura um espaço amplo e versátil para iniciar ou expandir o seu negócio de Cash&Carry, nã...

1/41

Contactar Ver telefone



Armazém na rua Norberto de Oliveira, Póvoa de Santo Adrião e Olival Basto, Odivelas



1.890.000 €

1.380 m² área bruta 1.370 €/m²

Fantástico Armazém com ótimos acessos!

Edifício empresarial de 2 pisos(possível converter em 3 pisos) na Póvoa de Santo...

Fim exclusivo

1/73

Contactar Ver telefone



Armazém em Póvoa de Santo Adrião e Olival Basto, Odivelas



1.750.000 €

3.342 m² área bruta 524 €/m² Rés do chão

Excelente conjunto de armazéns e escritórios, composto por 3 edifícios parcialmente arrendados até ao final do ano 2020, em Povo de Santo Adrião,...

1/26

Contactar Ver telefone



Armazém na rua Major João Luís de Moura, Pontinha e Famões, Odivelas



750.000 €

438 m² área bruta 1.712 €/m² Rés do chão

Armazém Famões

Fantástico armazém, de três pisos, com 437,8m² de área bruta privativa, com um aproveitamento extra do piso intermédio, que lhe confere um...

Contactar Ver telefone



Espaço comercial ou armazém na rua Heróis de Chaimeite, Codivel, Odivelas



750.000 €

655 m² área bruta 1.145 €/m²

Tenho o prazer de lhe apresentar um excelente investimento imobiliário na Póvoa de Santo Adrião em Odivelas. Trata-se de um espaçoso e versátil armazém, ideal...

1/14

Contactar Ver telefone





Armazém na rua Projectada à Estrada da Palã, Pontinha e Famões, Odivelas

725.000 €

750 m² área bruta 967 €/m² Rés do chão
Armazém com Escritórios em Localização Privilegiada junto ao Strada Outlet Shopping, Odivelas Apresentamos uma excelente oportunidade de investimento...

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



Armazém em Pontinha e Famões, Odivelas

690.000 €

722 m² área bruta 956 €/m² Rés do chão
Armazém para venda em Odivelas A necessitar de obras 1 Armazém com 422 m² Portão com 2,80 mts largura por 3,5 altura Pé direito de 5,5mts É ainda composto...

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



Armazém na rua Heróis de Chaimite, Codivel, Odivelas

680.000 € ~~700.000 €~~ ↓ 3%

608 m² área bruta 1.118 €/m² Rés do chão
Fantástico edifício constituído por 2 pisos e um terceiro com escritórios (gabinetes), situado a 5 min a pé do metro de Odivelas. Cada piso dispõe de salas amplas que...

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



Armazém em Póvoa de Santo Adrião e Olival Basto, Odivelas

12.500 €/mês

1.251 m² área bruta 9,99 €/m²
Excelente armazém para arrendamento na Póvoa de Santo Adrião - Odivelas Área total: 1250m² - 29x43m Altura até à viga 2,64 metros. Ao nível do 1º piso com acesso por elevador e escadas. Tem ainda 55 lugares de...

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



Espaço comercial em Centro, Odivelas

8.000 €/mês

430 m² área bruta 18,60 €/m²
Ref.: MJC5436 - Loja com 430m² no CENTRO de Odivelas. Situada junto ao metro de Odivelas, beneficia pela localização central, alvo de elevada afluência e, consequentemente atração comercial diária. Esta espaçosa loj...

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



Espaço comercial em Centro, Odivelas

8.000 €/mês

441 m² área bruta 18,14 €/m²
Arrenda-se Loja/armazém com área bruta de 440m². Localizada no r/c de prédio para habitação. 2 casa de banho e dependência para arrumos. Pé direito: Até à viga 3,9 metros Até ao teto: 4,40 metros Bastante...

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



Armazém na rua Manuel Gomes Pereira, Ramada e Caneças, Odivelas



3.800 €/mês

890 m² área bruta 4,27 €/m²

Apresento um terreno excepcional, perfeitamente adequado para a realização de exposições e eventos diversos. Com uma área murada de 890m2. O terreno dispõe de todas as infraestruturas essenciais já...

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



Espaço comercial na rua 19 de Novembro, Póvoa de Santo Adrião e Olival Basto, Odivelas



3.750 €/mês

240 m² área bruta 15,62 €/m² Rés do chão

LOJA 135m² úteis Open Space + 52m² TERRAÇO + BOX 45M² SOLVILLAS ODIVELAS NOVO Loja nova com total de 200m², oportunidade única na nova urbanização Solvillas, a 2min do IC22 (acesso Ramada e Póvoa de San...

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



Espaço comercial ou armazém na rua dos Bombeiros Voluntários, Centro, Odivelas



3.500 €/mês

82 m² área bruta 42,68 €/m²

Loja para arrendamento no Centro de Odivelas Características do Imóvel: - **Pisos: ** 2 (Cave e R/C) + Mezanino - ** Área total útil 175 m² - **Área dos pisos: ** 82m² R/C+ 92m² Cave + 20m² Mezanino Descrição...

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



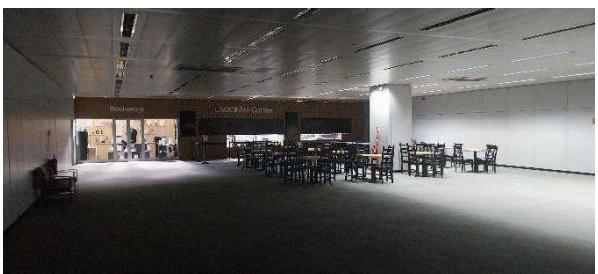
9. Conclusão do Valor da Propriedade

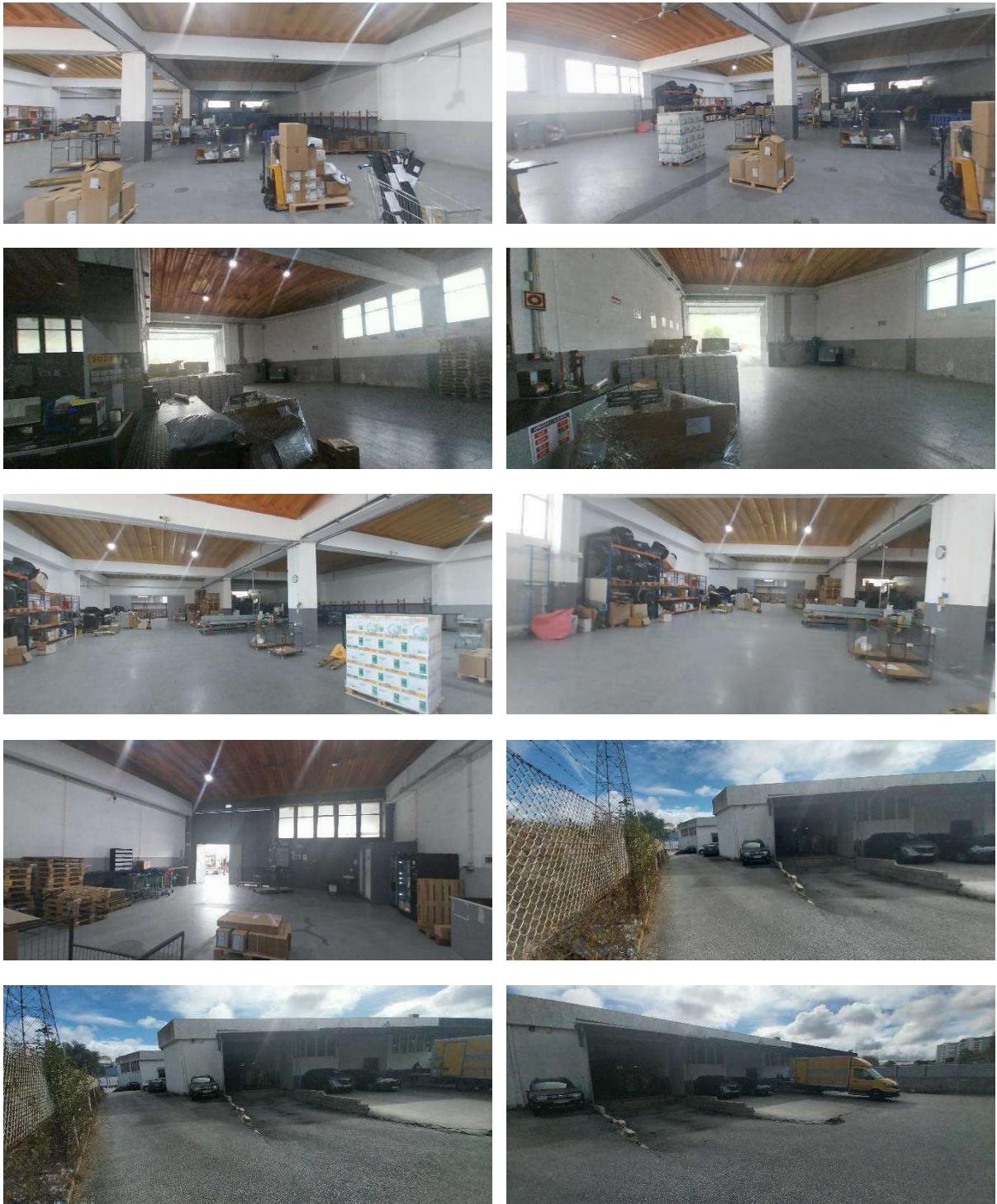
Dado o exposto anteriormente e tendo em conta a localização do imóvel, suas características, e actual situação do mercado imobiliário, actualmente fixa-se para o mesmo os seguintes valores:

Valor de Mercado Actual	2 711 000 €
Fracção C - Igreja Lagoinha	1 292 000 €
Fracção D - Isto é Expresso	1 418 000 €



10. Fotografias





11. Documentos



AT
autoridade
tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 4227 - ODIVELAS

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 16 - ODIVELAS **FREGUESIA:** 03 - ODIVELAS

ARTIGO MATRICIAL: 10062 **NIP:**

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: RUA HEROIS DE CHAIMITE Nº: 43 **Lugar:** ODIVELAS

Av./Rua/Praça: RUA HEROIS DE CHAIMITE Nº: 43 **Lugar:** ODIVELAS **Código Postal:** 2620-114 POVOA DE SANTO ADRIÃO

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

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

Descrição: PRÉDIO URBANO ARMAZENAL COMPOSTO POR R/C, 1º ANDAR E CASA DE GUARDA C/ FRACÇÃO PRÓPRIA. S.C. 3620 M2, S.D. 3000 M2.

Nº de pisos do artigo: 2

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 6.620,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 3.620,0000 m² **Área bruta privativa total:** 0,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 3.000,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: C

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: RUA HEROIS DE CHAIMITE Nº: 43 **Lugar:** ODIVELAS **Código Postal:** 2620-114 POVOA DE SANTO ADRIÃO

Andar/Divisão: 1C

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

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

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 750,0000 m² **Área bruta privativa:** 1.578,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1992 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €761.655,96 **Determinado no ano:** 2019

Tipo de coeficiente de localização: Indústria **Coordenada X:** 109.957,00 **Coordenada Y:** 203.861,00 **Mod 1 do IMI nº:** 3467803 **Entregue em:** 2012/06/18 **Ficha de avaliação nº:** 5189772 **Avaliada em:** 2012/11/23

Vt¹	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
730.290,00	=	603,00	x	1.450,0500	x	0,80	x	1,74	x	1,000	x	0,80



AT
autoridade
tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 4227 - ODIVELAS

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA **CONCELHO:** 16 - ODIVELAS **FREGUESIA:** 03 - ODIVELAS

ARTIGO MATRICIAL: 10062 **NIP:**

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: RUA HEROIS DE CHAIMITE Nº: 43 **Lugar:** ODIVELAS

Av./Rua/Praça: RUA HEROIS DE CHAIMITE Nº: 43 **Lugar:** ODIVELAS **Código Postal:** 2620-114 POVOA DE SANTO ADRIÃO

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

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

Descrição: PRÉDIO URBANO ARMAZENAL COMPOSTO POR R/C, 1º ANDAR E CASA DE GUARDA C/ FRACÇÃO PRÓPRIA. S.C. 3620 M2, S.D. 3000 M2.

Nº de pisos do artigo: 2

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 6.620,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 3.620,0000 m² **Área bruta privativa total:** 0,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 3.000,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: D

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: RUA HEROIS DE CHAIMITE Nº: 43 **Lugar:** ODIVELAS **Código Postal:** 2620-114 POVOA DE SANTO ADRIÃO

Andar/Divisão: 1D

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

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

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 750,0000 m² **Área bruta privativa:** 1.783,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1992 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €853.174,82 **Determinado no ano:** 2019

Tipo de coeficiente de localização: Indústria **Coordenada X:** 109.957,00 **Coordenada Y:** 203.861,00 **Mod 1 do IMI nº:** 3467803 **Entregue em:** 2012/06/18 **Ficha de avaliação nº:** 5189773 **Avaliada em:** 2012/11/23

Vt¹	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
818.040,00	=	603,00	x	1.624,3000	x	0,80	x	1,74	x	1,000	x	0,80

registro predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-2364-54501-111601-001360

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 32554, Livro N.º: 86

DESCRICOES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Odivelas

Rua Heróis de Chaimité n.º 43

ÁREA TOTAL: 6620 M²

ÁREA COBERTA: 3620 M²

ÁREA DESCOBERTA: 3000 M²

MATRIZ n.º: 10062

COMPOSIÇÃO E CORPORAÇÕES:

Edifício composto de rés-do-chão; 1º andar destinados a armazém, com parquementos e casa do guarda.

Desanexado da descrição n.º. 10.022, fls.93, B-29.

Rep. ext. ficha n.º.01360/19870423 da freguesia de Odivelas.

PRAÇÕES AUTÔNOMAS:

A,B,C,D,E

O(A) Escriturário(a)

Maria José Machado Santos Sanches

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 3 de 1987/04/23 - Aquisição

CAUSA: Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** ANTÓNIO DA FONSECA BEN-HAJA

Casado/a com VITÓRIA DE ASSUNÇÃO ANICETO DE ALMEIDA BEN-HAJA no regime de Comumhão geral

Morada: Rua João de Deus n.º 6, 2º-Dto.

Localidade: Odivelas

** VITÓRIA DE ASSUNÇÃO ANICETO DE ALMEIDA BEN-HAJA

Casado/a com ANTÓNIO DA FONSECA BEN-HAJA no regime de Comumhão geral

Morada: Rua João de Deus n.º 6, 2º-Dto.

Localidade: Odivelas

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** JOAQUIM VICENTE

C.R.P. Odivelas

www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor

2023/01/20 15:11:17 UTC

Página - 1 -

www.passapronta.mj.pt

a) b)

CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINOS NÃO HABITACIONAIS

ENTRE,

PRIMEIRA CONTRAENTE: "COLINAS CITADINAS, LDA.", NIPC 515224006, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o mesmo número, com sede na Rua Vasco da Gama, 18A, 2685-244 Portela LRS, freguesia de Moscavide e Portela, concelho de Loures, distrito de Lisboa, representada pelo seu Gerente Diamantino Querido Capaz, solteiro, maior, natural da freguesia de Minde, concelho de Alcanena, portador do Cartão do Cidadão nº. 5512234 5 ZY2, emitido pela República Portuguesa e válido até 08/11/2028, residente na Estrada da Cabeça da Barreira nº. 370, Ap. 61, 2395-119 Minde, NIF 116242477, qualidade e suficiência de poderes conforme certidão permanente do registo comercial com o código de acesso 5381-7627-3745, doravante designada por **SENHORIA**.

E,

SEGUNDA CONTRAENTE: ISTO É EXPRESSO - SERVIÇOS DE ESTAFETAS, LDA., NIPC 502975326, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Loures sob o mesmo número, com sede na Rua da Escola Primária, Lote 41, 2660-032 Frielas, freguesia de Frielas, concelho de Loures, representada pelos seus gerentes **Nuno José Seco Aurélio Ribeiro, maior, casado**, titular do cartão de cidadão nº. 08195134 5 ZY4, emitido pela República Portuguesa e válido até 18/05/2021, NIF 180588460 e **Ana Paula Salgueiro Lopes Aurélio Ribeiro**, maior, casada, titular do cartão de cidadão nº. 09016219 6 ZY7, emitido pela República Portuguesa e válido até 18/05/2021, NIF 189205644, ambos com domicílio profissional na sede da sua representada, qualidade e suficiência de poderes conforme certidão permanente do registo comercial com o código de acesso 5538-0205-6687, doravante designada por **ARRENDATÁRIA**.

É celebrado o presente contrato de Arrendamento para fins não habitacionais com prazo certo, nos termos do disposto no artigo 1095º. do Código Civil, que se regerá pelas Cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

(Objeto)

- A PRIMEIRA CONTRAENTE é dona e legítima proprietária da fração autónoma designada pela letras "D", destinada a armazém e parqueamento, correspondente ao 1º. Andar Direito do

CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS

ENTRE,

PRIMEIRA CONTRAENTE: "COLINAS CITADINAS, LDA.", NIPC 515224006, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o mesmo número, com sede na Rua Vasco da Gama, 18A, 2685-244 Portela LRS, freguesia de Moscavide e Portela, concelho de Loures, distrito de Lisboa, representada pelo seu Gerente **Diamantino Querido Capaz**, solteiro, maior, natural da freguesia de Minde, concelho de Alcanena, portador do Cartão do Cidadão nº. 5512234 5 ZY2, emitido pela República Portuguesa e válido até 08/11/2028, residente na Estrada da Cabeça da Barreira nº. 370, Ap. 61, 2395-119 Minde, NIF 116242477, qualidade e suficiência de poderes conforme certidão permanente do registo comercial com o código de acesso 5381-7627-3745, doravante designada por **SENHORIA**.

E,

SEGUNDA CONTRAENTE: IGREJA BATISTA DA LAGOINHA, NIPC 592016390, inscrita no Registo Nacional de pessoas Coletivas sob o nº. 4084/2017/10/26, com sede na Rua Cipriano Dourado, 20-B Cave, 1600-428 Lisboa, freguesia de Lumiar, concelho de Lisboa, representada pelo Presidente da Direção e Pastor Titular **JOÃO PAULO MIRANDA EVANGELISTA**, maior, casado, titular do cartão de cidadão nº. 32268909 o ZZ1, emitido pela República Portuguesa e válido até 24/10/2028, NIF 244174946 e pela Tesoureira da Direcção **JOSILEIDE DA SILVA DA PAZ**, maior, solteira, de nacionalidade brasileira, titular do passaporte nº. FS761035, emitido pela República Federativa do Brasil válido até 19/03/2027, portadora do Título de Autorização de residência nº. 303L57K92 válido até 21/05/2022 e NIF 292833520, ambos com domicílio profissional na sede da sua representada, qualidade e suficiência de poderes conforme Registo Nacional de Pessoa Colectiva Religiosas com o código de acesso 94910, doravante designada por **ARRENDATÁRIA**.

É celebrado o presente contrato de **Arrendamento para fins não habitacionais com prazo certo**, nos termos do disposto no artigo 1095º. do Código Civil, que se regerá pelas Cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

(Objeto)

1. A **PRIMEIRA CONTRAENTE** é dona e legítima proprietária da fração autónoma designada pela letras "C", destinada a armazém e parqueamento, correspondente ao 1º. Andar Esquerdo do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito na Rua Heróis de Chaimite, nº. 43,

12. Anexo Pressupostos

1. Finalidade da Avaliação

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

2. Moeda

A moeda de avaliação é o Euro (€)

3. Base de Valor

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

4. Base da Vistoria

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

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

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

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

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

5. Pressupostos

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

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

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

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

6. Pressupostos Especiais

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

7. Restrições ao Uso

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

8. Normas de Avaliação

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

9. Seguro

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

10. Limites de Responsabilidade

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

11. Tratamento Reclamações

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

12. Conflitos de Interesse

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

13. Capacidade Técnica

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

13. Métodos de Avaliação

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

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

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

Método do Rendimento ou Atualização das Rendas Futuras

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

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

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

Método do Rendimento através do Discounted Cash Flow, tem normalmente por base o princípio da maior e melhor utilização do imóvel, sempre enquadrada pela legislação vigente (e aplicável ao imóvel, ainda que com caráter específico) e 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 Comparaçao de Mercado tendo em conta a sua

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

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

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

- a) A obsolescência física corresponde à inibição total ou parcial da utilidade de um imóvel decorrente do desgaste estrutural ou dos diversos materiais incorporados, causado pela utilização, exposição aos elementos naturais, falhas motivadas por utilização indevida e deficiente construção e/ou conservação.
- b) A obsolescência funcional traduz-se pela perda de valor resultante do desenvolvimento científico-tecnológico ou alteração de fatores sociais. Assim, as alterações referidas podem provocar a necessidade de realizar mudanças no layout existente, processos construtivos ou materiais incorporados, resultando na desadequação do imóvel devido a capacidade/construção excessiva, inadequação face às atuais atividades desenvolvidas, falta de utilidade ou custos variáveis demasiado elevados.
- c) A obsolescência económica corresponde à perda de valor resultante de condições económicas externas, como sejam a evolução da economia, redução da procura de um produto, disponibilidade de matérias-primas, serviços de transporte ou até mesmo a extinção da atividade para a qual o imóvel apresentava utilidade.

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

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

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

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

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

14. Declaração

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

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

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

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



Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar

Luis Barata de Tovar

Telefone: +351 931 613 292

luisbaratatoval@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.16

Warehouse Distribution/Logistics – Albufeira



Relatório e Avaliação Imobiliária

**Armazéns
Liveplace, Safetyclean, Bimbo**

**Lanka Park
Guia**

Novembro 2024

1. Resumo Avaliação

Imóvel	Armazéns
Morada	Lanka Park - Guia - Albufeira
Áreas	
	Área de Construção 3 664 m ²
	Área de Terreno 3 664 m ²
Valores	
	- Método de Custos Construção 2 256 000 €
	- Método de Mercado 2 257 000 €
	- Método do Rendimento 2 225 000 €
	Valor de Mercado Actual 2 257 000 €
	Liverplace
	Prédio Artº 4561 528 000 €
	Prédio Artº 4560 235 000 €
	Bimbo Donuts
	Prédio Artº 5657 - Fracção A 714 000 €
	Prédio Artº 5657 - Fracção B 327 000 €
	Safetyclean
	Prédio Artº 5655 - Fracção D 454 000 €



2. Dados Avaliação

2.1. Solicitante e Destinatário da Avaliação

FII Growth

2.2. Entidade detentora do imóvel

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

2.3. Identificação do Avaliador

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

Contrato de Prestação de Serviços	25/09/2024
Solicitação da Avaliação/Vistoria	25/09/2024
Relatório de Avaliação	28/10/2024
Avaliação anterior (se aplicável)	Não Aplicável
Entrega do Relatório de Avaliação	2 de novembro de 2004

3. Índice

1.	RESUMO AVALIAÇÃO	1
2.	DADOS AVALIAÇÃO.....	2
2.1.	Solicitante e Destinatário da Avaliação	2
2.2.	Entidade detentora do imóvel.....	2
2.3.	Identificação do Avaliador	2
3.	ÍNDICE	3
4.	PRESSUPOSTOS ESPECIAIS AVALIAÇÃO	4
5.	DESCRIPÇÃO DO PATRIMÓNIO EM AVALIAÇÃO	5
5.1.	Localização do Património	5
5.2.	Descrição do Património	5
5.3.	Inserção nos Instrumentos de Planeamento Urbano	5
5.4.	Envolvente Urbana.....	6
5.5.	Localização	7
6.	AVALIAÇÃO DO PATRIMÓNIO	8
6.1.	Áreas de Avaliação.....	8
6.2.	Método dos Custos de Construção.....	9
6.3.	Método de Mercado	10
6.4.	Método do Rendimento.....	11
7.	ENQUADRAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	12
8.	PROSPECÇÃO DE MERCADO	14
9.	CONCLUSÃO DO VALOR DA PROPRIEDADE.....	21
10.	FOTOGRAFIAS	22
11.	DOCUMENTOS.....	32
12.	ANEXO PRESSUPOSTOS	43
13.	MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.....	45
14.	DECLARAÇÃO.....	49

4. Pressupostos Especiais Avaliação

Valor de Avaliação

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

Métodos de Avaliação

Método do Custo de Construção
Método de Mercado
Método do Rendimento

Áreas

Caderneta Predial Urbana
Registo da CRP

Documentos Oficiais

Caderneta Predial Urbana
Registo da CRP
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 conseguimos aceder ao interior do edifício, no entanto conseguimos visualizar um pouco dos acabamentos da zona de escritórios.

Não efetuamos ensaios estruturais nem ambientais.

Arrendamentos

Arrendatário	Valor Renda
Liverplace 4561	3124.38€ /mês
Liverplace 4560	1530.01€ /mês
Safetyclean	2743.2€ /mês
Bimbo Donuts	6.509.09€ /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

Os imóveis em avaliação são um conjunto de 5 pavilhões industriais, que se localizam no Lanka Park, na freguesia da Guia e Concelho de Albufeira

5.2. Descrição do Património

Os imóveis em avaliação destinados a armazém.

Liverplace

Pavilhão industrial, amplo, em estrutura de painéis de betão, com vigas e pórticos em betão, com cobertura em chapas tipo sanduiche. O pavimento é em betão afagado de razoável qualidade. Tem uma zona de escritórios em andar, com pavimentos em cerâmico. São duas Fracções.

Safetyclean

Pavilhão industrial, amplo, em estrutura de vigas e pórticos em betão, com cobertura em chapas tipo sanduiche. O pavimento é em betão afagado de razoável qualidade. Tem uma zona de escritórios em andar, com pavimentos em cerâmico.

Bimbo Donuts

Pavilhão industrial, amplo, em estrutura de painéis de betão, com vigas e pórticos em betão, com cobertura em chapas tipo sanduiche. O pavimento é em betão afagado de boa qualidade. Tem uma zona de escritórios em andar, com pavimentos em cerâmico. São duas Fracções.

Os imóveis têm cerca de 25 a 30 anos e encontram-se em 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

Albufeira é uma cidade portuguesa pertencente ao Distrito de Faro, com 21 302 habitantes (2021).

É sede do município de Albufeira com 140,66 km² de área e 44 707 habitantes (censo de 2021), subdividido em 4 freguesias.

Por conta de uma vida noturna (bares, discotecas, restaurantes de renome) vibrante, festas frequentes e algumas das mais belas praias de Portugal, Albufeira converteu-se num dos maiores polos turísticos do país, destacando-se por consequência como a cidade portuguesa com maior número de estrangeiros residentes, com 22,5% da população permanente tendo nascido no exterior, nomeadamente em outros países europeus.

Uma pesquisa do site Cheerfulway elegeu Albufeira como o melhor lugar para se viver em Portugal.

Na década de 1980, verificou-se um enorme surto urbanístico, tendo a cidade crescido para nascente, local para onde se transferiu a maior parte dos serviços administrativos, incluindo a Câmara Municipal.

Albufeira ocupa actualmente a primeira posição no ranking nacional dos municípios com maior captação de impostos por habitante (1021,40€), ultrapassando os valores de grandes áreas como Lisboa e Porto.

Da povoação de longa tradição piscatória com uma próspera indústria de exportação de peixe, resta o porto de abrigo, junto à marina de Albufeira, com os seus coloridos barcos de pesca artesanal, os quais partilham o espaço com as embarcações que se dedicam aos passeios marítimos pela costa e à visita das fabulosas grutas marinhas.

Atualmente, Albufeira e o seu município assumem-se como um dos principais centros turísticos do país, oferecendo quase 30km de costa e mais de duas dezenas de praias muito diversificadas entre si, tanto no que toca ao enquadramento natural, como em termos de ocupação e oferta turística. Embora os equipamentos turísticos, bem como a animação noturna, sejam dos mais afamados do Algarve, convivem ainda par a par com uma outra realidade: a das aldeias tranquilas, onde subsistem artes manuais como a azulejaria, o cobre talhado ou a tapeçaria de esparto, envolvidas por pomares de sequeiro com amendoeiras em flor.

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.

Armazéns		Áreas	
		Construção (m ²)	Locável (m ²)
Armazéns			
Lanka Park - Guia - Albufeira			
Liverplace			
Prédio Artº 4561		885	885
Prédio Artº 4560		378	378
Bimbo Donuts			
Prédio Artº 5657 - Fracção A		1 147	1 147
Prédio Artº 5657 - Fracção B		526	526
Safetyclean			
Prédio Artº 5655 - Fracção D		729	729
Arranjos Exteriores			
Total		3 664	3 664

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										
Armazéns Lanka Park - Guia - Albufeira										
Armazéns	Áreas		Custos de Construção Diretos			Custos Recuperação			Valor de Mercado	
	Construção (m ²)	Locável (m ²)	A. Coberta (€/m ² ABC)	Total (€)	Depreciação taxa %	Unitário (€/m ² ABC)	Parcial (€)	Unitário (€/m ² ABC)	Parcial (€)	
Armazéns										
Liverplace										
Prédio Artº 4561	885	885	450	398 250	20%	90	79 650	360	318 600	
Prédio Artº 4560	378	378	450	170 100	15%	68	25 515	383	144 585	
Bimbo Donuts										
Prédio Artº 5657 - Fracção A	1 147	1 147	450	515 925	15%	68	77 389	383	438 536	
Prédio Artº 5657 - Fracção B	526	526	450	236 475	15%	68	35 471	383	201 004	
Safetyclean										
Prédio Artº 5655 - Fracção D	729	729	450	328 028	15%	68	49 204	383	278 823	
Arranjos Exteriores										
Total	3 664	3 664	-	1 795 336	-	-	289 213	-	1 506 123	
Custos Indirectos										
Projectos Técnicos (Arq., Especialidades)			4,0%	71 813					60 245	
Taxas e Licenças Camarárias			4,0%	71 813					60 245	
Fiscalização e Gestão do Projeto			4,0%	71 813					60 245	
Total Custos Indirectos			12,0%	215 440					180 735	
Total Custos Obra				2 010 780					1 686 857	
Terreno	3 664		75,00	[€/m ²]					274 796	
Margem Promotor					15%				294 248	
Valor de Mercado							€	2 256 000		

Assim obtém-se o valor de 2.256.000€, 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									
Armazéns Lanka Park - Guia - Albufeira									
Armazéns	Áreas			Valor Mercado a Novo		Custos de Recuperação		Valor de Mercado	
	Construção (m ²)	Locácl (m ²)	Unitário (€/m ² ABC)	Total (€)	Unitário (€/m ² ABC)	Total (€)	Unitário (€/m ² ABC)	Total (€)	
Armazéns									
Liverplace									
Prédio Artº 4561	885	885	700	619 500	104	91 598	597	527 903	
Prédio Artº 4560	378	378	700	264 600	78	29 342	622	235 258	
Bimbo Donuts									
Prédio Artº 5657 - Fracção A	1 147	1 147	700	802 550	78	88 997	622	713 553	
Prédio Artº 5657 - Fracção B	526	526	700	367 850	78	40 792	622	327 058	
Safetyclean									
Prédio Artº 5655 - Fracção D	729	729	700	510 265	78	56 585	622	453 680	
Total	3 664	3 664	0	-	2 054 500	-	307 313	-	2 257 452
Valor de Mercado									
								€	2 257 000

Assim obtém-se o valor de 2.257.000€, 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														
Armazéns Link Park - Guia - Albufeira														
Armazéns	Áreas		Valor de Mercado - Rend. Potencial					Valor de Mercado - Rend. Anual					Valor de Mercado (€)	Renda Potencial Anual (€)
	Construção (m ²)	Locável (m ²)	Renda Mensal (€/m ² ABC)	Yield %	Valor de Mercado (€/m ² ABC)			Renda Mensal (€/m ² ABC)	Yield %	Valor de Mercado (€/m ² ABC)				
Armazéns														
Liverplace														
Prédio Artº 4561	885	885	3,73	3.299	7,50%	597	527 903	3,53	3.124	7,50%	565	499 885	499 885	3.299
Prédio Artº 4560	378	378	3,89	1.410	7,50%	622	235 258	4,05	1.530	7,50%	648	244 802	244 802	1.470
Bimbo Donuts														
Prédio Artº 5657 - Freguesia A	1.147	1.147	3,89	4.460	7,50%	622	713 553	3,89	4.463	7,50%	623	714 131	714 131	4.460
Prédio Artº 5657 - Freguesia B	526	526	3,89	2.044	7,50%	622	327 058	3,89	2.046	7,50%	623	327 323	327 323	2.044
Safetyteam														
Despacho Artº 5655 - Despacho D	720	720	3,89	2.936	7,50%	622	453 690	3,76	2.743	7,50%	602	439 012	439 012	2.936
Total	3 664	3 664		14 109			2 257 452					2 225 053	2 225 053	
Valor de Mercado														
2 223 000														
14 109 €														

A renda actual a receber neste imóvel é de cerca de 14.109€ por mês.

A taxa de capitalização utilizada foi de 7.5%.

O valor obtido para o imóvel por este método é de 2.225.000€.

7. Enquadramento do Mercado Imobiliário

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

Escritórios

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

Retalho

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

Industrial & Logística

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

Hotelaria

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

Residencial

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

Residências de Estudantes / CoLiving

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

Residências 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

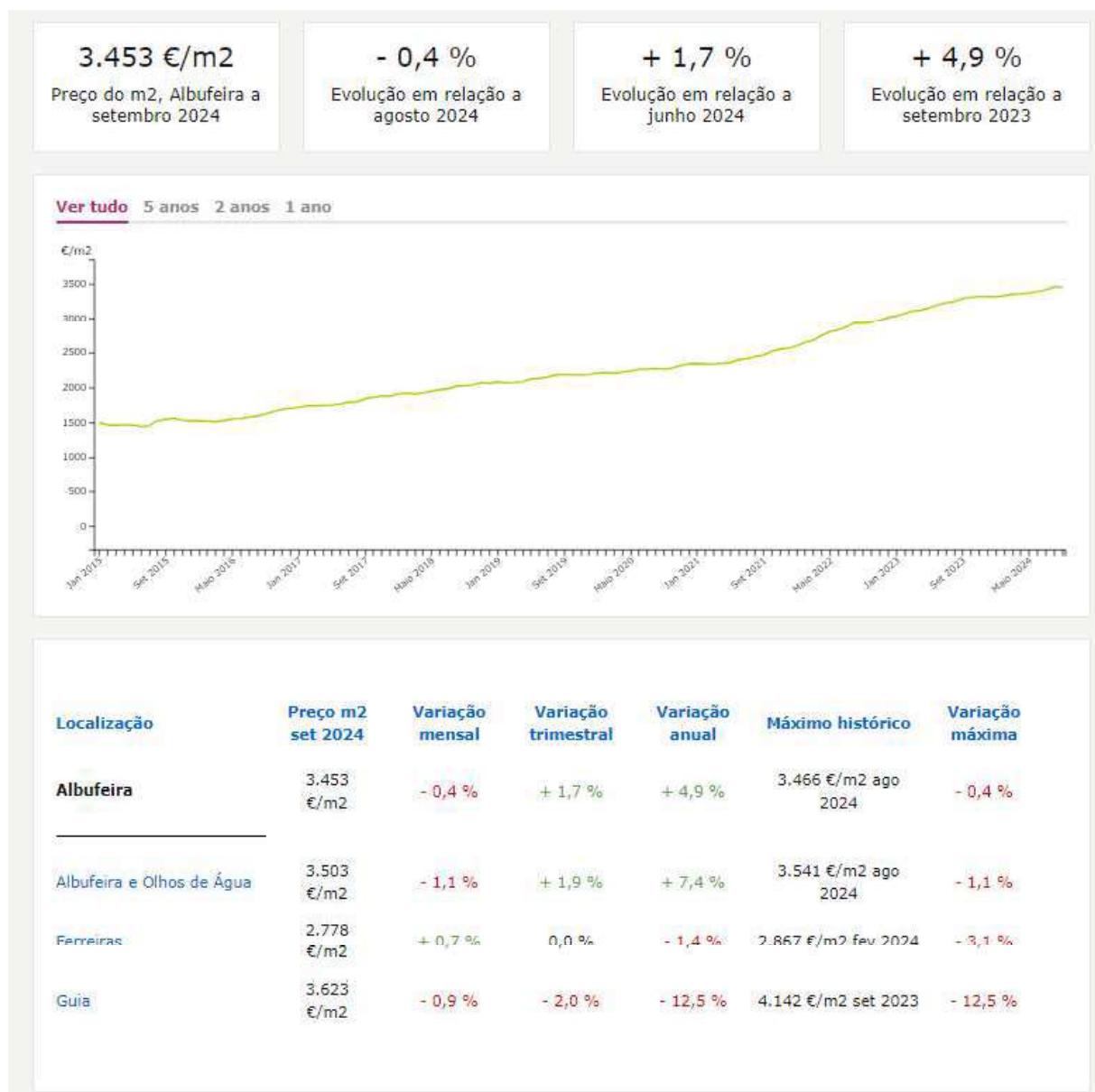
- A entrada em vigor do simplex urbanístico e a forma como o mesmo vai ser posto em prática é a grande interrogação do momento. A nova lei, sendo bastante revolucionária, está a ser encarada com prudência, antecipando-se um período de adaptação e de revisão para todos os envolvidos, que se espera não 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 ou armazém na rua do Clube da Pedra Mourinha, Vale de Lagar - Quinta das Oliveiras - Pedra Mourinha, Portimão Cidade, Portimão

RE/MAX SUN

4.200.000 €

3.252 m² área bruta 1.292 €/m²

Venda de Imóvel Industrial e Armazém em Pedra Mourinha, Portimão Apresentamos uma excelente oportunidade de investimento em Pedra Mourinha, Portimão. Este imóvel, construído em 1980, está situado...

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



Armazém na rua do Pneco, s/n, Forte Novo - Abelheira, Quarteira, Quarteira

ALBUFEIRA ZOME

3.000.000 €

5.565 m² área bruta 539 €/m²

Identificação do imóvel: ZMPT564606 Oportunidade Única em Loulé: Espaço Ideal para Armazéns e Escritórios localizado estrategicamente no concelho de Loulé, este espaço oferece uma oportunidade excepcional para...

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



Espaço comercial ou armazém na rua do Vale de Santa Maria, Marina de Albufeira - Cerro da Piedade, Albufeira, Albufeira e Olhos de Água

RE/MAX CANA DO INTERIOR

2.400.000 €

1.376 m² área bruta 1.744 €/m²

Armazéns em Vale de Santa Maria, Albufeira. Composto por dois armazéns de 688 m² cada um (1.376m² total), estes imóveis oferecem uma área generosa para uso comercial ou industrial. A sua localização privilegiada...

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



Armazém em Marina de Albufeira - Cerro da Piedade, Albufeira, Albufeira e Olhos de Água

ERA ALBUFEIRA SANTO

1.200.000 €

688 m² área bruta 1.744 €/m² Rés do chão

Armazém com 663m² de área útil situado em zona industrial de Albufeira. Agende a sua visita e não perca esta oportunidade!

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



Espaço comercial ou armazém na rua do Vale de Santa Maria, Marina de Albufeira - Cerro da Piedade, Albufeira, Albufeira e Olhos de Água

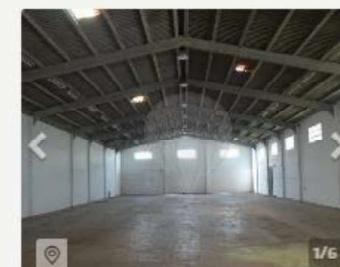
RE/MAX CANA DO INTERIOR

1.200.000 €

688 m² área bruta 1.744 €/m²

Armazém em Vale de Santa Maria, Albufeira. Armazém com 688m² de área, situado em zona industrial de Albufeira. A sua localização privilegiada proporciona fácil acesso e uma vantagem significativa para negócios...

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



Espaço comercial ou armazém na rua do Vale de Santa Maria, Marina de Albufeira - Cerro da Piedade, Albufeira, Albufeira e Olhos de Água

RE/MAX CANA DO INTERIOR

1.200.000 €

688 m² área bruta 1.744 €/m²

Armazém em Vale de Santa Maria, Albufeira. Armazém com 688m² de área, situado em zona industrial de Albufeira. A sua localização privilegiada proporciona fácil acesso e uma vantagem significativa para negócios...

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



Armazém na rua dos Conserveiros, Mexilhoeira da Carregação, Estômbar e Parchal

1.425.000 €

2.350 m² área bruta 606 €/m²

**Armazém/Loja na Urbanização Industrial do Pateiro – Oportunidade Única! ** Descubra este incrível armazém localizado na prestigiada Urbanização Industrial do Pateiro. Com um lote de 1756m² e uma área...

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



Armazém em Mexilhoeira da Carregação, Estômbar e Parchal



1.280.000 €

1.343 m² área bruta 953 €/m²

Este armazém de salinhas está localizado em um bairro tranquilo e seguro, com fácil acesso a rodovias e transporte público. O espaço total é de 6 903,85m² e área de implantação do edifício e de 1 343,15m² (metros...

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



Armazém , Vale da Venda, Centro, Almancil



1.200.000 €

1.010 m² área bruta 1.188 €/m²

Oportunidade única! Espaço armazém em Almancil, estrategicamente localizado próximo à N125. Com uma área total de construção de 1.010m² e inserido em um generoso terreno de 10.409m², este armazém oferece...

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



Espaço comercial ou armazém na rua dos Ferradores, 34, Pinhal Velho - Terraços do Pinhal - Encosta das Oliveiras, Vilamoura, Quarteira



1.500.000 €

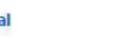
768 m² área bruta 1.953 €/m²

Imóvel de classe comercial muito bem localizado na zona industrial de Vilamoura, com boa visibilidade, acesso fácil e proximidade da EN 125 e da A22. Conta com uma área total de 513 metros quadrados e é constituído p...

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



Armazém , Zona industrial do Pateiro, Mexilhoeira da Carregação, Estômbar e Parchal



1.500.000 €

2.350 m² área bruta 638 €/m²

Armazém Industrial localizado na Urbanização Industrial do Pateiro com área coberta 2350m² distribuídos por três pisos, a cave com 800m², R/C com 800m², o 1º andar com 400m² + 350m² e ainda 600m² de área...

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



 **Armazém , Centro Empresarial e Industrial de Loulé, 11 LoteB, São Sebastião, Loulé**
845.000 €
 310 m² área bruta 2.726 €/m²
 Armazém em zona industrial, boa localização em frente a rotunda de acesso (nunca será obstruído por outras construções), boa visibilidade da via principal, escritórios modernos no piso superior equipados com A/C e...
[Contactar](#) [Ver telefone](#)

 **Armazém em Boavista, Portimão**
840.000 €
 1.340 m² área bruta 627 €/m²
 Armazém industrial, localizado estratégicamente dentro dos limites da cidade de Portimão. Com uma área total de construção de 1.340m², divididos em dois armazéns implantados num terreno de 1.871m², este imóv...
[Contactar](#) [Ver telefone](#)

 **Espaço comercial ou armazém , Urbanização da Passagem, s/n, Centro de Parchal, Estômbar e Parchal**
700.000 €
 983 m² área bruta 712 €/m²
 Armazém industrial com 3 pisos. Preparado com varias camaras e salas de frio e armazenamento. A cave tem a sala das máquinas e vários anexos. O R/C tem camaras de frio e sala com frio, tem balneários e WC's, hall de...
[Contactar](#) [Ver telefone](#)

 **Espaço comercial ou armazém na avenida da Liberdade, Centro da Cidade, Albufeira, Albufeira e Olhos de Água**
650.000 €
 346 m² área bruta 1.879 €/m²
 Não pode perder esta oportunidade! Espaço comercial com 346,35m² numa localização de excelência, Centro Histórico de Albufeira onde concentra-se todo o comércio de primeira necessidade, supermercado, farmácia,...
[Contactar](#) [Ver telefone](#)

 **Espaço comercial ou armazém na rua dos Industriais, Mexilhoeira da Carregação, Estômbar e Parchal**
649.000 €
 330 m² área bruta 1.967 €/m²
 PORTUGUÉS Armazém inserido num lote com 470 m² totalmente vedado por muro e vedação e com área bruta de construção de 330 m², para venda, na zona Industrial do Patoiro e Parchal, com afetação a comércio ...
[Contactar](#) [Ver telefone](#)



Armazém em The Village - Fonte Algarve - Quinta Verde, Almancil



590.000 €

300 m² área bruta 1.967 €/m²

Apresentamos um exclusivo armazém em construção, idealmente situado no centro de Almancil, oferecendo uma oportunidade imperdível para investidores e empresas em busca de um espaço premium. Com uma...

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



Armazém , N125-3, Boliqueime, Loulé



580.000 €

196 m² área bruta 2.959 €/m²

Espaço comercial em Boliqueime com uma área coberta de 195m² inserido em um terreno urbano com total de 1053m². Em uma localização bem central no Algarve, apenas à 500m da N125 e 3,5 km da A22. Um...

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



Armazém , Afonso de Albuquerque, São Clemente, Loulé



560.000 €

420 m² área bruta 1.333 €/m²

Este espaçooso Armazém é uma oportunidade de investimento única em Loulé. Com uma área total de 270 m² e dois armazéns ligados, a área bruta chega a 420 m², com 270 m² de área útil. Com uma localização central em...

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



Armazém na rua dos Industriais, Mexilhoeira da Carregação, Estômbar e Parchal



550.000 €

540 m² área bruta 1.019 €/m² Rés do chão

Armazéns Zona Industrial Parchal

Armazém com 540m² inserido num lote de 916,5m² afeto a Armazéns e actividade industrial inserido na zona...

[Para investimento](#)

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



Espaço comercial ou armazém em Boavista, Portimão



520.000 €

1.256 m² área bruta 414 €/m²

Espaço comercial composto por 3 pisos: cave, Rés-do-chão e primeiro andar, tudo destinado a comércio e serviços. A cave é constituída por um amplo armazém e dois Wc de Serviço. O Rés-do-chão é composto por...

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





Armazém , Lanka Parque, Guia, Albufeira

12.020 €/mês

2.228 m² área bruta 5,39 €/m² Rés do chão

Armazém logístico em zona privilegiada do Algarve, em frente à Estrada Nacional 125 com acesso direto, anteriormente ocupado pelos CTT. Está situado ao lado do AlgarveShopping. Encontra-se em muito bom...



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



Armazém em Algoz e Tunes, Silves

10.800 €/mês

1.552 m² área bruta 6,96 €/m²

Trata-se de um armazém em construção na zona industrial de Algoz. Esta zona caracteriza-se por ser bastante consolidada do ponto de vista logístico, na qual estão localizados os centros de distribuição da Jerónimo...



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



Armazém , Algoz Park, 1, Algoz e Tunes, Silves

5.600 €/mês

701 m² área bruta 7,99 €/m² Rés do chão

**Armazém Novo para Arrendamento em Algoz! ** Apresentamos um armazém a estrear para arrendamento, localizado na zona industrial de Algoz. Este armazém, ainda em fase de construção, oferece uma área útil de...

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



Armazém em Centro, Almancil

3.900 €/mês

690 m² área bruta 5,65 €/m²

Amplie os seus negócios neste espaçoso local comercial com 600 m². Ideal para comércio, exposições ou escritório de serviços. Oferece a possibilidade de entrada...



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



Armazém na rua dos Industriais, Mexilhoeira da Carregação, Estômbar e Parchal

3.500 €/mês

540 m² área bruta 6,48 €/m²

Armazém com 540m² inserido num lote de 916,5m² afeto a Armazéns e actividade industrial inserido na zona industrial do Pateiro. Armazém com 2 WC, portão ...



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



Espaço comercial na avenida Sá Carneiro, 116, Montechoro, Albufeira, Albufeira e Olhos de Água

2.999 €/mês

225 m² área bruta 13,33 €/m² Rés do chão

Excelente Loja para RESTAURAÇÃO com cave (225m²)-Albufeira * somente PARA RESTAURAÇÃO * LOCALIZAÇÃO: Avenida Sá Carneiro Norte (Ed. Junior) * AREA:...

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





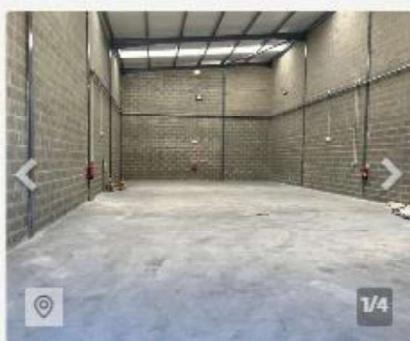
Armazém na rua da Vila Romana, 146, Silves

2.500 €/mês

1.000 m² área bruta 2,50 €/m² Rés do chão

Espaços/ Armazéns disponíveis desde 200m² a 2000m² em condomínio fechado e Auto vigiado. 146 R. da Vila Romana, Silves Outras observações: A 100m da N124 ...

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



Armazém na rua Doutor Marreiros Leite, 12, Algoz e Tunes, Silves

2.500 €/mês

180 m² área bruta 13,89 €/m² Rés do chão

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



Armazém em Centro de Parchal, Estômbar e Parchal

2.200 €/mês

320 m² área bruta 6,88 €/m² Rés do chão 03 out

Espaço com bastante potencial para adaptar a vários negócios. Áreas abertas e com janelas com possibilidade de aumentar o pé direito. Conta com espaço exterior/...

[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	2 257 000 €
--------------------------------	--------------------

Liverplace

Prédio Artº 4561	528 000 €
Prédio Artº 4560	235 000 €

Bimbo Donuts

Prédio Artº 5657 - Fracção A	714 000 €
Prédio Artº 5657 - Fracção B	327 000 €

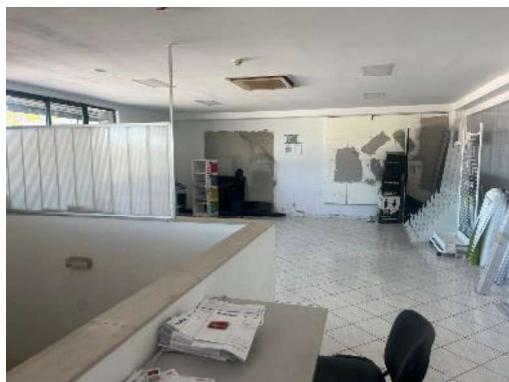
Safetyclean

Prédio Artº 5655 - Fracção D	454 000 €
------------------------------	-----------

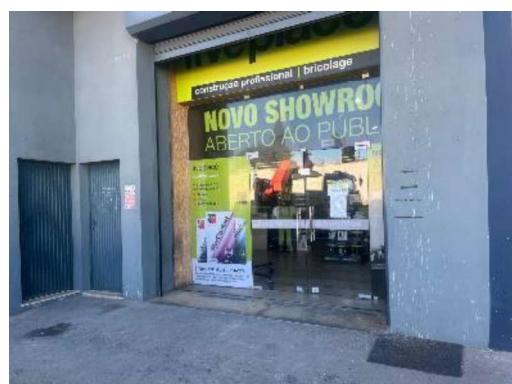
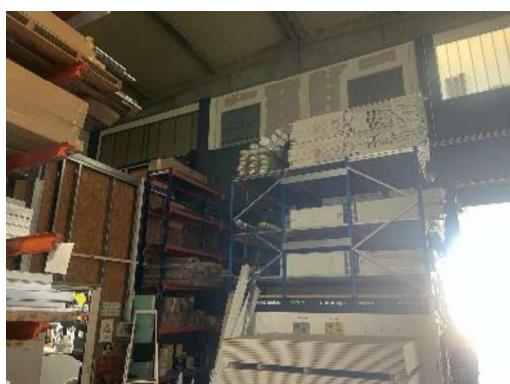
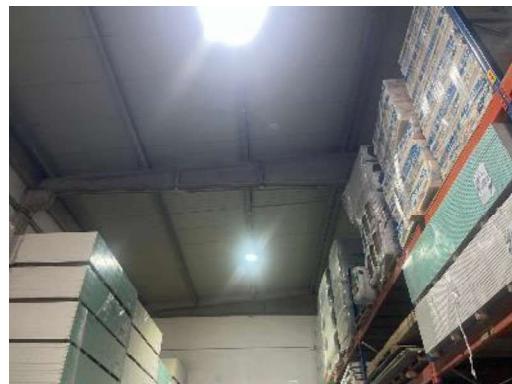


10. Fotografias

Liverplace

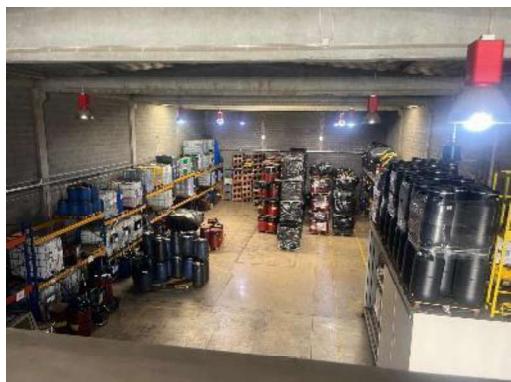




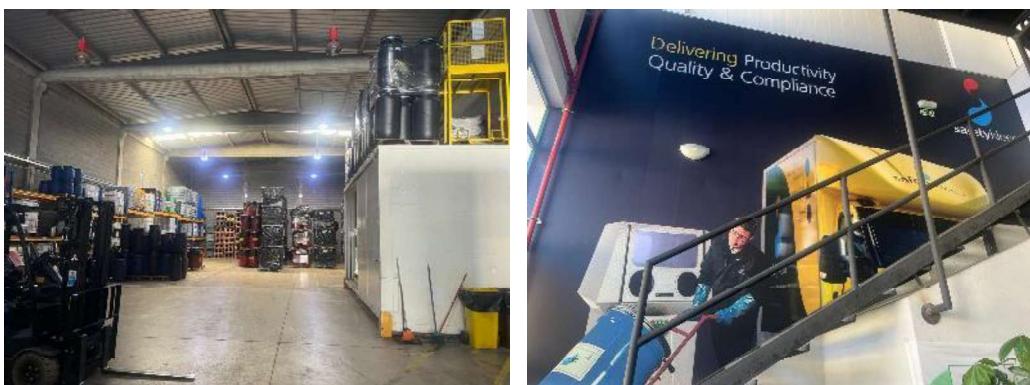




Safetyclean







Bimbo Donuts







11. Documentos



AT
autoridade
tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 1007 - ALBUFEIRA

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 08 - FARO CONCELHO: 01 - ALBUFEIRA FREGUESIA: 02 - GUIA
ARTIGO MATRICIAL: 5657 NIP:

Descrito na C.R.P. de: ALBUFEIRA sob o registo nº: 2935

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 08 - FARO CONCELHO: 01 - ALBUFEIRA FREGUESIA: 02 - GUIA Tipo: URBANO
Artigo: 4164

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Laka Parque Comercial e Industrial do Algarve Lote: L Lugar: Tavagueira Código Postal:
8200-410 GUIA ABF

CONFRONTAÇÕES

Norte: Rua Sul: Rua Nascente: Lanfi - Sociedade Fomento Imobiliário, Lda Poente: Lote J

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.
Nº de pisos do artigo: 2

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.520,0000 m² Área de implantação do edifício: 1.455,0000 m² Área bruta privativa
total: 956,5000 m² Área de terreno integrante das fracções: 65,0000 m²

FRACÇÃO AUTÔNOMA: A

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Laka Parque Comercial e Industrial do Algarve Lote: L Lugar: Tavagueira Código Postal:
8200-410 GUIA ABF
Andar/Divisão: rc, 1º

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Armazéns e actividade industrial Tipologia/Divisões: 1 Permilagem: 677,5700 Nº de pisos da
fracção: 2

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 65,0000 m² Área bruta privativa: 956,5000 m² Área bruta dependente: 190,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2009 Valor patrimonial actual (CIMI): €291.316,79 Determinado no ano: 2019
Tipo de coeficiente de localização: Indústria Coordenada X: 186.504,00 Coordenada Y: 17.923,00 Mod 1 do

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 08 - FARO CONCELHO: 01 - ALBUFEIRA FREGUESIA: 02 - GUIA

ARTIGO MATRICIAL: 5657 NIP:

Descreto na C.R.P. de : ALBUFEIRA sob o registo nº: 2935

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 08 - FARO CONCELHO: 01 - ALBUFEIRA FREGUESIA: 02 - GUIA Tipo: URBANO

Artigo: 4164

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Laka Parque Comercial e Industrial do Algarve Lote: L Lugar: Tavagueira Código Postal: 8200-410 GUIA ABF

CONFRONTAÇÕES

Norte: Rua Sul: Rua Nascente: Lanfi - Sociedade Fomento Imobiliário, Ld^a. Poente: Lote J

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

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

Nº de pisos do artigo: 2

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.520,0000 m² Área de implantação do edifício: 1.455,0000 m² Área bruta privativa total: 498,5000 m² Área de terreno integrante das fracções: 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: B

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Laka Parque Comercial e Industrial do Algarve Lote: L Lugar: Tavagueira Código Postal: 8200-410 GUIA ABF

Andar/Divisão: rc, 1º

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Armazéns e actividade industrial Tipologia/Divisões: 1 Perfilagem: 322,4300 Nº de pisos da fracção: 2

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² Área bruta privativa: 498,5000 m² Área bruta dependente: 27,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2009 Valor patrimonial actual (CIMI): €151.749,23 Determinado no ano: 2019

Tipo de coeficiente de localização: Indústria Coordenada X: 186.504,00 Coordenada Y: 17.923,00 Mod 1 do IMI nº: 6704555 Entregue em : 2015/08/18 Ficha de avaliação nº: 10169556 Avaliada em : 2015/08/31



AT
autoridade
tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVICO DE FINANÇAS: 1007 - ALBUFEIRA

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 08 - FARO CONCELHO: 01 - ALBUFEIRA FREGUESIA: 02 - GUIA

ARTIGO MATRICIAL: 4560 NIP:

Albufeira 2934

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: TAVAGUEIRA LANKA PARK COMERCIAL e IND. Lote: J Lugar: GUIA Código Postal: 8200-410 GUIA ABF

CONFRONTAÇÕES

Norte: LOTE J NORTE Sul: ARRUAMENTO Nascente: LOTE 1 Poente: LOTE I

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

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

Descrição: PREDIO URBANO TERREO, DESTINADO A ARMAZEM, COMPOSTO POR 1 ARMAZEM

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

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 378,0000 m² Área de implantação do edifício: 378,0000 m² Área bruta de construção:

378,0000 m² Área bruta dependente: 0,0000 m² Área bruta privativa: 378,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1998 Valor patrimonial actual (CIMI): €96.285,14 Determinado no ano: 2019

Tipo de coeficiente de localização: Indústria Coordenada X: 186.485,00 Coordenada Y: 17.962,00

Vt	*	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
92.320,00	=	603,00	x	378,0000	x	0,80	x	0,90	x	1,000	x	0,75

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vestuário, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac * Ad, em que Aa representa a áreas bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000). Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

* Valor arredondado, nos termos do n^º2 do Art.^º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 6704473 Entregue em : 2015/08/18 Ficha de avaliação nº: 10169554 Avaliada em :

2015/08/27

TITULARES

Identificação fiscal: 514542004 Nome: PELICAN PROTAGONIST, UNIPESSOAL, LDA

Morada: AVENIDA DO BRASIL N 43 - 3 DTO SALA 2, LISBOA, 1700-062 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 515793655

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 514542004

Motivo: SUSPENSAO DO INICIO DE TRIBUTACAO (Predio P/Revenda) **Inicio:** 2021 **Fim:** 2023 **Nº de anos:**

3 **Valor isento:** €96.285,14 **Processo:** 3362926



AT
autoridade
tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVICO DE FINANÇAS- 1007 - ALBUFEIRA

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 08 - FARO CONCELHO: 01 - ALBUFEIRA FREGUESIA: 02 - GUIA

ARTIGO MATRICIAL: 5655 NIP:

Descriço na C.R.P. de : ALBUFEIRA sob o registo nº: 4519A

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 08 - FARO CONCELHO: 01 - ALBUFEIRA FREGUESIA: 02 - GUIA Tipo: URBANO

Artigo: 5535

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Lanka Parque Comercial e Industrial do ALGARVE Lote: n Lugar: Tavagueira Código Postal: 8200-410 GUIA ABF

CONFRONTAÇÕES

Norte: Rua Sul: Rua Nascente: Rua Poente: lote m

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

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

Nº de pisos do artigo: 2

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 4.960,0000 m² Área de implantação do edifício: 4.543,0000 m² Área bruta privativa total: 601,5000 m² Área de terreno integrante das fracções: 417,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: D

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Lanka Parque Comercial e Industrial do ALGARVE Lote: n Lugar: Tavagueira Código Postal: 8200-410 GUIA ABF

Andar/Divisão: rc

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Armazéns e actividade industrial Tipologia/Divisões: 1 Permilagem: 120,0100 Nº de pisos da fracção: 2

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² Área bruta privativa: 601,5000 m² Área bruta dependente: 127,4500 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 2009 Valor patrimonial actual (CIMI): €188.210,76 Determinado no ano: 2019

Tipo de coeficiente de localização: Indústria Coordenada X: 186.238,00 Coordenada Y: 17.916,00 Mod 1 do



IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 08 - FARO CONCELHO: 01 - ALBUFEIRA FREGUESIA: 02 - GUIA
ARTIGO MATRICIAL: 4561 NIP:

Descrição na C.R.P. de : ALBUFEIRA sob o registo nº: 2933

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Lanka Parque Comercial e Industrial do Algarve Lote: J Lugar: Tavagueira Código Postal:
8200-410 GUIA ABF

CONFRONTAÇÕES

Norte: Rua Sul: Lote J Sul Nascente: Lote L Poente: Lote I

DESCRÍCÃO DO PRÉDIO

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

Descrição: PREDIO URBANO DESTINADO A ARMAZEM COM 2 PISOS, COMPOSTO DE R/C - ESCRITORIO, ARMAZEM E CASA DE BANHO. 1º ANDAR - ESCRITORIO E CASA DE BANHO.

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

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 754,0000 m² Área de implantação do edifício: 750,0000 m² Área bruta de construção:
885,0000 m² Área bruta dependente: 0,0000 m² Área bruta privativa: 885,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1998 Valor patrimonial actual (CIMI): €227.300,52 Determinado no ano: 2019

Tipo de coeficiente de localização: Indústria Coordenada X: 186.427,00 Coordenada Y: 17.982,00

VI*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
217.940,00	=	603,00	x	836,6000	x	0,60	x	0,90	x	1,00	x	0,80

VI = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de velutez, sendo A = (Aa + Ab) x Cq + 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 Cq = 400 x 1,0 + 0,90 x (Aa + Ab - 400,000). Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Artº 3º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 6681610 Entregue em : 2015/06/22 Ficha de avaliação nº: 10138490 Avaliada em :

2015/07/09

TITULARES

Identificação fiscal: 514542004 Nome: PELICAN PROTAGONIST, UNIPESSOAL, LDA

Morada: AVENIDA DO BRASIL N 43 - 3 DTO SALA 2, LISBOA, 1700-062 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 515793655

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 514542004

Motivo: SUSPENSAO DO INICIO DE TRIBUTACAO (Predio P/Revenda) Início: 2021 Fim: 2023 Nº de anos:

3 Valor Isento: €227.300,52 Processo: 3362924

132

CONTRATO DE ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL

Entre:

Primeira: IMOLANCA - Sociedade Imobiliária, S.A., com o número único de matrícula e de pessoa colectiva 502 635 649, sede em Quinta Blanca, Álamos, freguesia da Guia, concelho de Albufeira, e endereço postal, para efeitos do presente, em Quinta Blanca, Álamos, 8200-410 Guia, como locadora, aqui representada pelo seu administrador único, com poderes para o acto, Eduardo Manuel da Lança, e

Segundo: PALEGESSOS, LDA com o número único de matrícula e de pessoa colectiva 503 592 242, com sede em Zona Industrial, 6320-317 Sabugal, como locatário, aqui representada pelo seu representante legal, com poderes para o acto, Joaquim Fernandes Vilar.

É celebrado o presente contrato de arrendamento, que se rege pelas cláusulas e condições seguintes:

PRIMEIRA

A primeira outorgante é dona e legítima possuidora de um prédio urbano, destinado a armazém, sito em Tavagueira, freguesia da Guia, concelho de Albufeira, identificado como “Lote J - Norte”, inscrito na matriz predial sob o artigo nº 4561, e descrito na Conservatória do Registo Predial de Albufeira sob o n.º 2933/19921221, cuja utilização foi titulada pelo alvará de licença nº 285/2005, emitido em 15 de Setembro de 2005 pela Câmara Municipal de Albufeira;

Prédio esse que se encontra edificado e em perfeito estado de conservação.

SEGUNDA

Pelo presente contrato, a primeira outorgante cede de arrendamento ao segundo o armazém descrito na cláusula que antecede, pelo prazo de 5 (cinco) anos, com início em **01.08.2014** data em que se considera iniciado o arrendamento, e termo em **31.07.2019**, renovando-se, automaticamente, por períodos sucessivos de doze (12) meses de calendário.

13 e 14

X 0
m

**CONTRATO DE SUBARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS DE
PRAZO CERTO**

ENTRE:

POR UM LADO

PRIMEIRA: TAVAGUEIRA PARQUE – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A., com sede em Quinta Blanca, Álamos, 8200-410 Guia ABF, com o número único de matrícula e de pessoa coletiva 504.745.646, registada na Conservatória do Registo Comercial de Albufeira, com o capital social de 50.000 Euros, aqui representada pelo seu administrador único, com poderes para o ato, Eduardo Manuel da Lança, doravante designada por **PRIMEIRA CONTRATANTE**.
E

SEGUNDA: BAKERY DONUTS PORTUGAL, LDA com sede na Zona Industrial de S. Carlos, Lote D, Mem-Martins, com o número único de matrícula e de pessoa coletiva 501.487.646, registada na Conservatória do Registo Comercial de Cascais, com o capital social de 2.744.000 Euros, aqui representada pelos seus Procuradores, com poderes para o ato, João Oliveira Morão e Miguel Rodrigues, doravante designada por **SEGUNDA CONTRATANTE**.

CONSIDERANDO QUE:

A. A **PRIMEIRA CONTRATANTE** é Arrendatária das frações autónomas designadas pela Letra A e B, do prédio urbano denominado "Lanka Parque Comercial e Industrial do Algarve", sito em Tavugueira, Lote L na freguesia da Guia, concelho de Albufeira, descrito na Conservatória do Registo Predial de Albufeira sob o número 2935-A e 2935-B, e inscrito na matriz predial urbana da referida freguesia sob o artigo 5657A e 5657B, para o qual foi emitido em 14/06/2011, pela Câmara Municipal de Albufeira o Alvará de Licença de Utilização N.º 80/I/1, por contrato de arrendamento para fins não habitacionais celebrado em 1 de janeiro de 2017 com a **IMOLANCA – SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, S.A.**, NUIPC502.635.649.

B. A **SEGUNDA CONTRATANTE** demonstrou interesse em tomar de subarrendamento o supra referido prédio;

C. O presente Subarrendamento foi autorizado pela Senhoria, nos termos da declaração que se junta como Anexo I;

**É ACORDADO E REDUZIDO A ESCRITO O CONTRATO DE SUBARRENDAMENTO
PARA FINS NÃO HABITACIONAIS DE PRAZO CERTO, SEGUNDO OS
CONSIDERANDOS SUPRA, TERMOS E CONDIÇÕES SEGUINTEs:**

13 e 14

X Or

M

**CONTRATO DE SUBARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS DE
PRAZO CERTO**

ENTRE:

POR UM LADO

PRIMEIRA: TAVAGUEIRA PARQUE – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, S.A., com sede em Quinta Blanca, Álamos, 8200-410 Guia ABF, com o número único de matrícula e de pessoa coletiva 504.745.646, registada na Conservatória do Registo Comercial de Albufeira, com o capital social de 50.000 Euros, aqui representada pelo seu administrador único, com poderes para o ato, Eduardo Manuel da Lapa, doravante designada por **PRIMEIRA CONTRATANTE**; E

SEGUNDA: BAKERY DONUTS PORTUGAL, LDA com sede na Zona Industrial de São Carlos, Lote D, Mem-Martins, com o número único de matrícula e de pessoa coletiva 501.487.646, registada na Conservatória do Registo Comercial de Cascais, com o capital social de 2.744.000 Euros, aqui representada pelos seus Procuradores, com poderes para o ato, João Oliveira Morão e Miguel Rodrigues, doravante designada por **SEGUNDA CONTRATANTE**.

CONSIDERANDO QUE:

A. A **PRIMEIRA CONTRATANTE** é Arrendatária das freças autónomas designadas pela Letra A e B, do prédio urbano denominado "Lanç Parque Comercial e Industrial do Algarve", sito em Tavagüeira, Lote I, na freguesia da Guia, concelho de Albufeira, descreto na Conservatória do Registo Predial de Albufeira sob o número 2935-A e 2935-B, e inscrito na matriz predial urbana da referida freguesia sob o artigo 5657A e 5657B, para o qual foi emitido em 14/06/2011, pela Câmara Municipal de Albufeira o Alvará de Utilização N.º 86/11, por contrato de arrendamento para fins não habitacionais celebrado em 1 de janeiro de 2017 com a **IMOLANCA – SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, S.A.**, NUIPC502.635.649.

B. A **SEGUNDA CONTRATANTE** demonstrou interesse em tomar de subarrendamento o supra referido prédio;

C. O presente Subarrendamento foi autorizado pela Senhoria, nos termos da declaração que se junta como Anexo I;

É ACORDADO E REDUZIDO A ESCRITO O CONTRATO DE SUBARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS DE PRAZO CERTO, SEGUNDO OS CONSIDERANDOS SUPRA, TERMOS E CONDIÇÕES SEGUINTE:

182

CONTRATO DE ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL

Entre:

Primeira: IMOLANCA - Sociedade Imobiliária, S.A., com o número único de matrícula e de pessoa colectiva 502 635 649, sede em Quinta Blanca, Álamos, freguesia da Guia, concelho de Albufeira, e endereço postal, para efeitos do presente, em Quinta Blanca, Álamos, 8200-410 Guia, como locadora, aqui representada pelo seu administrador único, com poderes para o acto, Eduardo Manuel da Lança, e

Segundo: PALEGESSOS, LDA com o número único de matrícula e de pessoa colectiva 503 592 242, com sede em Zona Industrial, 6320-317 Sabugal, como locatário, aqui representada pelo seu representante legal, com poderes para o acto, Joaquim Fernandes Vilar.

É celebrado o presente contrato de arrendamento, que se rege pelas cláusulas e condições seguintes:

PRIMEIRA

A primeira outorgante é dona e legítima possuidora de um prédio urbano, destinado a armazém, sito em Tavagueira, freguesia da Guia, concelho de Albufeira, identificado como "Lote J - Norte", inscrito na matriz predial sob o artigo nº 4561, e descrito na Conservatória do Registo Predial de Albufeira sob o n.º 2933/19921221, cuja utilização foi titulada pelo alvará de licença nº 285/2005, emitido em 15 de Setembro de 2005 pela Câmara Municipal de Albufeira;

Prédio esse que se encontra edificado e em perfeito estado de conservação.

SEGUNDA

Pelo presente contrato, a primeira outorgante cede de arrendamento ao segundo o armazém descrito na cláusula que antecede, pelo prazo de 5 (cinco) anos, com início em 01.08.2014 data em que se considera iniciado o arrendamento, e termo em 31.07.2019, renovando-se, automaticamente, por períodos sucessivos de doze (12) meses de calendário.

VB 5

Contrato de Arrendamento para fins não habitacionais

Entre:

PRIMEIRA CONTRAENTE

IMOLANCA – Sociedade Imobiliária, S.A., sociedade anónima com o NIPC 502 635 649, com sede em Quinta Blanca – Álamos, Guia, Albufeira registada na Conservatória do Registo Comercial de Albufeira, com o mesmo número de matrícula, adiante designada por "PRIMEIRA" ou "SENHORIA", aqui representada pelo seu Administrador Eduardo Manuel da Lança, com poderes para o acto.

SEGUNDA CONTRAENTE

SAFETYKLEEN PORTUGAL – Solventes e Gestão de Resíduos, S.A., sociedade anónima com o NIPC 502 006 994, registada na Conservatória do Registo Comercial de Palmela, sob o n.º 839 com sede em Vila Amélia, Lote 594, Cabanas, 2950 Quinta do Anjo, adiante designada por "SEGUNDA" ou "ARRENDATÁRIA", aqui representada pelos seus Procuradores, António Pedro Guimarães Faria Pinhelre e Maria Dulce Encarnação, com poderes para o acto.

CONSIDERANDO QUE:

- A) A PRIMEIRA é proprietária da fracção autónoma designada pela letra D, localizada no denominado "Lote N", com a área total de 728,95 m², sito em Tavagueira, freguesia da Guia, concelho de Albufeira, descrito na Conservatória do Registo Predial de Albufeira, sob o n.º 4519, e inscrito na respectiva matriz predial urbana sob o artigo 5655º-D, que se destina a armazém e que pretende dar de arrendamento à SEGUNDA;
- B) Em 20/12/2012 entre a TAVAGUEIRA PARQUE, S.A e a SEGUNDA foi celebrado um Contrato Promessa de Subarrendamento, relativo à fracção identificada em A), cujos pressupostos se considerarão verificados pelas PARTES, com a celebração deste Contrato definitivo, estando cumpridas as obrigações prévias e criadas as condições aí previstas, nomeadamente as referidas nos seus Considerandos C), D), G) e H).
- C) Nos termos do acordado na Cláusula Segunda do Contrato Promessa referido em B) acima, considerar-se-á como data de início do arrendamento, para todos os efeitos a de 1 de Junho de 2013, apesar da formalização posterior através deste contrato definitivo.

CLÁUSULA PRIMEIRA

A PRIMEIRA dá de arrendamento à SEGUNDA a fracção autónoma designada pela letra D, localizada no denominado "Lote N", com a área total de 728,95 m², sito em Tavagueira, freguesia da Guia, concelho de Albufeira, descrito na Conservatória do Registo Predial de Albufeira de Albufeira, sob o n.º 4519, e inscrito na respectiva matriz predial urbana sob o artigo 5655º-D, que se destinará a armazém e que a SEGUNDA recebe em arrendamento.

CLÁUSULA SEGUNDA

- A) O contrato de arrendamento terá a duração de 4 (quatro) anos, renovando-se automaticamente por iguais períodos de tempo, nos termos da legislação em vigor, quando não haja oposição à sua renovação por qualquer das partes com a antecedência mínima de 90 dias em relação ao final de cada período., sem prejuízo da sua denúncia nos termos legais.
- B) A data de início do contrato é a de 1 de Julho de 2014 e a do seu término a de 30 de Junho de 2018.

[Assinatura]

12. Anexo Pressupostos

1. Finalidade da Avaliação

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

2. Moeda

A moeda de avaliação é o Euro (€)

3. Base de Valor

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

4. Base da Vistoria

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

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

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

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

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

5. Pressupostos

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

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

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

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

6. Pressupostos Especiais

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

atenção.

7. Restrições ao Uso

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

8. Normas de Avaliação

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

9. Seguro

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

10. Limites de Responsabilidade

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

11. Tratamento Reclamações

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

12. Conflitos de Interesse

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

13. Capacidade Técnica

Declaramos que temos a capacidade técnica necessária e suficiente para a realização desta avaliação, tendo realizado de forma competente, com integridade, objectividade, precisão

de valores todo o trabalho efectuado.

13. Métodos de Avaliação

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

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

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

Método do Rendimento ou Atualização das Rendas Futuras

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

No sentido de converter os rendimentos futuros num valor atual, podem considerar-se duas alternativas de capitalização, nomeadamente a capitalização direta, que converte uma estimativa de um só período (base mais comum: ano ou mês) numa indicação de valor, e a capitalização baseada na yield, que converte rendimentos futuros num valor atual através

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

Método do Rendimento através do Discounted Cash Flow, tem normalmente por base o princípio da maior e melhor utilização do imóvel, sempre enquadrada pela legislação vigente (e aplicável ao imóvel, ainda que com caráter específico) e 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 mantinha as características e utilidade originais, o montante correspondente ao custo corrente de substituição do imóvel em análise. O custo corrente referido poderá ser determinado segundo duas óticas, nomeadamente numa perspetiva de substituição, ou seja, proceder à substituição do imóvel através do recurso a tecnologias e materiais de construção atuais com manutenção das características do imóvel, ou numa perspetiva de reposição, proceder à reprodução do imóvel observando a manutenção da sua utilidade, respetivas características e materiais

incorporados. O custo associado à substituição é fundamentalmente composto pelo valor da parcela de terreno e montante global despendido com a construção: Valor do Terreno - o valor do terreno é obtido através de 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 a capacidade/construção excessiva, inadequação face às atuais atividades desenvolvidas, falta de utilidade ou custos variáveis demasiado elevados.

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

Desta forma, e com vista à determinação de uma estimativa de valor, o método do custo

segue os seguintes passos:

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

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

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

14. Declaração

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

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

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

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



Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar

Luis Barata de Tovar

Telefone: +351 931 613 292

luisbaratatovar@gmail.com
www.negociodefinitivo.com

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



Membro da Ordem dos Avaliadores nº 351



AVFII/09/015