



**Annex III.19**

Retail Park – Fundão



## Relatório e Avaliação Imobiliária

### Fundão Shopping

### Quinta da Areeira Fundão

Novembro 2024

---

## 1. Resumo Avaliação

---

Imóvel	Fundão Shopping	
Morada	Quinta da Areeira - Fundão	
Áreas	Área de Construção	6 071 m <sup>2</sup>
	Área de Terreno	18 830 m <sup>2</sup>
Valores	- Método de Custos Construção	4 757 000 €
	- Método de Mercado	4 746 000 €
	- Método do Rendimento	4 734 000 €
	Valor de Mercado Actual	4 746 000 €
	Artigo nº 3769	3 256 000 €
	Artigo nº 3770	1 490 000 €



---

## 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. DESCRIÇÃO DO PATRIMÓNIO EM AVALIAÇÃO .....	5
5.1. Localização do Património .....	5
5.2. Descrição do Património .....	5
5.3. Inserção nos Instrumentos de Planeamento Urbano .....	5
5.4. Envolvente Urbana.....	6
5.5. Localização .....	7
6. AVALIAÇÃO DO PATRIMÓNIO .....	8
6.1. Áreas de Avaliação.....	8
6.2. Método dos Custos de Construção.....	9
6.3. Método de Mercado .....	10
6.4. Método do Rendimento.....	11
7. ENQUADRAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	12
8. PROSPECÇÃO DE MERCADO .....	14
9. CONCLUSÃO DO VALOR DA PROPRIEDADE.....	20
10. FOTOGRAFIAS .....	21
11. DOCUMENTOS .....	27
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

CRP

Plantas

### 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
Pingo Doce	19.780.53€
Store Retail	2.379.71€
Tedi	6.000€
Cruz e Caetano	516.2€
Publicidade Dinâmica	210€

### 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 Sítio da Areeira, no concelho do Fundão.

### **5.2. Descrição do Património**

O imóvel em é um prédio de r/chão e andar, destinado a Centro Comercial.

No imóvel actualmente está uma loja do Pingo Doce, Loja Homa, Loja Tedi.

A loja do Pingo Doce ocupa uma área de cerca de 3.200 m<sup>2</sup>, além do Posto de Combustíveis no exterior.

A Loja Tedi ocupa uma loja de cerca de 1090,86 m<sup>2</sup>.

A loja Homa ocupa uma área de 1242 m<sup>2</sup>.

Tem uma zona de escritórios em 1º piso de pequena dimensão.

O espaço apresenta uma estrutura em betão e estrutura da cobertura em perfis metálicos, com cobertura em chapa tipo sanduiche.

Os pavimentos no interior são em material cerâmico.

O logradouro apresenta cerca de 150 lugares de estacionamentos, dos quais cerca de 125 cobertos. Tem zonas de circulação para os camiões TIR.

O edifício tem cerca de 30 a 40 anos e encontra-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

O Fundão é uma cidade portuguesa no Distrito de Castelo Branco, na antiga província da Beira Baixa, região do Centro (Região das Beiras) e sub-região das Beiras e Serra da Estrela, com 8 174 habitantes (2021).

É sede do Município do Fundão com 700,20 km<sup>2</sup> de área e 26 503 habitantes (2021), subdividido em 23 freguesias. O município é limitado a norte pelos municípios da Covilhã, Belmonte e Sabugal, a leste por Penamacor e Idanha-a-Nova, a sul por Castelo Branco, a sudoeste por Oleiros e a oeste por Pampilhosa da Serra.

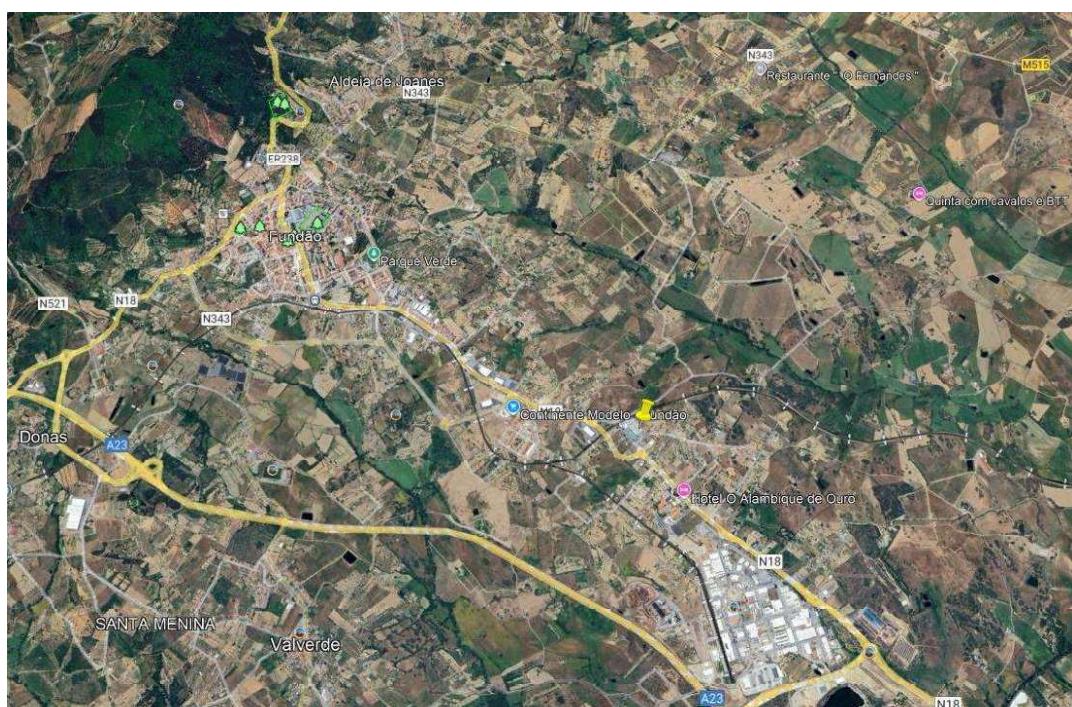
Número de habitantes * [22]																
1864	1878	1890	1900	1911	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2011	2021	
26 749	31 170	32 873	35 248	39 295	39 571	42 932	47 575	49 941	47 593	34 958	32 089	31 687	31 482	29 213	26 503	

A cidade é um centro local importante de comércio, serviços e indústria. O município comprehende parte das terras mais férteis da região, o grande vale da Cova da Beira, onde passa o Rio Zêzere e as suas numerosas ribeiras afluentes. São feitas grandes produções de cerejas e ginjas, pêssegos, azeite e vinho. No município do Fundão existem cerca de 300 produtores de cereja que dão emprego directo, durante a época da cereja, a perto de duas mil pessoas, A cereja do Fundão e os produtos criados com este fruto representam mais de 20 milhões de euros por ano na economia local.

À saída norte para a Covilhã ao longo da EN18, está a Zona Industrial do Fundão, onde se desenvolveram várias indústrias e comércios de interesse até a nível nacional como a transformação de madeira, granitos, vidro e piscinas, e um investimento especial na indústria de polimento de peças de joalharia. Nesta zona existem vários hotéis, restaurantes e piscinas com interesse turístico.

Existem ainda os recém-criados Parque Industrial da Gardunha Sul, na freguesia de Soalheira, que aloja unidades industriais de produção de queijo, e o Parque Industrial de Silvares, que ainda aguarda pela instalação de empresas.

## 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.

#### **Fundão Shopping**

Loja 1	22	
Loja 2	36	
Loja 3	238	52
Loja 4	979	
Loja 5	184	75
Loja 6	1 071	161
Loja 7		

#### **Pingo Doce**

R/chão - Loja Pingo Doce	2 350	
R/chão - Armazém	900	
1º Andar - Escritório	130	
<b>Posto Combustível</b>		
Edifício/Escritório	45	45
Pala	90	90
Ilhas de Combustível	2	

#### **Fundão Shopping**

#### **Artigo nº 3769**

R/chão - Supermercado/Lojas	3 907	3 907
Área de Logradouro		1 023

#### **Artigo nº 3770**

R/chão - Lojas	2 164	2 164
Área de Logradouro		11 736

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									
Fundão Shopping Quinta da Areira - Fundão									
Fundão Shopping	Áreas		Custos de Construção Directos		Custos Recuperação			Valor de Mercado	
	Construção (m <sup>2</sup> )	Armazém (m <sup>2</sup> )	A. Coberta (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	Depreciação taxa %	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Parcial (€)	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Parcial (€)
<b>Fundão Shopping</b>									
Loja 1	22		750	16 800	40%	300	6 720	450	10 080
Loja 2	36		750	26 850	40%	300	10 740	450	16 110
Loja 3	238	52	750	198 000	40%	333	79 200	499	118 800
Loja 4	979		750	733 950	40%	300	293 580	450	440 370
T. cja 5	184	75	750	166 125	40%	361	66 450	542	99 675
Loja 6	1 071	161	750	863 400	40%	323	345 360	484	518 040
Loja 7									
<b>Pingo Doce</b>									
R/chão - Loja Pingo Doce	2 530		820	1 997 300	40%	340	799 000	310	1 198 300
R/chão - Armazém	900		425	382 500	40%	170	153 000	255	229 500
1º Andar - Escritório	130		425	55 250	40%	170	22 100	255	33 150
<b>Posto Combustível</b>									
Edifício/Escritório	45	45	425	19 125	40%	170	7 650	255	11 475
Pala	90	90	425	38 250	40%	170	15 300	255	22 950
Ilhas de Combustível		2							
<b>Arranjos Exteriores</b>									
			10	188 300			0		188 300
<b>Total</b>	<b>6 046</b>	<b>423</b>		<b>4 686 050</b>			<b>1 799 100</b>		<b>2 886 950</b>
<b>Custos Indirectos</b>									
Projectos Técnicos (Arq., Especialidades)			3,0%	140 582					86 609
Taxas e Licenças Camararias			3,0%	140 582					86 609
Fiscalização e Gestão do Projeto			2,0%	93 721					57 739
<b>Total Custos Indirectos</b>			<b>8,0%</b>	<b>374 884</b>					<b>230 956</b>
<b>Total Custos Obra</b>									
Terreno	18 830		62,00 [€/m <sup>2</sup> ]						1 167 460
Margem Promotor					11%				471 390
<b>Valor de Mercado</b>							<b>€ 4 757 000</b>		

Assim obtém-se o valor de 4.757.000€, 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								
Fundão Shopping Quinta da Arceira - Fundão								
Fundão Shopping	Áreas		Valor Mercado a Novo		Custos de Recuperação		Valor de Mercado	
	Construção (m <sup>2</sup> )	Locável (m <sup>2</sup> )	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)
<b>Fundão Shopping</b>								
<b>Artigo nº 3769</b>								
R/chão - Supermercado/Lojas	3 907	3 907	1 075	4 200 025	242	943 541	833	3 256 000
Área de Logradouro	1 023	1 023						
<b>Artigo nº 3770</b>								
R/chão - Lojas	2 164	2 164	930	2 012 520	242	522 606	689	1 490 000
Área de Logradouro	11 736	11 736						
<b>Total</b>	<b>18 830</b>	<b>18 830</b>		<b>6 212 545</b>		<b>1 466 147</b>		<b>4 746 000</b>
<b>Valor de Mercado</b>								<b>€ 4 746 000</b>

Assim obtém-se o valor de 4.746.000€, 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														
Fundão Shopping - Quinta da Ameixa - Fundão														
Fundão Shopping	Áreas		Valor de Mercado x Rend. Potencial				Valor de Mercado x Rend. Anual				Valor de Mercado		Renda Potencial Anual	
	Construção (m <sup>2</sup> )	Armazém (m <sup>2</sup> )	Renda Mensal (€/m <sup>2</sup> ABC)	Yield %	Valor de Mercado (€/m <sup>2</sup> ABC)	(€)	Renda Mensal (€/m <sup>2</sup> ABC)	Yield %	Valor de Mercado (€/m <sup>2</sup> ABC)	(€)	Valor de Mercado (€)	(€)	Renda (€)	(€)
<b>Fundão Shopping</b>														
Loja 1	22	0	3,54	79	7,50%	567	17 701	0,00	0		13 000	79		
Loja 2	36	0	3,54	127	7,50%	367	20 299	0,00	0		20 000	127		
Loja 3	238	52	3,48	828	7,50%	557	132 476	0,00	0		132 000	14 379		
Loja 4	Tedi	979	0	3,54	3 468	7,50%	567	554 866	6,13	6 000	7,50%	981	960 000	6 625
Loja 5	Cruz Cartano	184	75	3,35	617	7,50%	537	98 665	2,81	516	7,50%	449	82 592	83 000
Loja 6	DS Store Retail S.A.	1 071	161	3,89	4 166	7,50%	623	666 481	2,22	2 380	7,50%	356	380 754	381 000
<b>Pingo Doce</b>														
R/cômodo - Loja Pingo Doce	2 350	0	5,77	13 551	7,50%	923	2 168 110	6,75	15 851	7,50%	1 079	2 530 225	2 536 000	16 708
R/cômodo - Armazém	900	0	3,51	3 157	7,50%	361	505 170	3,37	3 035	7,50%	540	485 690	486 000	3 613
1º Andar - Escritório	130	0	3,51	456	7,50%	561	72 969	3,37	438	7,50%	540	70 151	70 000	614
Posto Combustível	<b>Pingo Doce</b>													
Edifício/Escrítorio	43	0	3,51	138	7,50%	301	23 239	3,37	132	7,50%	340	24 283	24 000	474
Faia	90	0	3,51	310	7,50%	501	50 517	3,37	304	7,50%	540	48 500	49 000	319
Ilhas de Combustível														
Total			6 044	288		26 922		4 307 512		28 676		4 588 230		4 754 000
<b>Valor de Mercado</b>														
														4 754 000
														47 717 €

A renda actual a receber neste imóvel é de cerca de 28.676€ por mês.

A taxa de capitalização utilizada foi de 7.5%.

O valor obtido para o imóvel por este método é de 4.754.000€.

---

## 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:



Espaco comercial , R. f 19, Castelo Branco, Castelo Branco



**2.350.000 €**

1.034 m<sup>2</sup> área bruta 2.273 €/m<sup>2</sup> Rés do chão

Esta propriedade em Castelo Branco apresenta uma excelente oportunidade de investimento, apresentando uma área bruta de 1.034 m<sup>2</sup> e arrendada a inquilinos sólidos e de confiança. Composto por duas unidades...

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

Destaque



Armazém , Zona Industrial, 117, s/n, Castelo Branco



**2.000.000 €**

4.504 m<sup>2</sup> área bruta 444 €/m<sup>2</sup>

Armazém inserido no parque industrial de Castelo Branco, num lote de 11.777 m<sup>2</sup> e com uma área total de construção de 4.503 m<sup>2</sup>. Localizado entre a Beira Baixa e o Alto Alentejo, a 60 km da fronteira e a 200 Km da...

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



Armazém em Castelo Branco

**2.000.000 €**

730 m<sup>2</sup> área bruta 2.740 €/m<sup>2</sup>

ARMAZÉM PARA VENDA EM CASTELO BRANCO Zona Industrial - Armazém com dois pisos e logradouro. - O logradouro tem espaço para 72 lugares de estacionamento para ligeiros e 11 lugares de estacionamento para...

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



Espaco comercial , Zona Industrial de Castelo Branco, Castelo Branco



**1.550.000 €**

1.320 m<sup>2</sup> área bruta 1.174 €/m<sup>2</sup> Rés do chão

Esta propriedade em Castelo Branco representa uma oportunidade de investimento altamente vantajosa, com uma área bruta de 1.320 m<sup>2</sup>, idealmente localizada junto ao Fórum Castelo Branco. A propriedade está...

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



Espaço comercial ou armazém , En 18, Tortosendo, Covilhã



**1.200.000 €**

2.694 m<sup>2</sup> área bruta 445 €/m<sup>2</sup>

Oportunidade única na Covilhã! Tenho o prazer de apresentar, para venda, a antiga BMW Covilhã, localizada no prestigiado Parque Industrial do Tortosendo. Este armazém incrível possui uma área total do terreno de 4.415...

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



#### Armazém em Castelo Branco

**1.000.000 €**

4.200 m<sup>2</sup> área bruta 238 €/m<sup>2</sup>

Lote de Terreno na zona Industrial de Castelo Branco na rua com maior movimento, esta rua atravessa a zona industrial ligando-se ao coração da cidade (a norte) e ao IP2/A23 (a sul) bem como às aldeias periféricas a sul....

PortugalRur|R

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



#### Armazém em Boidobra, Covilhã

**1.000.000 €**

3.494 m<sup>2</sup> área bruta 286 €/m<sup>2</sup>

Excelente Armazém com área de 3493 Parque de estacionamento Facilidades de acesso...

ACROSSCOAST

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



#### Espaço comercial em Fundão - Valverde - Donas - Aldeia de Joanes - Aldeia Nova do Cabo, Fundão

**990.000 €**

818 m<sup>2</sup> área bruta 1.210 €/m<sup>2</sup>

Magnifica propriedade situada numa zona rural calma e privilegiada em Aldeia Nova do Cabo, a menos de 10 minutos do centro da cidade do Fundão. O terreno da propriedade tem 20268m<sup>2</sup> e ao conjunto de edifícios...

UNU

list

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



#### Espaço comercial em Escalos de Cima e Lousa, Castelo Branco

**849.000 €**

29.350 m<sup>2</sup> área bruta 29 €/m<sup>2</sup>

O imóvel é constituído por um conjunto de edifícios, CAFÉ: De 40 m<sup>2</sup> aproximadamente com 20 lugares, balcão frigorífico, máquina de café, tv, cadeiras e mesas. RESTAURANTE: Área total do terreno: 5.600, 000m<sup>2</sup>, área d...

PortugalRur|R

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



#### Espaço comercial em Castelo Branco

**825.000 €**

666 m<sup>2</sup> área bruta 1.239 €/m<sup>2</sup>

Numa altura em que o Turismo, é a atividade económica em Portugal com maior expressão de crescimento, pelo que, tudo também nos indica que será assim no decorrer dos próximos anos, surge-nos para promoção a...

PortugalRur|R

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



#### Armazém em Castelo Branco

**750.000 €**

1.384 m<sup>2</sup> área bruta 542 €/m<sup>2</sup>

Pavilhão industrial localizado na zona Industrial em Castelo Branco; Com 1.384 m<sup>2</sup> de área bruta de construção, inserido num terreno de 3.914 m<sup>2</sup> este edifício devido à sua localização pode tornar-se um excelente...

IMO BRETAÑHA

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





#### Armazém em Sertã

**330.000 €**

388 m<sup>2</sup> área bruta 851 €/m<sup>2</sup>

Armazém com a área de implantação 388 m<sup>2</sup> – possibilidade de licenciamento para indústria; Tem zona de escritórios com 91 m<sup>2</sup>; Ar condicionado; Iluminação a funcionar; 2 casas de banho Zona envolvente com...



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



#### Espaço comercial na rua Marquês de Ávila e Bolama, Covilhã e Canhoso, Covilhã

**325.000 €**

378 m<sup>2</sup> área bruta 860 €/m<sup>2</sup> Num centro comercial

Descrição do Imóvel \*\*Espaço Comercial de Oportunidade na Rua Marquês D'Ávila e Bolama\*\* Apresentamos uma loja excepcional com 378m<sup>2</sup> localizada numa das ruas mais estratégicas da cidade. Situada na Rua Marquê...

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



#### Espaço comercial , N18, Fundão - Valverde - Donas - Aldeia de Joanes - Aldeia Nova do Cabo, Fundão



**2.150.000 €**

2.781 m<sup>2</sup> área bruta 773 €/m<sup>2</sup> Rés do chão

Esta propriedade excepcional no Fundão possui uma localização privilegiada adjacente às principais áreas comerciais e a apenas 5 minutos do centro da cidade, garantindo alta visibilidade e acessibilidade. Com uma...

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



#### Espaço comercial em Fundão - Valverde - Donas - Aldeia de Joanes - Aldeia Nova do Cabo, Fundão



**990.000 €**

818 m<sup>2</sup> área bruta 1.210 €/m<sup>2</sup>

Magnífica propriedade situada numa zona rural calma e privilegiada em Aldeia Nova do Cabo, a menos de 10 minutos do centro da cidade do Fundão. O terreno da propriedade tem 20268m<sup>2</sup> e ao conjunto de edifícios...

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



#### Espaço comercial na rua do Bairro da Raposa, 6, Orca, Fundão

**750.000 €**

270 m<sup>2</sup> área bruta 2.778 €/m<sup>2</sup> Rés do chão

Negócio com 40 anos e proprietário a caminhar para a justa reforma. Bombas de combustível em funcionamento com carteira de clientes; veículo para entrega de combustível aos clientes agricultores...

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



**Armazém em Silvares, Fundão**  
**499.000 €**

488 m<sup>2</sup> área bruta 1.023 €/m<sup>2</sup>  
 Armazém para Indústria de Panificação com 3 áreas de 300,5m<sup>2</sup>, logradouro com 3 áreas de 187m<sup>2</sup>, para carga e descarga; em Lousada, inclui máquinas, estufas, fornos e 7 viaturas comerciais. Fábrico de 20.000 pães dia e...

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

**Espaço comercial em Fundão - Valverde - Donas - Aldeia de Joanes - Aldeia Nova do Cabo, Fundão**  
**280.000 €**

120 m<sup>2</sup> área bruta 2.333 €/m<sup>2</sup>  
 Imóvel de negócio destinado à restauração. Composto por 2 lojas e totalmente mobiliado e equipado. Localização em zona privilegiada no centro do Fundão, próximo dos principais serviços e do parque verde....

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

**Espaço comercial , Fundão, s/n, Fundão - Valverde - Donas - Aldeia de Joanes - Aldeia Nova do Cabo, Fundão**  
**7.500 €/mês**

1.130 m<sup>2</sup> área bruta 6,64 €/m<sup>2</sup> Rés do chão  
 Armazém para comércio com uma área coberta de 1650 m<sup>2</sup> e descoberta de 2576 m<sup>2</sup>. Edifício em ótimo estado e com uma excelente localização no centro da cidade do Fundão.

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

**Espaço comercial em Castelo Branco**  
**5.000 €/mês**

961 m<sup>2</sup> área bruta 5,20 €/m<sup>2</sup>  
 Espaço comercial com 900m<sup>2</sup> para arrendamento na Avº General Humberto Delgado Localizada numa das principais avenidas da cidade, a 2 minutos do centro cívico e "coração da cidade", junto de vários serviços...

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

**Espaço comercial ou armazém em Alcaria, Fundão**  
**3.500 €/mês**

710 m<sup>2</sup> área bruta 4,93 €/m<sup>2</sup>  
 Arrendamento | Loja | Fundão Apresento-lhe esta oportunidade imperdível para iniciar ou expandir o seu negócio. Localizado estratégicamente no Fundão, com acesso directo à Estrada Nacional N18 e a curta distância...

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

**Armazém em Castelo Branco**  
**2.750 €/mês**

524 m<sup>2</sup> área bruta 5,25 €/m<sup>2</sup>  
 Armazém recente para venda ou arrendamento na zona industrial, tem uma área bruta de construção de 523 m<sup>2</sup>, composto por rés do chão e primeiro andar com escritórios e wc, 3º. Implantado em terreno com 1495m<sup>2</sup>...

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

**Espaço comercial , Parque Industrial do Tortosendo, Tortosendo, Covilhã**  
**2.500 €/mês**

4.000 m<sup>2</sup> área bruta 0,62 €/m<sup>2</sup> Rés do chão  
 Arrenda-se armazéns para indústria, comércio ou serviços. O armazém dispõe de 1150 m<sup>2</sup> com 3 wc receção e escritório. Amplo parque de estacionamento. Próximo da A23.

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



#### Espaço comercial em Castelo Branco

**2.150** €/mês

424 m<sup>2</sup> área bruta 5,07 €/m<sup>2</sup>

Loja com 341m<sup>2</sup> para arrendamento, em pleno centro de Castelo Branco. Espaço comercial, localizado na Avenida 1º de Maio, principal avenida da cidade e zona premium de serviços e comércio. 2 Excelentes montra...

**LING**  
Mediação Imobiliária

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



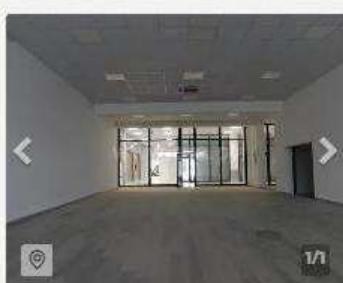
#### Espaço comercial em Fundão - Valverde - Donas - Aldeia de Joanes - Aldeia Nova do Cabo, Fundão

**2.050** €/mês

291 m<sup>2</sup> área bruta 7,04 €/m<sup>2</sup>

Loja com diversas montras e com possível entrada independente. Localização num dos melhores espaços comerciais do Fundão com muito movimento. Conta com ar condicionado. Os acessos são bons. Característica...

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



#### Espaço comercial em Fundão - Valverde - Donas - Aldeia de Joanes - Aldeia Nova do Cabo, Fundão

**1.850** €/mês

259 m<sup>2</sup> área bruta 7,14 €/m<sup>2</sup>

Loja ideal para qualquer tipo de comércio, com possível entrada independente. Localização num dos melhores espaços comerciais do Fundão. Destaque para o acesso a camiões. Bons acessos. Características Zona Acessos:...

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



---

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

---

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

<b>Valor de Mercado Actual</b>	<b>4 746 000 €</b>
<b>Artigo nº 3769</b>	<b>3 256 000 €</b>
<b>Artigo nº 3770</b>	<b>1 490 000 €</b>



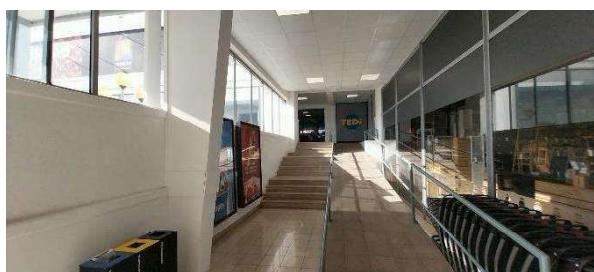
---

---

## 10. Fotografias

---











---

---

## 11. Documentos

---



**AT**  
autoridade  
tributária e aduaneira

## CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS, 0020 - FUNDÃO

### IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

**DISTRITO:** 05 - C BRANCO **CONCELHO:** 04 - FUNDÃO **FREGUESIA:** 34 - UNIÃO FREG DE FUNDÃO,  
VALVERDE, DONAS, ALDEIA DE JOANES E ALDEIA NOVA DO CABO

**ARTIGO MATRICIAL:** 3769 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : FUNDÃO sob o registo nº: 1151

### TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

**DISTRITO:** 05 - C BRANCO **CONCELHO:** 04 - FUNDÃO **FREGUESIA:** 17 - FUNDÃO (EXTINTA) **Tipo:**  
URBANO  
**Artigo:** 2902

### LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

**Av./Rua/Praça:** Espinheira ou Arieira **Lugar:** Fundão **Código Postal:** 6230-205 FUNDÃO

### CONFRONTAÇÕES

**Norte:** Caminho Público **Sul:** Sociedade IMO, Lda **Nascente:** Estrada Nacional **Poente:** Sociedade IMO, Lda

### DESCRIPÇÃO DO PRÉDIO

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

**Descrição:** Edifício comercial de R/C, construído por uma área ampla para supermercado ,7 lojas comerciais ,armazém e área de circulação comum,com 4 casas de banho

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

### ÁREAS (em m<sup>2</sup>)

**Área total do terreno:** 4.930,0000 m<sup>2</sup> **Área de implantação do edifício:** 3.907,0000 m<sup>2</sup> **Área bruta de construção:** 4.930,0000 m<sup>2</sup> **Área bruta dependente:** 3.585,0000 m<sup>2</sup> **Área bruta privativa:** 1.345,0000 m<sup>2</sup>

### DADOS DE AVALIAÇÃO

**Ano de inscrição na matriz:** 1996 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €1.077.124,60 **Determinado no ano:** 2020

**Tipo de coeficiente de localização:** Comércio **Coordenada X:** 254.027,00 **Coordenada Y:** 355.052,00

VT	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
1.066.460,00	=	603,00	x	2.046,9750	x	1,20	x	0,90	x	1,000	x	0,80

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 vetustez, 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 = 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:** 7125171 **Entregue em :** 2017/11/13 **Ficha de avaliação nº:** 10703478 **Avaliada em :**

2017/11/23

### TITULARES

**Identificação fiscal:** 515061063 **Nome:** DESTAQUE OBJETIVO - LDA

**Morada:** CAMPO GRANDE N 28 4 E, LISBOA, 1700-093 LISBOA



**AT**  
autoridade  
tributária e aduaneira

## CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS, 0020 - FUNDÃO

### IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

**DISTRITO:** 05 - C BRANCO **CONCELHO:** 04 - FUNDÃO **FREGUESIA:** 34 - UNIÃO FREG DE FUNDÃO,  
VALVERDE, DONAS, ALDEIA DE JOANES E ALDEIA NOVA DO CABO

**ARTIGO MATRICIAL:** 3770 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : FUNDÃO sob o registo nº: 1150

### TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

**DISTRITO:** 05 - C BRANCO **CONCELHO:** 04 - FUNDÃO **FREGUESIA:** 17 - FUNDÃO (EXTINTA) **Tipo:**  
URBANO  
**Artigo:** 2903

### LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

**Av./Rua/Praça:** Espinheira ou Arieira **Lugar:** Fundão **Código Postal:** 6230-205 FUNDÃO

### CONFRONTAÇÕES

**Norte:** Irmãos Costa Pais S.A. **Sul:** Caminho de Ferro **Nascente:** Estrada Nacional 18 **Poente:** António Maria Mesquita

### DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

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

**Descrição:** Edifício de R/C com 3 divisões ,1º andar com 11 divisões e dependência de R/C, destinado a armazém, escritório e comércio com logradouro e posto de transformação de electricidade

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

### ÁREAS (em m<sup>2</sup>)

**Área total do terreno:** 13.900,0000 m<sup>2</sup> **Área de implantação do edifício:** 2.164,0000 m<sup>2</sup> **Área bruta de construção:** 2.164,0000 m<sup>2</sup> **Área bruta dependente:** 1.364,0000 m<sup>2</sup> **Área bruta privativa:** 800,0000 m<sup>2</sup>

### DADOS DE AVALIAÇÃO

**Ano de inscrição na matriz:** 1996 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €630.189,50 **Determinado no ano:** 2020

**Tipo de coeficiente de localização:** Comércio **Coordenada X:** 254.021,00 **Coordenada Y:** 354.993,00

VT*	=	Vc	×	A	×	Ca	×	CI	×	Cq	×	Cv
623.950,00	=	603,00	×	1.197,6000	×	1,20	×	0,90	×	1,000	×	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, CI = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Cai + 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 Cai = 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:** 7125172 **Entregue em :** 2017/11/13 **Ficha de avaliação nº:** 10703479 **Avaliada em :**

2017/11/23

### TITULARES

**Identificação fiscal:** 515861863 **Nome:** DESTAQUE OBJETIVO - LDA

**Morada:** CAMPO GRANDE N 28 4 E, LISBOA, 1700-093 LISBOA



Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2380-14908-050417-001151

DESCRIPÇÃO EM LIVRO:

N.º 37650, Livro N.º: 100

DESCRICOES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: "Terceira Caseta" - Areira ou Espinheira

ÁREA TOTAL: 4930 M2

ÁREA COBERTA: 3907,8 M2

ÁREA DESCOBERTA: 1022,2 M2

MATRIZ n.º: 3769 NATUREZA: Urbana

FREGUESIA: Fundão, Valverde, Donas, A. Joanes, A. Nova Cabo.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Edifício comercial de rés-do-chão, constituído por área ampla para supermercado, sete lojas comerciais, armazém e área de circulação comum com quatro casas de banho - Norte, Caminho Público; Sul e Poente, Sociedade Imobiliária, ICP, Limitada; Nascente, Estrada Nacional n.º 18

O(A) Oficial de Registos em Substituição  
Ana Maria Martins Peguicha

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Vouzela

AP. 5596 de 2022/05/25 19:09:14 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2022/05/25 19:09:14 UTC

PROVISÓRIO POR NATUREZA - Artigo 92º n.º1 al. g)

ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

CONFIRMADO EM: 2022/06/15

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* DESTAQUE OBJETIVO, LDA.

NIPC 515861863

Sede: Campo Grande, n.º 28, 4º Esquerdo, Alvalade

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* LUSIMOVESTE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NIF 720000270



Certidão Permanente

Código de acesso: GP-2428-97843-050417-001150

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 36870, Livro N.º: 98

DESCRIZÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Espinheira ou Arieira

ÁREA TOTAL: 13900 M2

ÁREA COBERTA: 2266,18 M2

ÁREA DESCOBERTA: 11633,82 M2

MATRIZ n.º: 3770 NATUREZA: Urbana

FREGUESIA: Fundão, Valverde, Donas, A. Joanes, A. Nova Cabo.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Edifício de rés do chão, 1º andar, dependência de rés do chão, destinado a armazém, escritório e comércio, posto de combustível com logradouro, e posto de transformação de eletricidade - Norte, Junta Nacional das Frutas; Sul, Linha Férrea; Nascente, Estrada Nacional 18; Poente, António Maria Mesquita.

O(A) Oficial de Registos por Delegação  
Maria Manuela Canheto Rico Gonçalves

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 18 de 2008/01/17 - Aquisição

ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

\*\* LUSIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Sede: Rua da Mesquita, nº6, Lisboa

O(A) Conservador(a)  
Maria da Graça Simões Pinto Serra

-----  
Conservatória do Registo Predial de Vouzela  
AP. 5596 de 2022/05/25 19:09:14 UTC - Aquisição  
Registado no Sistema em: 2022/05/25 19:09:14 UTC  
PROVISÓRIO POR NATUREZA - Artigo 92º nº1 al. g)  
ABRANGE 2 PRÉDIOS

<b><u>CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO</u></b>	<b><u>STÄDTISCHER MIETVERTRAG</u></b>
<b><u>PARA FIM NÃO HABITACIONAL COM</u></b>	<b><u>MIT FESTER LAUFZEIT FÜR EINE ANDERE</u></b>
<b><u>PRAZO CERTO</u></b>	<b><u>NUTZUNG ALS WOHNUNG</u></b>
ENTRE: -----	ZWISCHEN: -----
<b><u>PRIMEIRA: DESTAQUE OBJECTIVO, LDA,</u></b> pessoa colectiva número 515861863, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o mesmo número, com o capital social, integralmente realizado e subscrito, de € 5.000,00 (cinco mil euros), com sede no Campo Grande, n.º 28, 4E, 1700-093 Lisboa, devidamente representada pelo seu Gerente, Duarte Maria Campos de Sousa de Calheiros e Menezes, com poderes para o ato, adiante designada por <b><u>PRIMEIRA CONTRAENTE ou SENHORIA.</u></b> -----	<b><u>ERSTER: DESTAQUE OBJECTIVO, LDA,</u></b> Handelsgesellschaft mit der Nummer 515861863, eingetragen im Handelsregister von Lissabon unter derselben Nummer, mit einem voll eingezahlten und gezeichneten Stammkapital von 5.000,00 € (fünftausend Euro), mit Sitz in Campo Grande, Nr. 28, 4E, 1700-093 Lissabon, ordnungsgemäß vertreten durch den Geschäftsführer, Duarte Maria Campos de Sousa de Calheiros e Menezes, mit Handlungsvollmacht, nachstehend <b><u>ERSTER VERTRAGSPARTNER</u></b> oder <b><u>VERMIETER</u></b> genannt.-----
<b><u>SEGUNDOS: TEDI COMÉRCIO, SOCIEDADE UNIPESSOAL LDA,</u></b> matrícula/pessoa colectiva número 516923560, com o capital social, integralmente realizado e subscrito, de € 400.000,00 (quatrocentos mil euros), com sede na Avenida Sidónio Pais, nº 379, Escritório B, P5, Edifício Hoechst, 4100-468 Porto, devidamente representada pelos seus Gerentes, Ramon Greshake, e Ioannis Vargiamis, com poderes para o acto, adiante designada por <b><u>SEGUNDA CONTRAENTE ou ARRENDATÁRIA.</u></b> -----	<b><u>ZWEITER: TEDI COMÉRCIO, SOCIEDADE UNIPESSOAL LDA,</u></b> eingetragen unter der Nummer 516923560, mit einem voll eingezahlten und gezeichneten Grundkapital von 400.000,00 € (vierhunderttausend Euro), mit Sitz in Avenida Sidónio Pais, Nr. 379, Escritório B, P5, Edifício Hoechst, 4100-468 Porto, ordnungsgemäß vertreten durch ihre handlungsbevollmächtigten Geschäftsführer Ramon Greshake und Ioannis Vargiamis, nachstehend <b><u>ZWEITER VERTRAGSPARTNER</u></b> oder <b><u>MIETER</u></b> genannt.-----
CONSIDERANDO QUE:	LEGEN DAR, DASS:

<p>A) A <b>PRIMEIRA CONTRAENTE</b> é dona e legítima proprietária do prédio urbano constituído em propriedade total sem andares ou divisões susceptíveis de utilização independente, sito em Terceira Caseta – Areira ou Espinheira, descrito na Conservatória do Registo Predial do Fundão sob o número 1151/19830216 e inscrito na respectiva matriz predial urbana sob o artigo 3769 da União de Freguesias do Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo e composto por edifício comercial de r/c, construído por área ampla para supermercado, 7 lojas comerciais, armazém e área de circulação comum, com 4 (quatro) casas de banho; ----- -----</p>	<p>A) Der <b>ERSTE VERTRAGSPARTNER</b> Eigentümer und rechtmäßiger Besitzer des städtischen Gebäudes ist, das in Gesamteigentum ohne Stockwerke oder Abteilungen, die unabhängig genutzt werden können, in Terceira Caseta - Areira oder Espinheira steht, im Grundbuch von Fundão unter der Nummer 1151/19830216 beschrieben und im jeweiligen städtischen Grundbuch unter Artikel 3769 der Gemeindevereinigung von Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes und Aldeia Nova do Cabo eingetragen ist. Es handelt sich um ein Geschäftsgebäude im Erdgeschoss mit einer großen Fläche für einen Supermarkt, 7 Geschäften, einem Lager und einer gemeinsamen Verkehrsfläche, mit 4 (vier) Toiletten.-----</p>
<p>B) A <b>PRIMEIRA CONTRAENTE</b> dá de arrendamento a Loja n.º 4, com a área útil total de 1090,86m<sup>2</sup>, conforme planta de identificação do local em anexo 5, que faz parte do imóvel descrito no Considerando A) e que a <b>ARRENDATÁRIA</b> declara conhecer e a aceita de arrendamento. Após as obras de alterações, a loja terá a distribuição indicada no anexo 9: Área de vendas 983,93 m<sup>2</sup>; e Área dependente 106,93 m<sup>2</sup>.----- -----</p>	<p>B) Der <b>ERSTE VERTRAGSPARTNER</b> das Geschäft Nr. 4 mit einer Gesamtnettofläche von 1090,86 m<sup>2</sup> gemäß dem als Anlage 5 beigefügten Lageplan, das Teil des in LEGEN DAR A) beschriebenen Grundstücks ist, vermietet und von dem der <b>MIETER</b> erklärt, dass er davon Kenntnis hat und dieses zur Miete akzeptiert. Nach den Anpassungsarbeiten wird das Lokal die Aufteilung gemäß Anlage 9 aufweisen: Verkaufsfläche 983,93 m<sup>2</sup>; und Nebenfläche 106,93 m<sup>2</sup>.-----</p>
<p>C) A <b>Partes</b>, têm interesse na locação do referido imóvel.-----</p>	<p>C) Die <b>Parteien</b> Interesse an dem Mietverhältnis dieses Geschäfts haben.-----</p>
<p>D) O presente Contrato é de prazo certo, acordando as <b>Partes</b>, expressamente e de</p>	<p>D) Der vorliegende Vertrag befristet ist und die <b>Parteien</b> ausdrücklich und unwiderruflich</p>

## **CONTRATO PARA FORNECIMENTO E MONTAGEM DE AFIXAÇÃO DE PUBLICIDADE**

Entre:

**1<sup>a</sup> DESTAQUE OBJECTIVO UNIPESSOAL, LDA**, pessoa colectiva número 515861863, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o mesmo número, com o capital social, integralmente realizado e subscrito, de € 5.000,00 (cinco mil euros), com sede no Campo Grande, n.º 28, 4E, 1700-093 Lisboa, devidamente representada pelo seu Gerente, Duarte Maria Campos de Sousa de Calheiros e Menezes, doravante abreviadamente designada por DESTAQUE OBJECTIVO, como PRIMEIRA CONTRAENTE; e

**2<sup>a</sup> PD – PUBLICIDADE DINÂMICA, LDA**, com sede na Rua Alda Nogueira, 21, Parque Industrial do Feijó, na freguesia do Feijó, concelho de Almada, com o capital social de € 60.000,00, registada na Conservatória do Registo Comercial de Almada e com o número único de pessoa colectiva e matrícula 505151952, neste acto representada pelo Senhor Dr. João Paulo Carvalho Colaço, na qualidade de Gerente, doravante designada abreviadamente designada por PD, como SEGUNDA CONTRAENTE.

### **CONSIDERANDO QUE:**

- A) A DESTAQUE OBJECTIVO, acima identificada como PRIMEIRA CONTRAENTE é legítima proprietária e responsável pela administração e gestão do Centro Comercial sito na "Terceira Casete" – Areira ou Espinheira, freguesia e concelho do Fundão, e doravante referido como Centro Comercial, ou CENTRO COMERCIAL SHOPPING FUNDÃO;
- B) Cada Centro Comercial, é um estabelecimento comercial integrado por lojas e espaços destinados ao exercício de actividades comerciais de retalho, prestação de serviços e actividades industriais complementares, distribuídos de acordo com uma cuidada planificação técnica e espaços comuns de circulação, com todas as infraestruturas de apoio, nomeadamente, serviços de limpeza, manutenção, segurança e promoção, com o objectivo de assegurar a exploração integrada de diversas actividades comerciais de retalho, de prestação de serviços e de indústrias complementares em lojas e espaços, de harmonia com uma gestão centralizada;
- C) A SEGUNDA CONTRAENTE é uma entidade idónea e com capacidade para ser admitida como utilizadora de espaços integrantes do CENTRO COMERCIAL SHOPPING FUNDÃO, mantendo e respeitando os elevados padrões que presidem ao seu funcionamento e exploração;
- D) A SEGUNDA CONTRAENTE propõe-se exercer no CENTRO COMERCIAL SHOPPING FUNDÃO a actividade comercial de afixação de publicidade, de acordo com os condicionamentos inerentes e característicos do comércio integrado, em particular dos expressos no presente contrato, usufruindo dos respectivos benefícios e sujeitando-se às correspondentes obrigações;
- E) Concededoras da capacidade da SEGUNDA CONTRAENTE, da qualidade dos seus equipamentos e serviço, a PRIMEIRA CONTRAENTE pretende contratar com aquela a montagem e exploração de mupis de papel e

jl

**PRIMEIRO ADITAMENTO E ALTERAÇÃO AO CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS  
NÃO HABITACIONAIS CELEBRADO EM 24 DE NOVEMBRO DE 2016**

**ENTRE**

**PRIMEIRO: LUSIMOVEST – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, NIF 720 000 270,** gerido e legalmente representado, nos termos da Lei n.º 16/2015, de 24 de Fevereiro gerido e legalmente representado **SANTANDER ASSET MANAGEMENT – SGOIC, S.A.**, anteriormente denominada **SANTANDER ASSET MANAGEMENT - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO MOBILIÁRIO, S.A.**, com sede na Rua da Mesquita, n.º 6, em Lisboa, pessoa coletiva n.º 502.330.597, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o mesmo número, com o capital social de €1.167.358,00, no presente representada por José Manuel Neves e Bruno Alexandre Sequeira Pinheiro, na qualidade de Administrador e Procurador, respetivamente, com poderes para o ato, conforme certidão permanente com acesso pelo código 8646-2757-8254 em [www.portaldaempresa.pt](http://www.portaldaempresa.pt) e procuração outorgada em 06 de Outubro de 2014, no Cartório Notarial de Lisboa, a cargo de Pedro Alexandre Barreiros Nunes Rodrigues, adiante designado abreviadamente por **PRIMEIRO CONTRATANTE** ou **SENHORIO**,

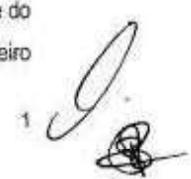
**E**

**SEGUNDA: DSTORE REAIL, S.A.**, anteriormente denominada **CENTRAL DEBORLA – COMÉRCIO DE UTILIDADES, S.A.**, com sede na Rua das Casas Queimadas, n.º 97, freguesia de Grijó e Sermonde, concelho de Vila Nova de Gaia, com número único de pessoa coletiva e de matrícula 506.452.581, com o capital social de €8.000.000,00, no presente representada por Jaime Manuel Almeida Rocha, na qualidade de Presidente do Conselho de Administração, com poderes para o ato, conforme certidão permanente com acesso pelo código 3660-2513-8269 em [www.portaldaempresa.pt](http://www.portaldaempresa.pt), adiante designada por **SEGUNDA CONTRATANTE** ou por **ARRENDATÁRIA**.

Ambas adiante conjuntamente designadas por **PARTES**;

**CONSIDERANDO QUE:**

A) Por documento particular datado de 24 de Novembro de 2016, os **PRIMEIRO** e **SEGUNDA CONTRATANTES**, na qualidade de, respetivamente, **SENHORIO** e **ARRENDATÁRIA**, celebraram um Contrato de Arrendamento para fins não habitacionais, reportado a uma área de comércio localizada ao nível do rés-do-chão, passando a ocupar parte do estabelecimento identificado com o número 6, correspondente a uma área de 1.242m<sup>2</sup>, que faz parte integrante do edifício implantado nos prédios: I) prédio urbano composto por casa de rés-do-chão e primeiro

1 

andar com dependência e logradouro, sito na Espinheira ou Areira, freguesia e concelho do Fundão, descrito na Conservatória do Registo Predial do Fundão sob o número MIL CENTO E CINQUENTA, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 2903, com o alvará de licença de utilização número 250/2007, emitido em 21 de Agosto de 2007, pela Câmara Municipal do Fundão; e (ii) prédio urbano, sito na Espinheira ou Areira, freguesia e concelho do Fundão, descrito na Conservatória do Registo Predial do Fundão sob o número MIL CENTO E CINQUENTA E UM, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 2902, com o alvará de licença de utilização número 250/2007, emitido em 21 de Agosto de 2007, pela Câmara Municipal do Fundão, para os quais foi emitido o certificado energético com a referência SCE 1668802023, válido até 24 de Janeiro de 2026, conforme documento cujo teor as partes declararam ter perfeito conhecimento, dispensando a respetiva anexação ao presente;

B) Nos termos da Cláusula SEGUNDA do Contrato, as Partes acordaram atribuir ao Contrato a natureza de prazo certo, estipulando porém um período de vigência mínimo inicial de 10 (dez) anos completos, cujo início as partes reportam a 1 de Janeiro de 2016 e termo inicial para 31 de Dezembro de 2025, renovável, automática e sucessivamente por períodos adicionais de 5 (cinco) anos, na qual se prevê ainda um regime convencional para fins de oposição à renovação, cada, sem prejuízo do uso da faculdade prescrita no número 4 (quatro) da referida cláusula;

C) De acordo com o número 4 da Cláusula SEGUNDA do Contrato, sem prejuízo do acordado quanto ao prazo de duração efetiva mínima do Contrato, as partes acordaram e reciprocamente aceitaram que a ARRENDATÁRIA poderia usar a faculdade de denunciar unilateral, excepcional e antecipadamente o Contrato, para o final dos 2º (segundo), 4º (quarto), 6º (sexto) e 8º (oitavo) anos de vigência do mesmo ("Break Clause"), ou seja, com efeitos para 31/12/2017, 31/12/2019, 31/12/2021 e 31/12/2023, mediante envio de carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias em relação às referidas datas, sendo que, nesse caso a ARRENDATÁRIA só ficará obrigada a pagar as rendas e outros encargos até essas datas, incluindo as referentes aos períodos de pré-aviso fixados;

D) Nesta data, encontram-se decorridos 4 anos e 4 meses de duração efetiva do Contrato;

E) No contexto da situação epidemiológica provocada pela doença COVID-19 e devidamente das medidas restritivas temporárias, decretadas pelo Governo que envolveram restrição de direitos e liberdades, em especial no que respeita aos direitos de circulação e às liberdades económicas, a ARRENDATÁRIA propôs ao SENHORIO a concessão de um período excepcional de carência no pagamento das rendas dos meses de Maio, Junho e Julho de 2020, com vencimento em Abril,

1704

CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARCIAL PARA FINS NÃO HABITACIONAIS

ENTRE:

POR UM LADO,

PRIMEIRO: LUSIMOVEST - Fundo de Investimento Imobiliário, NIF 720.000.270, administrado, gerido e representado legalmente por SANTANDER ASSET MANAGEMENT - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A., com sede em Lisboa, na Rua da Mesquita, n.º 6, em Lisboa, pessoa coletiva n.º 502330597, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o mesmo número, com o capital social de €17.116.510,00 (dezassete milhões cento e dezasseis mil quinhentos e dez euros), adiante designada por SENHORIO ou PRIMEIRO CONTRAENTE;

E POR OUTRO LADO:

SEGUNDA: CRUZ & CAETANO, LDA., com sede na Rua D. Manuel I, Apartado 143, com o NUIPC e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial 504678167, no representante representada por António Manuel Oliveira da Cruz e Isabel de Jesus Caetano da Cruz, na qualidade de gerentes, com poderes para o ato, adiante designada por ARRENDATÁRIA ou SEGUNDA CONTRATANTE,

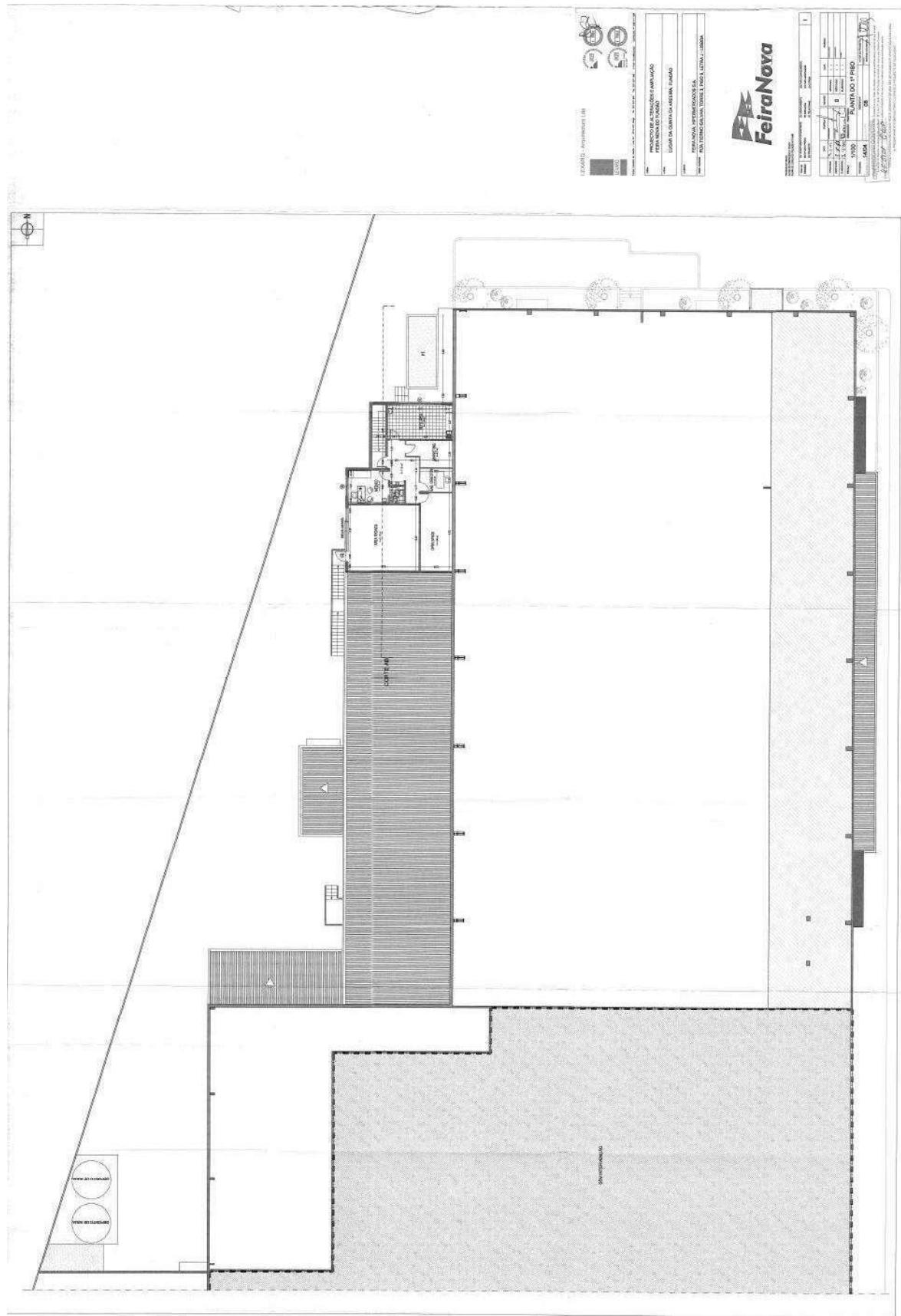
CONSIDERANDO QUE:

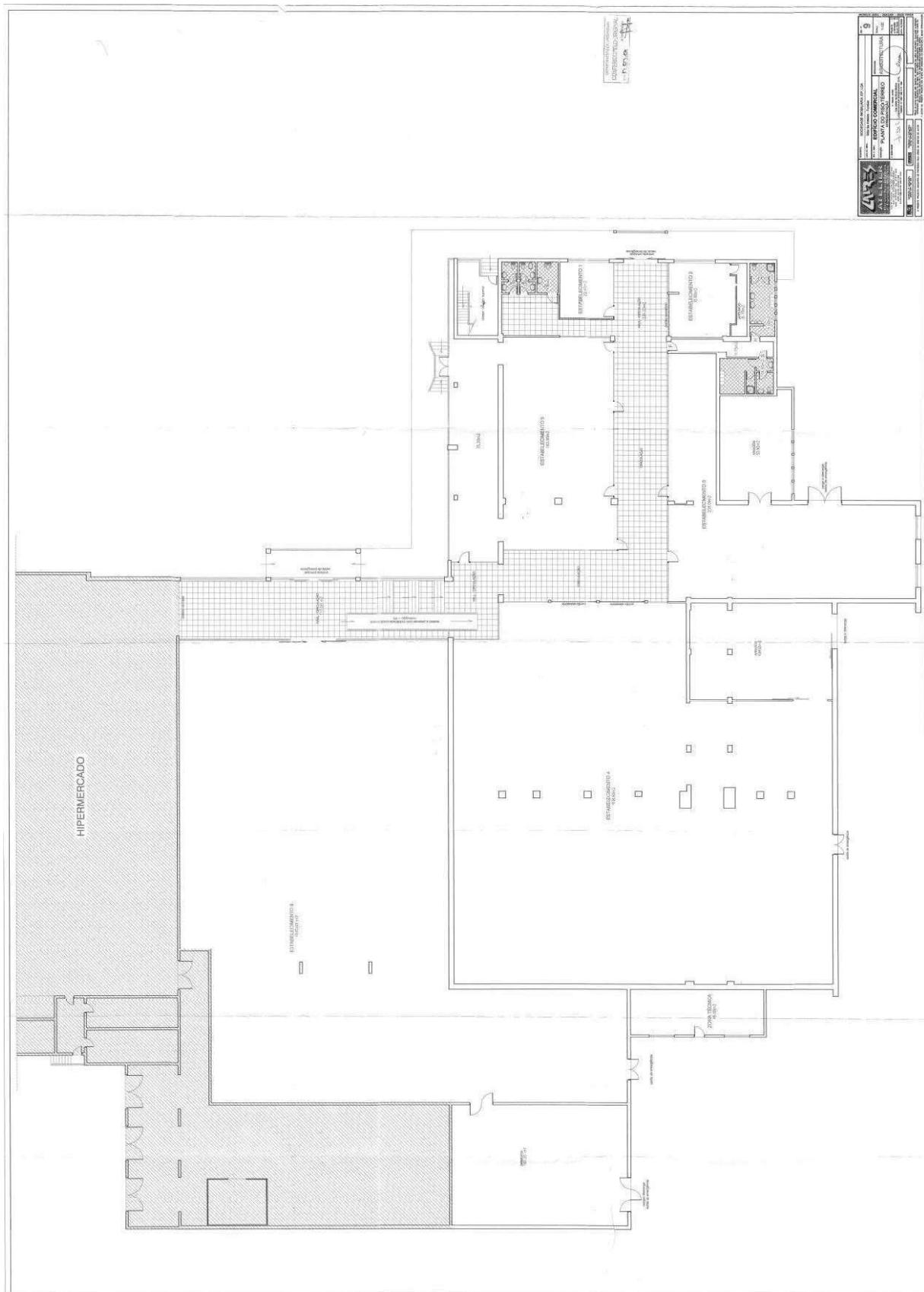
A) O PRIMEIRO CONTRATANTE é dono e legítimo proprietário dos prédios: i) prédio urbano composto por casa de rés-do-chão e primeiro andar com dependência e logradouro, sito na Espinheira ou Arieira, freguesia e concelho do Fundão, descrito na Conservatória do Registo Predial do Fundão sob o número MIL CENTO E CINQUENTA, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 2903, com o alvará de licença de utilização número 250/2007, emitido em 21 de Agosto de 2007, pela Câmara Municipal do Fundão; e (ii) prédio urbano, sito na Espinheira ou Arieira, freguesia e concelho do Fundão, descrito na Conservatória do Registo Predial do Fundão sob o número MIL CENTO E CINQUENTA E UM, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 2902, com o alvará de licença de utilização número 250/2007, emitido em 21 de Agosto de 2007, pela Câmara Municipal do Fundão;

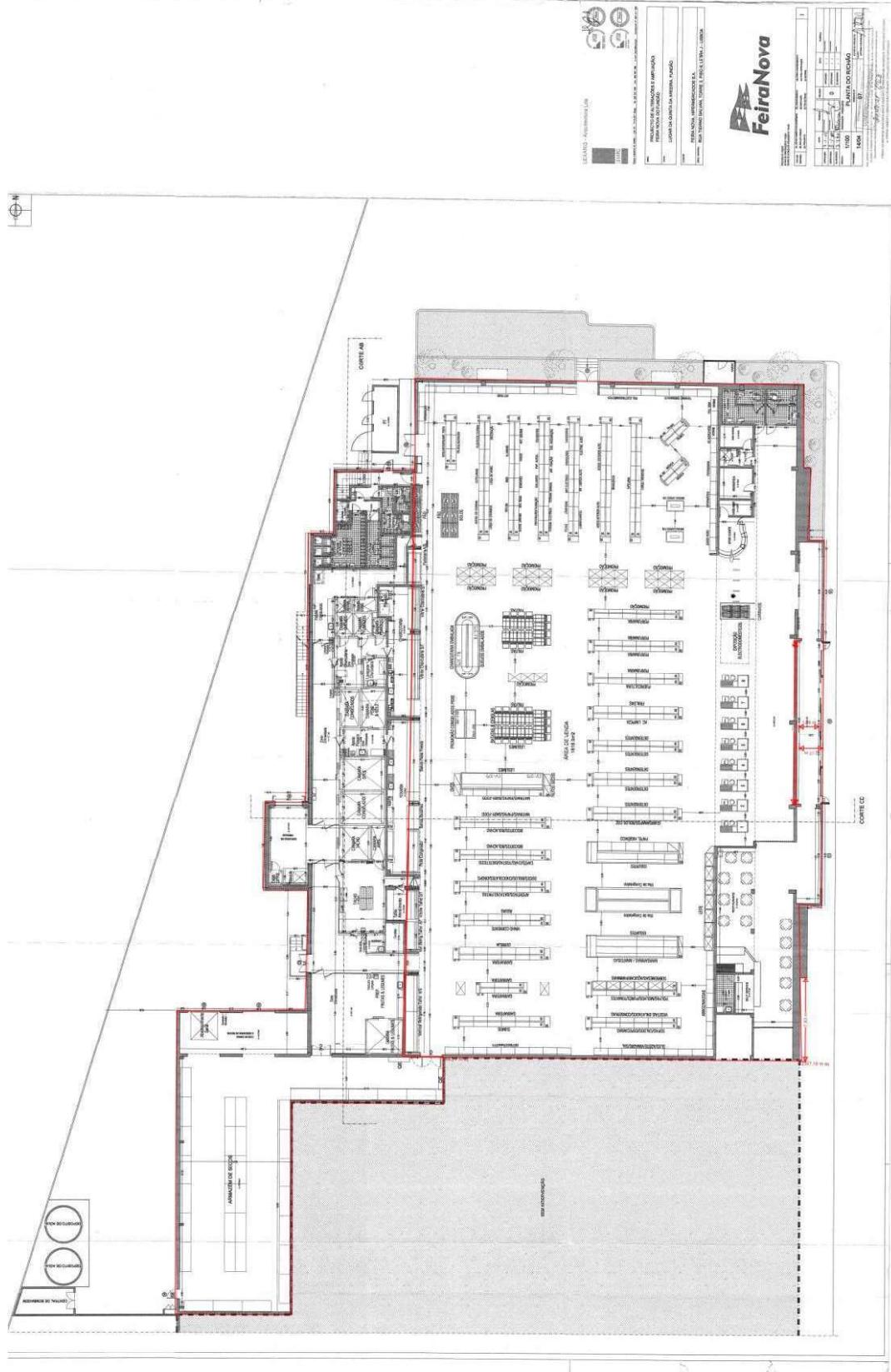
B) Por documento particular datado de 01 de Março de 2006, a então Arrendatária SOCIEDADE IMOBILIÁRIA COSTA PAIS, LDA. e a SEGUNDA CONTRATANTE, celebraram um Contrato de Arrendamento Comercial de Duração Limitada, reportado à Loja ali identificada com o número 5, situada ao nível do piso sobrelevado do rés do

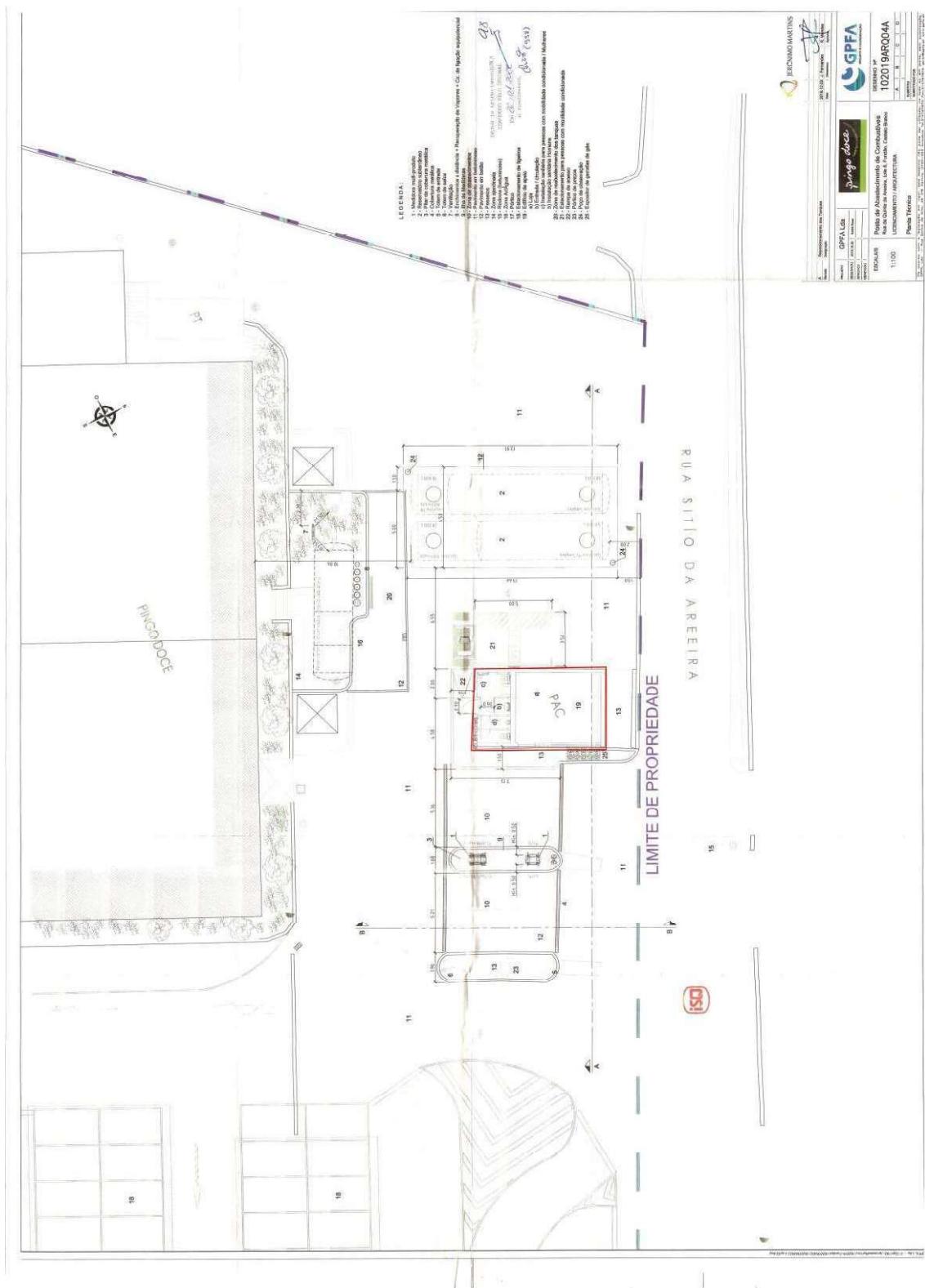
chão, com uma área aproximada de 259,10m<sup>2</sup>, que faz parte dos identificados prédios, sem o prévio consentimento do **PRIMEIRO CONTRATANTE**, enquanto Senhorio;

- C) Face à situação de incumprimento contratual da então Arrendatária **SOCIEDADE IMOBILIÁRIA COSTA PAÍS, LDA**, fundado na falta de pagamento das rendas contratualmente acordadas, o referido Contrato de Arrendamento mereceu resolução por notificação judicial avulsa efetuada em 28 de Julho de 2015, a que se seguiu o procedimento especial de despejo que correu termos no Balcão Nacional do Arrendamento sob o número 2956/14.YLPRT, e no âmbito do qual a Arrendatária procedeu à entrega voluntária dos prédios arrendados em 18 de Fevereiro de 2015;
- D) Em face da declaração de cessação do Contrato de Arrendamento, o **PRIMEIRO CONTRATANTE** acedeu à manutenção da ocupação da Loja por parte da **SEGUNDA CONTRATANTE**;
- E) Atendendo à situação descrita supra, o **PRIMEIRO CONTRATANTE** está disposto a aceitar e a acordar com a **SEGUNDA CONTRATANTE** uma solução consensual que permita a manutenção da ocupação e fruição de um outro espaço comercial de menor dimensão, ao nível do rés do chão, mediante a formalização de um novo, com natureza de Contrato de Arrendamento (parcial), de prazo certo, fixando, no entanto, as partes um prazo inicial de 5 (cinco) anos, com inicio reportado a 01 de Março de 2017 e termo para 28 de Fevereiro de 2022, sem prejuízo de subsequentes renovações, automáticas e sucessivas, por períodos adicionais de 1 (um) ano, salvo oposição à renovação, nos termos e condições expressamente acordadas pelas partes;
- F) Parte do prédio identificada no Considerando A) é objeto de Contrato de Arrendamento celebrado com a sociedade **PINGO DOCE – DISTRIBUIÇÃO ALIMENTAR, S.A.**, com sede na Rua Tiemo Galvan, Torre 3, 9º Piso, letra J, em Lisboa e escritórios na Rua Actor António Silva, n.º7, 6º piso (1600-044 Lisboa), matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e pessoa coletiva 500.829.993;
- G) O presente Contrato constitui o único documento que vincula as partes no âmbito da relação contratual a que respeita o presente Arrendamento e em conformidade qualquer acordo ou contrato anterior sobre as matérias nele contidas, deverá considerar-se revogado e não válido;









---

## **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 Comparação de Mercado) e de um montante relativo à remuneração exigível pelo promotor designada por margem de lucro. De forma a determinar os valores relativos a beneficiações e construção, são consultadas acessoriamente publicações correntemente disponíveis e ainda uma base de dados própria, composta por informação solicitada a variados agentes do mercado e de comprovada dispersão geográfica, permitindo o ajustamento dos valores à economia local. Importa referir que a inclusão do terreno na formação do valor do imóvel não é teoricamente aplicável quando o proprietário do terreno não for o mesmo das restantes partes componentes do imóvel. No entanto, e tendo em conta os casos específicos de arrendamento ou direito de superfície vigentes por prazo dilatado, estes serão tratados de forma semelhante ao caso da propriedade.

---

#### **14. Declaração**

---

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

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

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

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



Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar

**Luis Barata de Tovar**

Telefone: +351 931 613 292

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

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



**Membro da Ordem dos Avaliadores nº 351**



COMISSÃO DO MERCADO  
DE VALORES MOBILIÁRIOS

**AVFII/09/015**



### **Annex III.20**

Chinese Shop – Vialonga



## Relatório e Avaliação Imobiliária

### China Park

**EN10 - Polígono Actividades  
Económicas - Forte da Casa  
Vila Franca de Xira**

Novembro 2024

---

## 1. Resumo Avaliação

---

Imóvel	Edificio China Park	
Morada	EN10 - Poligono Actividades Económicas - Forte da Casa - Vila Franca de Xira	
Áreas	Área de Construção	6 273 m <sup>2</sup>
	Área de Terreno	6 273 m <sup>2</sup>
Valores	- Método de Custos Construção	4 470 000 €
	- Método de Mercado	4 468 000 €
	- Método do Rendimento	4 482 000 €
	Valor de Mercado Actual	4 482 000 €
	Piso 0 - Bloco 2 - Fracção C	751 000 €
	Piso 1 - Bloco 2 - Fracção D	535 000 €
	Piso 0 - Bloco 3 - Fracção F	619 000 €
	Piso 1 - Bloco 3 - Fracção G	518 000 €
	Piso 0 - Bloco 4 - Fracção I	556 000 €
	Piso 1 - Bloco 4 - Fracção J	484 000 €
	Piso 0 - Bloco 5 - Fracção L	579 000 €
	Piso 1 - Bloco 5 - Fracção M	426 000 €



---

## 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. DESCRIÇÃO DO PATRIMÓNIO EM AVALIAÇÃO .....	5
5.1. Localização do Património .....	5
5.2. Descrição do Património .....	5
5.3. Inserção nos Instrumentos de Planeamento Urbano .....	5
5.4. Envolvente Urbana .....	6
5.5. Localização .....	7
6. AVALIAÇÃO DO PATRIMÓNIO .....	8
6.1. Áreas de Avaliação.....	8
6.2. Método dos Custos de Construção.....	9
6.3. Método de Mercado.....	10
6.4. Método do Rendimento.....	11
7. ENQUADRAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	12
8. PROSPECÇÃO DE MERCADO .....	14
9. CONCLUSÃO DO VALOR DA PROPRIEDADE.....	19
10. FOTOGRAFIAS .....	20
11. DOCUMENTOS .....	24
12. ANEXO PRESSUPOSTOS .....	35
13. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.....	37
14. DECLARAÇÃO .....	41

---

## 4. Pressupostos Especiais Avaliação

---

### Valor de Avaliação

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

### Métodos de Avaliação

Método do Custo de Construção

Método de Mercado

Método do Rendimento

### Áreas

Caderneta Predial Urbana

CRP

### Documentos Oficiais

Caderneta Predial Urbana

CRP

### Vistoria

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

Não efetuamos ensaios estruturais nem ambientais.

### Arrendamentos

Arrendatário	Valor Renda
Questão Formosa	Piso 0 - 14.280€ - C, F, I, L Piso 1 - 10.000€ - D, G, J, M

### 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 EN10 - Polígono Actividades Económicas - Forte da Casa - Vila Franca de Xira

### **5.2. Descrição do Património**

O imóvel em avaliação são 8 Fracções de comércio, á face da Estrada Nacional 10, em Forte da Casa.

As Fracções estão todas unidas formando um espaço comercial de grande dimensão em dois pisos.

A nível de acabamentos apresentam pavimentos cerâmico, tectos falsos com iluminação embutida.

Todas as lojas têm, boa visibilidade da estrada nacional 10.

O edifício tem cerca de 20 anos e apresenta um bom 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**

Forte da Casa é uma vila portuguesa que foi sede da extinta Freguesia de Forte da Casa do Município de Vila Franca de Xira, freguesia que tinha 4,78 km<sup>2</sup> de área e 11 056 habitantes (2011) e, assim, uma densidade populacional de 2 313 hab/km<sup>2</sup>.

A Freguesia de Forte da Casa que havia sido criada em 12 de julho de 1985, em 2013, no âmbito da reorganização administrativa de 2012/2013,[1] foi unida à freguesia de Póvoa de Santa Iria para formar a União das Freguesias de Póvoa de Santa Iria e Forte da Casa com sede em Póvoa de Santa Iria.

Antes, a povoação de Forte da Casa foi elevada à categoria de vila em 30 de junho de 1989.

A Freguesia de Forte da Casa fazia fronteira a norte com a freguesia de Alverca do Ribatejo, a Sul com a de Póvoa de Santa Iria, a Oeste com Vialonga e a este com o Rio Tejo. Antes da sua constituição como freguesia, era um bairro pertencente à freguesia de Vialonga, e com a criação da freguesia em 1985 deu-se início ao desenvolvimento de duas grandes vilas do Município de Vila Franca de Xira.

Tem por orago o Sagrado Coração de Jesus. As grandes festas da vila do Forte da Casa decorrem em Junho e são em honra do padroeiro Sagrado Coração de Jesus

## 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 China Park**  
**EN10 - Polígono Actividades Económicas - Forte da Casa - Vila Franca de Xira**

Edifício China Park	Áreas	
	Construção (m <sup>2</sup> )	Locável (m <sup>2</sup> )
Piso 0 - Bloco 2 - Fracção C	890	890
Piso 1 - Bloco 2 - Fracção D	900	900
Piso 0 - Bloco 3 - Fracção F	733	733
Piso 1 - Bloco 3 - Fracção G	872	872
Piso 0 - Bloco 4 - Fracção I	659	659
Piso 1 - Bloco 4 - Fracção J	815	815
Piso 0 - Bloco 5 - Fracção L	686	686
Piso 1 - Bloco 5 - Fracção M	718	718
<b>Total</b>	<b>6 273</b>	<b>6 273</b>

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

## 6.2. Método dos Custos de Construção

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

Métodos dos Custos de Construção									
Edificio China Park EN10 - Polígono Actividades Económicas - Forte da Casa - Vila Franca de Xira									
Edificio China Park	Áreas		Custos de Construção Directos		Custos Recuperação			Valor de Mercado	
	Construção (m <sup>2</sup> )	Locável (m <sup>2</sup> )	A. Coberta (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	Depreciação taxa %	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Parcial (€)	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Parcial (€)
<b>Edificio China Park</b>									
Piso 0 - Bloco 2 - Fracção C	890	890	475	422 845	10%	48	42 285	428	380 561
Piso 1 - Bloco 2 - Fracção D	900	900	475	427 500	10%	48	42 750	428	384 750
Piso 0 - Bloco 3 - Fracção F	733	733	475	348 223	10%	48	34 822	428	313 400
Piso 1 - Bloco 3 - Fracção G	872	872	475	414 200	10%	48	41 420	428	372 780
Piso 0 - Bloco 4 - Fracção I	659	659	475	312 978	10%	48	31 998	428	281 680
Piso 1 - Bloco 4 - Fracção J	815	815	475	387 220	10%	48	38 722	428	348 498
Piso 0 - Bloco 5 - Fracção L	686	686	475	326 064	10%	48	32 606	428	293 457
Piso 1 - Bloco 5 - Fracção M	718	718	475	340 813	10%	48	34 081	428	306 731
<b>Total</b>	<b>6 273</b>	<b>6 273</b>		<b>2 979 841</b>			<b>297 984</b>	-	<b>2 681 857</b>
<b>Custos Indirectos</b>									
Projectos Técnicos (Arq., Especialidades)			4,0%	110 194					107 274
Taxas e Licenças Camararias			4,0%	119 194					107 274
Fiscalização e Gestão do Projeto			4,0%	119 194					107 274
<b>Total Custos Indirectos</b>			<b>12,0%</b>	<b>357 581</b>					<b>321 823</b>
<b>Total Custos Obra</b>									
Terreno	6 273		125,00 [€/m <sup>2</sup> ]						784 169
Margem Promotor					14%				539 768
<b>Valor de Mercado</b>							<b>€ 4 328 000</b>		

Assim obtém-se o valor de 4.328.000€, 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									
Edificio China Park EN10 - Polígono Actividades Económicas - Forte da Casa - Vila Franca de Xira									
Edificio China Park	Áreas Construção (m <sup>2</sup> )	Locável (m <sup>2</sup> )	Valor Mercado a Novo		Custos de Recuperação		Valor de Mercado		
			Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	
Edificio China Park									
Piso 0 - Bloco 2 - Fracção C	890	890	875	778 925	54	48 310	821	731 000	
Piso 1 - Bloco 2 - Fracção D	900	900	625	562 500	54	48 842	571	514 000	
Piso 0 - Bloco 3 - Fracção F	733	733	875	641 463	54	39 784	821	602 000	
Piso 1 - Bloco 3 - Fracção G	872	872	625	545 000	54	47 322	571	498 000	
Piso 0 - Bloco 4 - Fracção I	659	659	875	576 538	54	35 758	821	541 000	
Piso 1 - Bloco 4 - Fracção J	815	815	625	509 500	54	44 240	570	465 000	
Piso 0 - Bloco 5 - Fracção L	686	686	875	600 644	54	37 253	820	563 000	
Piso 1 - Bloco 5 - Fracção M	718	718	625	448 438	54	38 938	570	409 000	
<b>Total</b>	<b>5 556</b>	<b>5 556</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>4 214 569</b>	<b>-</b>	<b>340 447</b>	<b>-</b>	<b>4 323 000</b>
<b>Valor de Mercado</b>									
€ <b>4 323 000</b>									

Assim obtém-se o valor de 4.323.000€, 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 China Park EN10 - Polígono Actividades Económicas - Forte da Casa - Vila Franca de Xira													
Edifício China Park	Áreas		Valor de Mercado - Rend. Potencial				Valor de Mercado - Rend. Anual				Valor de Mercado		Renda Potencial Anual
	Construção (m <sup>2</sup> )	Locável (m <sup>2</sup> )	Renda Mensal (€/m <sup>2</sup> ABC)	(€)	Yield %	Valor de Mercado (€/m <sup>2</sup> ABC)	Renda Mensal (€/m <sup>2</sup> ABC)	(€)	Yield %	Valor de Mercado (€/m <sup>2</sup> ABC)	(€)	(€)	0 (€)
Edifício China Park													
Piso 0 - Bloco 2 - Fracção C	890	890	4,57	4 008	6,50%	844	751 000	4,81	4 281	6,50%	888	790 367	790 367
Piso 1 - Bloco 2 - Fracção D	900	900	3,22	2 898	6,50%	594	535 000	3,03	2 725	6,50%	559	503 155	503 155
Piso 0 - Bloco 3 - Fracção F	733	733	4,57	3 353	6,50%	844	619 000	4,81	3 529	6,50%	889	651 447	3 353
Piso 1 - Bloco 3 - Fracção G	872	872	3,22	2 806	6,50%	594	518 000	3,03	2 639	6,50%	559	487 166	2 806
Piso 0 - Bloco 4 - Fracção I	659	659	4,57	3 012	6,50%	844	556 000	4,81	3 170	6,50%	888	585 145	585 145
Piso 1 - Bloco 4 - Fracção J	815	815	3,22	2 622	6,50%	594	484 000	3,02	2 466	6,50%	558	455 190	2 622
Piso 0 - Bloco 5 - Fracção L	686	686	4,57	3 136	6,50%	843	579 000	4,81	3 301	6,50%	888	609 351	3 136
Piso 1 - Bloco 5 - Fracção M	718	718	3,22	2 308	6,20%	294	420 000	3,02	2 170	6,20%	308	400 043	2 308
Total	6 273	6 273		24 202			4 468 000		24 280			4 482 463	4 482 463
Valor de Mercado													
												4 482 000	24 202 €

A renda actual a receber neste imóvel é de cerca de 24.280€ por mês.

As rendas são de 14.280€ pelas fracções do Piso 0 e de 10.000€ pelas fracções do pisos 1 a partir de 1 de Outubro de 2024.

A taxa de capitalização utilizada foi de 6.5%.

O valor obtido para o imóvel por este método é de 4.482.000€.

---

## 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

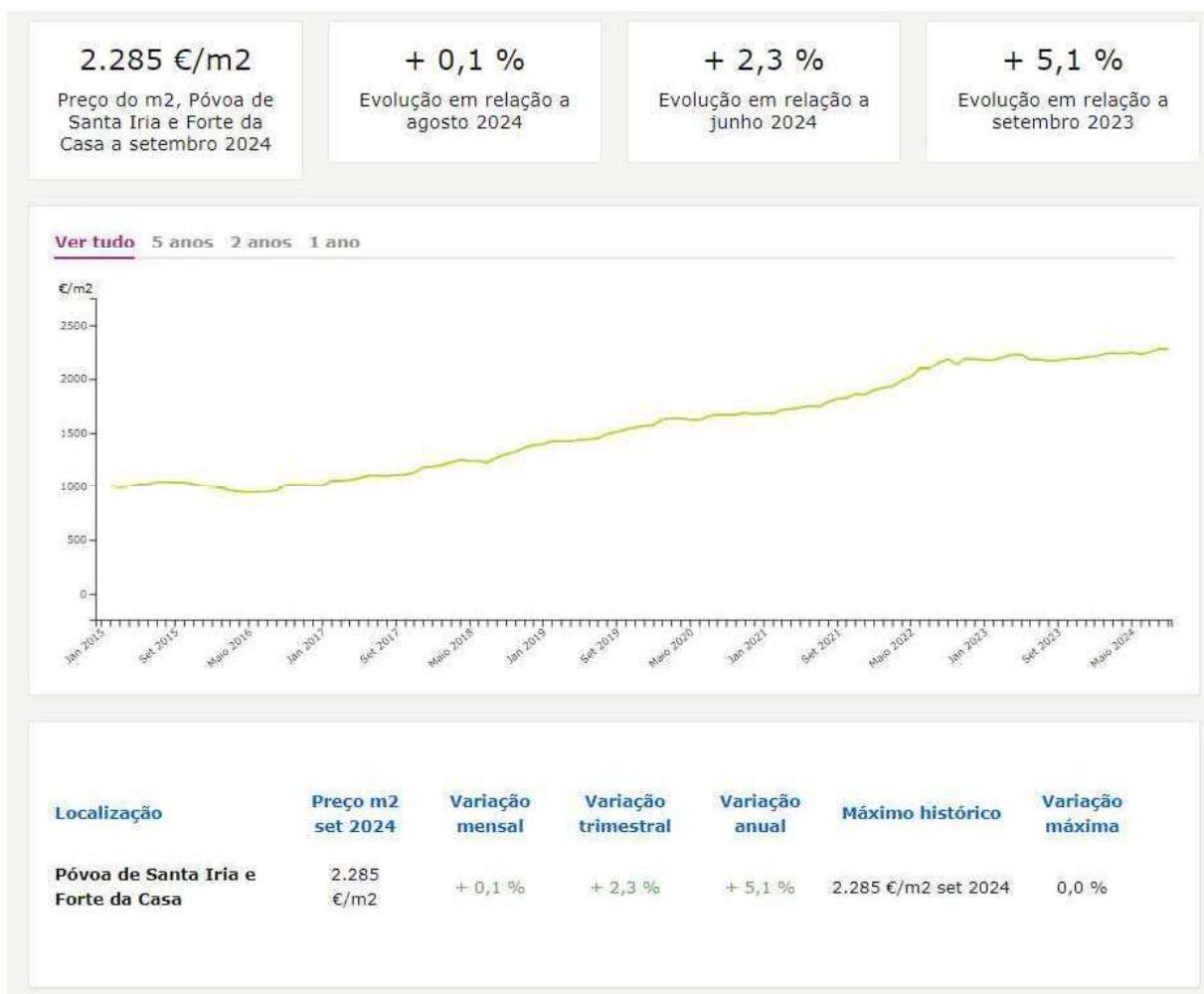
- A entrada em vigor do simplex urbanístico e a forma como o mesmo vai ser posto em prática é a grande interrogação do momento. A nova lei, sendo bastante revolucionária, está a ser encarada com prudência, antecipando-se um período de adaptação e de revisão para todos os envolvidos, que se espera não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



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

**3.300.000 €**

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

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



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



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

**3.000.000 €**

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

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



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



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



**2.900.000 €**

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

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

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



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



**2.900.000 €**

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

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

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



Armazém em Vialonga, Vila Franca de Xira



**2.500.000 €**

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

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

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





**Espaço comercial em rentabilidade na rua Primeiro de Maio, Vialonga, Vila Franca de Xira**  
**2.000.000 €**  
 1.313 m<sup>2</sup> área bruta 1.523 €/m<sup>2</sup> Rés do chão  
 Antiga loja Lidl, muito bem localizada no centro de Vialonga, concelho de V. F. Xira, em zona habitacional e muito bem servida de comércio e serviços. Trata-se de um imóvel com rendimento associado a um contrato ...  
 Em rentabilidade

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



**Armazém em Vialonga, Vila Franca de Xira**  
**1.600.000 €**  
 1.091 m<sup>2</sup> área bruta 1.467 €/m<sup>2</sup>  
 ARMAZÉM INDUSTRIAL COM 2 CÂMARAS DE CONGELAÇÃO E 1 DE REFRIGERAÇÃO Piso térreo: - Zona de cargas e descargas com área de 15m<sup>2</sup> - Armazém seco com área de 189m<sup>2</sup> - Câmara de congelação de produt...

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



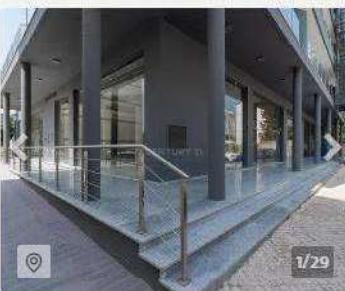
**Armazém , N116, Bom Sucesso - Arcena, Alverca do Ribatejo e Sobralinho**  
**1.495.000 €**  
 2.300 m<sup>2</sup> área bruta 650 €/m<sup>2</sup>  
 Vende-se ou arrenda-se armazém industrial com 2.000m<sup>2</sup> de área coberta em open space. Armazém com licença Industrial, localizado a 10 min do nó de Alverca na A1. Dois cais de carga de topo e ainda um cais de...

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



**Armazém na estrada Nacional 10, Malvarosa, Alverca do Ribatejo e Sobralinho**  
**1.200.000 €**  
 20.010 m<sup>2</sup> área bruta 60 €/m<sup>2</sup> Rés do chão  
 PT Armazém para venda em Alverca com 2000m<sup>2</sup> em zona central. Perto da N10. Armazém Amplo Sem pilares CE: D 21842395 EN Warehouse for sale in Alverca with 2000sqm in central area. located close to N10 FR...

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



**Espaço comercial em Alhandra - São João dos Montes - Calhandriz, Vila Franca de Xira**  
**1.100.000 €**  
 1.598 m<sup>2</sup> área bruta 688 €/m<sup>2</sup>  
 Espaço comercial, de grandes dimensões, situado numa zona residencial, perto de escolas, transportes públicos, PSP e a 500 metros do centro da vila de Alhandra. Os acessos à A1 Norte (dois sentidos), estão a cer...

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



**Espaço comercial em Alhandra - São João dos Montes - Calhandriz, Vila Franca de Xira**  
**1.100.000 €**  
 762 m<sup>2</sup> área bruta 1.444 €/m<sup>2</sup>  
 Excelente loja, com 26 estacionamentos privativos para os clientes no piso inferior. Adequada à instalação de um supermercado ou outro tipo de comércio em grande escala, tendo sempre o privilégio de não faltarem...

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



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

**90.000** €/mês

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

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

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



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

**85.000** €/mês



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

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

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



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



**69.431** €/mês

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

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

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



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

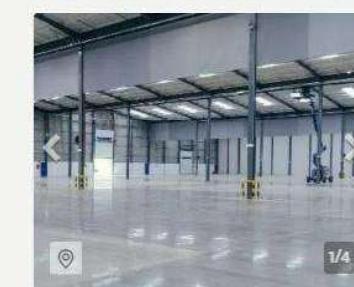


**23.978** €/mês

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

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

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



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



**23.978** €/mês

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

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

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



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



**20.000** €/mês

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

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

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





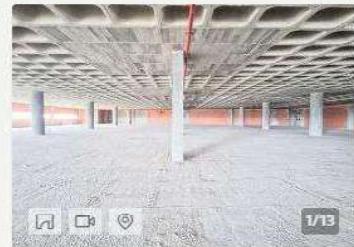
#### Armazém em Bom Sucesso - Arcena, Alverca do Ribatejo e Sobralinho

**8.955** €/mês

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

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

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



#### Espaço comercial , En 10, Km 127, Porta B1 a, Andar 1, Lado b, Fração C, s/n, Póvoa de Santa Iria e Forte da Casa, Vila Franca de Xira



**8.000** €/mês

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

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

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



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



**8.000** €/mês

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

#### EXCELENTE OPORTUNIDADE!

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

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



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



**5.000** €/mês

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

#### EXCELENTE OPORTUNIDADE

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

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



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



**4.950** €/mês

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

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

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



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



**4.900** €/mês

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

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

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



---

## 9. Conclusão do Valor da Propriedade

---

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

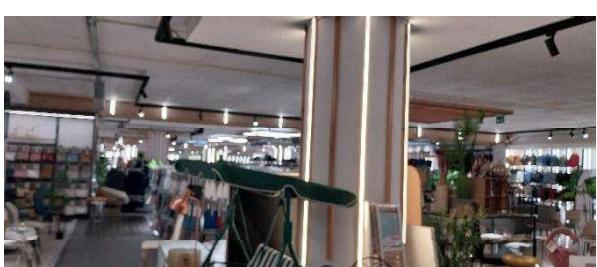
Valor de Mercado Actual	4 482 000 €
Piso 0 - Bloco 2 - Fracção C	751 000 €
Piso 1 - Bloco 2 - Fracção D	535 000 €
Piso 0 - Bloco 3 - Fracção F	619 000 €
Piso 1 - Bloco 3 - Fracção G	518 000 €
Piso 0 - Bloco 4 - Fracção I	556 000 €
Piso 1 - Bloco 4 - Fracção J	484 000 €
Piso 0 - Bloco 5 - Fracção L	579 000 €
Piso 1 - Bloco 5 - Fracção M	426 000 €



---

## 10. Fotografias

---



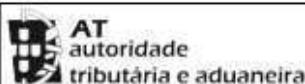




---

## 11. Documentos

---



## CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVICO DE FINANÇAS: 3573 - VILA FRANCA XIRA

### IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 14 - VILA FRANCA DE XIRA FREGUESIA: 08 - VIALONGA

ARTIGO MATRICIAL: 5605 NIP:

Descreto na C.R.P. de : VILA FRANCA DE XIRA sob o registo nº: 2352

### TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 14 - VILA FRANCA DE XIRA FREGUESIA: 08 - VIALONGA Tipo:

URBANO

Artigo: 5514

### LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Salgados da Póvoa- Polígono Actividades Económicas, bloco 2 Lugar: Vialonga Código Postal: 2625-639 VIALONGA

Av./Rua/Praça: EN 10 POLIGONO DAS ACTIVIDADES ECONOMICAS DO FORTE DA CASA Lote: B Lugar: VIALONGA Código Postal: 2625-639 VIALONGA

Av./Rua/Praça: Rua do Comércio e Industria, Nº 21 e 21A Lugar: Forte da Casa Código Postal: 2625-639 VIALONGA

Av./Rua/Praça: Rua do Comércio e Industria Nº: 21 Lugar: Forte da Casa Código Postal: 2625-639 VIALONGA

Av./Rua/Praça: Rua do Comércio e Industria Nº: 21 A Lugar: Forte da Casa Código Postal: 2625-639 VIALONGA

### DESCRIPÇÃO DO PRÉDIO

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

Descrição: PREDIO URBANO DESTINADO A ARMAZENS E ACTIVIDADES ECONOMICAS, TRES PISOS.

Alteração de toponímia - Certidão 78/2022 de 15/02/2022 - CMVFX

Alteração de toponímia - Certidão 364/2022 de 06/07/2022 - CMVFX

Nº de pisos do artigo: 2

### ÁREAS (em m<sup>2</sup>)

Área total do terreno: 22.542,0000 m<sup>2</sup> Área de implantação do edifício: 15.150,0000 m<sup>2</sup> Área bruta privativa total: 717,5000 m<sup>2</sup> Área de terreno integrante das fracções: 0,0000 m<sup>2</sup>

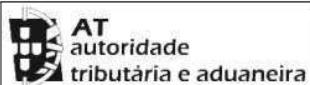
### FRACÇÃO AUTÓNOMA: M

Descrição: BLOCO 5 - ESPAÇO AMPLO DESTINADO A ACTIVIDADES ECONOMICAS C/INSTALAÇÕES SANITARIAS SITO NO PISO 1.

### LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Salgados da Póvoa- Polígono Actividades Económicas, bloco 2 Lugar: Vialonga Código Postal: 2625-639 VIALONGA

Andar/Divisão: BLOCO 5



## CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS, 3073 - VILA FRANCA XIRA

### IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

**DISTRITO:** 11 - LISBOA **CONCELHO:** 14 - VILA FRANCA DE XIRA **FREGUESIA:** 08 - VIALONGA

**ARTIGO MATRICIAL:** 5605 NIP:

Descrito na C.R.P. de : VILA FRANCA DE XIRA sob o registo nº: 2352

### TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

**DISTRITO:** 11 - LISBOA **CONCELHO:** 14 - VILA FRANCA DE XIRA **FREGUESIA:** 08 - VIALONGA **Tipo:**

URBANO

**Artigo:** 5514

### LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

**Av./Rua/Praça:** Salgados da Póvoa- Polígono Actividades Económicas, bloco 2 **Lugar:** Vialonga **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

**Av./Rua/Praça:** EN 10 POLIGONO DAS ACTIVIDADES ECONOMICAS DO FORTE DA CASA **Lote:** B **Lugar:** VIALONGA **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

**Av./Rua/Praça:** Rua do Comércio e Industria, Nº 21 e 21A **Lugar:** Forte da Casa **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

**Av./Rua/Praça:** Rua do Comércio e Industria Nº: 21 **Lugar:** Forte da Casa **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA  
**Av./Rua/Praça:** Rua do Comércio e Industria Nº: 21 A **Lugar:** Forte da Casa **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

### DESCRIPÇÃO DO PRÉDIO

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

**Descrição:** PREDIO URBANO DESTINADO A ARMAZENS E ACTIVIDADES ECONOMICAS, TRES PISOS.

Alteração de toponímia - Certidão 78/2022 de 15/02/2022 - CMVFX

Alteração de toponímia - Certidão 364/2022 de 06/07/2022 - CMVFX

**Nº de pisos do artigo:** 2

### ÁREAS (em m<sup>2</sup>)

**Área total do terreno:** 22.542,0000 m<sup>2</sup> **Área de implantação do edifício:** 15.150,0000 m<sup>2</sup> **Área bruta privativa total:** 686,4500 m<sup>2</sup> **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m<sup>2</sup>

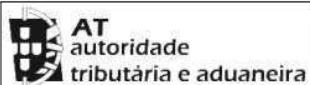
### FRACÇÃO AUTÓNOMA: L

**Descrição:** BLOCO 5 - ESPAÇO AMPLO DESTINADO A ACTIVIDADES ECONOMICAS C/INSTALAÇÕES SANITARIAS SITO NO PISO 0.

### LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

**Av./Rua/Praça:** Salgados da Póvoa- Polígono Actividades Económicas, bloco 2 **Lugar:** Vialonga **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

**Andar/Divisão:** BLOCO 5



**AT**  
autoridade  
tributária e aduaneira

### CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS, 3073 - VILA FRANCA XIRA

#### IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

**DISTRITO:** 11 - LISBOA **CONCELHO:** 14 - VILA FRANCA DE XIRA **FREGUESIA:** 08 - VIALONGA

**ARTIGO MATRICIAL:** 5605 NIP:

Descrito na C.R.P. de : VILA FRANCA DE XIRA sob o registo nº: 2352

#### TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

**DISTRITO:** 11 - LISBOA **CONCELHO:** 14 - VILA FRANCA DE XIRA **FREGUESIA:** 08 - VIALONGA **Tipo:**

URBANO

**Artigo:** 5514

#### LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

**Av./Rua/Praça:** Salgados da Póvoa- Polígono Actividades Económicas, bloco 2 **Lugar:** Vialonga **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

**Av./Rua/Praça:** EN 10 POLIGONO DAS ACTIVIDADES ECONOMICAS DO FORTE DA CASA **Lote:** B **Lugar:** VIALONGA **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

**Av./Rua/Praça:** Rua do Comércio e Industria, Nº 21 e 21A **Lugar:** Forte da Casa **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

**Av./Rua/Praça:** Rua do Comércio e Industria Nº: 21 **Lugar:** Forte da Casa **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA  
**Av./Rua/Praça:** Rua do Comércio e Industria Nº: 21 A **Lugar:** Forte da Casa **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

#### DESCRIPÇÃO DO PRÉDIO

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

**Descrição:** PREDIO URBANO DESTINADO A ARMAZENS E ACTIVIDADES ECONOMICAS, TRES PISOS.

Alteração de toponímia - Certidão 78/2022 de 15/02/2022 - CMVFX

Alteração de toponímia - Certidão 364/2022 de 06/07/2022 - CMVFX

**Nº de pisos do artigo:** 2

#### ÁREAS (em m<sup>2</sup>)

**Área total do terreno:** 22.542,0000 m<sup>2</sup> **Área de implantação do edifício:** 15.150,0000 m<sup>2</sup> **Área bruta privativa total:** 815,2000 m<sup>2</sup> **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m<sup>2</sup>

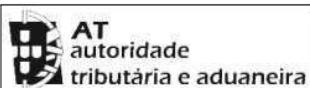
#### FRACÇÃO AUTÓNOMA: J

**Descrição:** BLOCO 4 - ESPAÇO AMPLO DESTINADO A ACTIVIDADES ECONOMICAS C/INSTALAÇÕES SANITARIAS SITO NO PISO 1.

#### LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

**Av./Rua/Praça:** Salgados da Póvoa- Polígono Actividades Económicas, bloco 2 **Lugar:** Vialonga **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

**Andar/Divisão:** BLOCO 4



## CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS, 3073 - VILA FRANCA XIRA

### IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

**DISTRITO:** 11 - LISBOA **CONCELHO:** 14 - VILA FRANCA DE XIRA **FREGUESIA:** 08 - VIALONGA

**ARTIGO MATRICIAL:** 5605 NIP:

Descrito na C.R.P. de : VILA FRANCA DE XIRA sob o registo nº: 2352

### TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

**DISTRITO:** 11 - LISBOA **CONCELHO:** 14 - VILA FRANCA DE XIRA **FREGUESIA:** 08 - VIALONGA **Tipo:**

URBANO

**Artigo:** 5514

### LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

**Av./Rua/Praça:** Salgados da Póvoa- Polígono Actividades Económicas, bloco 2 **Lugar:** Vialonga **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

**Av./Rua/Praça:** EN 10 POLIGONO DAS ACTIVIDADES ECONOMICAS DO FORTE DA CASA **Lote:** B **Lugar:** VIALONGA **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

**Av./Rua/Praça:** Rua do Comércio e Industria, Nº 21 e 21A **Lugar:** Forte da Casa **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

**Av./Rua/Praça:** Rua do Comércio e Industria Nº: 21 **Lugar:** Forte da Casa **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA  
**Av./Rua/Praça:** Rua do Comércio e Industria Nº: 21 A **Lugar:** Forte da Casa **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

### DESCRIPÇÃO DO PRÉDIO

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

**Descrição:** PREDIO URBANO DESTINADO A ARMAZENS E ACTIVIDADES ECONOMICAS, TRES PISOS.

Alteração de toponímia - Certidão 78/2022 de 15/02/2022 - CMVFX

Alteração de toponímia - Certidão 364/2022 de 06/07/2022 - CMVFX

**Nº de pisos do artigo:** 2

### ÁREAS (em m<sup>2</sup>)

**Área total do terreno:** 22.542,0000 m<sup>2</sup> **Área de implantação do edifício:** 15.150,0000 m<sup>2</sup> **Área bruta privativa total:** 890,2000 m<sup>2</sup> **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m<sup>2</sup>

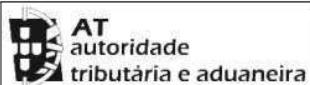
### FRACÇÃO AUTÓNOMA: C

**Descrição:** BLOCO 2 - ESPAÇO AMPLO DESTINADO A ACTIVIDADES ECONOMICAS COM INSTALAÇOES SANITARIAS SITO NO PISO 0.

### LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

**Av./Rua/Praça:** Salgados da Póvoa- Polígono Actividades Económicas, bloco 2 **Lugar:** Vialonga **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

**Andar/Divisão:** BLOCO 2



## CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS, 3073 - VILA FRANCA XIRA

### IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

**DISTRITO:** 11 - LISBOA **CONCELHO:** 14 - VILA FRANCA DE XIRA **FREGUESIA:** 08 - VIALONGA

**ARTIGO MATRICIAL:** 5605 NIP:

Descrito na C.R.P. de : VILA FRANCA DE XIRA sob o registo nº: 2352

### TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

**DISTRITO:** 11 - LISBOA **CONCELHO:** 14 - VILA FRANCA DE XIRA **FREGUESIA:** 08 - VIALONGA **Tipo:**

URBANO

**Artigo:** 5514

### LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

**Av./Rua/Praça:** Salgados da Póvoa- Polígono Actividades Económicas, bloco 2 **Lugar:** Vialonga **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

**Av./Rua/Praça:** EN 10 POLIGONO DAS ACTIVIDADES ECONOMICAS DO FORTE DA CASA **Lote:** B **Lugar:** VIALONGA **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

**Av./Rua/Praça:** Rua do Comércio e Industria, Nº 21 e 21A **Lugar:** Forte da Casa **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

**Av./Rua/Praça:** Rua do Comércio e Industria Nº: 21 **Lugar:** Forte da Casa **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA  
**Av./Rua/Praça:** Rua do Comércio e Industria Nº: 21 A **Lugar:** Forte da Casa **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

### DESCRIPÇÃO DO PRÉDIO

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

**Descrição:** PREDIO URBANO DESTINADO A ARMAZENS E ACTIVIDADES ECONOMICAS, TRES PISOS.

Alteração de toponímia - Certidão 78/2022 de 15/02/2022 - CMVFX

Alteração de toponímia - Certidão 364/2022 de 06/07/2022 - CMVFX

**Nº de pisos do artigo:** 2

### ÁREAS (em m<sup>2</sup>)

**Área total do terreno:** 22.542,0000 m<sup>2</sup> **Área de implantação do edifício:** 15.150,0000 m<sup>2</sup> **Área bruta privativa total:** 900,0000 m<sup>2</sup> **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m<sup>2</sup>

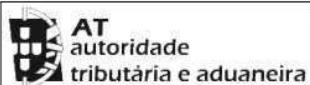
### FRACÇÃO AUTÓNOMA: D

**Descrição:** BLOCO 2 - ESPAÇO AMPLO DESTINADO A ACTIVIDADES ECONOMICAS C/INSTALAÇÕES SANITARIAS, SITO NO PISO 1.

### LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

**Av./Rua/Praça:** Salgados da Póvoa- Polígono Actividades Económicas, bloco 2 **Lugar:** Vialonga **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

**Andar/Divisão:** BLOCO 2



## CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS, 3073 - VILA FRANCA XIRA

### IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

**DISTRITO:** 11 - LISBOA **CONCELHO:** 14 - VILA FRANCA DE XIRA **FREGUESIA:** 08 - VIALONGA

**ARTIGO MATRICIAL:** 5605 NIP:

Descrito na C.R.P. de : VILA FRANCA DE XIRA sob o registo nº: 2352

### TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

**DISTRITO:** 11 - LISBOA **CONCELHO:** 14 - VILA FRANCA DE XIRA **FREGUESIA:** 08 - VIALONGA **Tipo:**

URBANO

**Artigo:** 5514

### LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

**Av./Rua/Praça:** Salgados da Póvoa- Polígono Actividades Económicas, bloco 2 **Lugar:** Vialonga **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

**Av./Rua/Praça:** EN 10 POLIGONO DAS ACTIVIDADES ECONOMICAS DO FORTE DA CASA **Lote:** B **Lugar:** VIALONGA **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

**Av./Rua/Praça:** Rua do Comércio e Industria, Nº 21 e 21A **Lugar:** Forte da Casa **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

**Av./Rua/Praça:** Rua do Comércio e Industria Nº: 21 **Lugar:** Forte da Casa **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA  
**Av./Rua/Praça:** Rua do Comércio e Industria Nº: 21 A **Lugar:** Forte da Casa **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

### DESCRIPÇÃO DO PRÉDIO

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

**Descrição:** PREDIO URBANO DESTINADO A ARMAZENS E ACTIVIDADES ECONOMICAS, TRES PISOS.

Alteração de toponímia - Certidão 78/2022 de 15/02/2022 - CMVFX

Alteração de toponímia - Certidão 364/2022 de 06/07/2022 - CMVFX

**Nº de pisos do artigo:** 2

### ÁREAS (em m<sup>2</sup>)

**Área total do terreno:** 22.542,0000 m<sup>2</sup> **Área de implantação do edifício:** 15.150,0000 m<sup>2</sup> **Área bruta privativa total:** 733,1000 m<sup>2</sup> **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m<sup>2</sup>

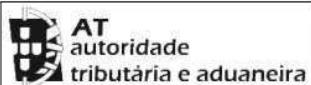
### FRACÇÃO AUTÓNOMA: F

**Descrição:** BLOCO 3 - ESPAÇO AMPLO DESTINADO A ACTIVIDADES ECONOMICAS C/INSTALAÇÕES SANITARIAS SITO NO PISO 0.

### LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

**Av./Rua/Praça:** Salgados da Póvoa- Polígono Actividades Económicas, bloco 2 **Lugar:** Vialonga **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

**Andar/Divisão:** BLOCO 3



**AT**  
autoridade  
tributária e aduaneira

### CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS, 3073 - VILA FRANCA XIRA

#### IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

**DISTRITO:** 11 - LISBOA **CONCELHO:** 14 - VILA FRANCA DE XIRA **FREGUESIA:** 08 - VIALONGA

**ARTIGO MATRICIAL:** 5605 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : VILA FRANCA DE XIRA sob o registo nº: 2352

#### TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

**DISTRITO:** 11 - LISBOA **CONCELHO:** 14 - VILA FRANCA DE XIRA **FREGUESIA:** 08 - VIALONGA **Tipo:**

URBANO

**Artigo:** 5514

#### LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

**Av./Rua/Praça:** Salgados da Póvoa- Polígono Actividades Económicas, bloco 2 **Lugar:** Vialonga **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

**Av./Rua/Praça:** EN 10 POLIGONO DAS ACTIVIDADES ECONOMICAS DO FORTE DA CASA **Lote:** B **Lugar:** VIALONGA **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

**Av./Rua/Praça:** Rua do Comércio e Industria, Nº 21 e 21A **Lugar:** Forte da Casa **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

**Av./Rua/Praça:** Rua do Comércio e Industria Nº: 21 **Lugar:** Forte da Casa **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA  
**Av./Rua/Praça:** Rua do Comércio e Industria Nº: 21 A **Lugar:** Forte da Casa **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

#### DESCRIPÇÃO DO PRÉDIO

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

**Descrição:** PREDIO URBANO DESTINADO A ARMAZENS E ACTIVIDADES ECONOMICAS, TRES PISOS.

Alteração de toponímia - Certidão 78/2022 de 15/02/2022 - CMVFX

Alteração de toponímia - Certidão 364/2022 de 06/07/2022 - CMVFX

**Nº de pisos do artigo:** 2

#### ÁREAS (em m<sup>2</sup>)

**Área total do terreno:** 22.542,0000 m<sup>2</sup> **Área de implantação do edifício:** 15.150,0000 m<sup>2</sup> **Área bruta privativa total:** 872,0000 m<sup>2</sup> **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m<sup>2</sup>

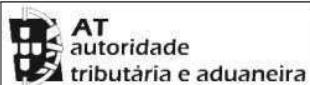
#### FRACÇÃO AUTÓNOMA: G

**Descrição:** BLOCO 3 - ESPAÇO AMPLO DESTINADO A ACTIVIDADES ECONOMICAS C/INSTALAÇÕES SANITARIAS SITO NO PISO 1.

#### LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

**Av./Rua/Praça:** Salgados da Póvoa- Polígono Actividades Económicas, bloco 2 **Lugar:** Vialonga **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

**Andar/Divisão:** BLOCO 3



**AT**  
autoridade  
tributária e aduaneira

### CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS, 3073 - VILA FRANCA XIRA

#### IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

**DISTRITO:** 11 - LISBOA **CONCELHO:** 14 - VILA FRANCA DE XIRA **FREGUESIA:** 08 - VIALONGA

**ARTIGO MATRICIAL:** 5605 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : VILA FRANCA DE XIRA sob o registo nº: 2352

#### TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

**DISTRITO:** 11 - LISBOA **CONCELHO:** 14 - VILA FRANCA DE XIRA **FREGUESIA:** 08 - VIALONGA **Tipo:**

URBANO

**Artigo:** 5514

#### LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

**Av./Rua/Praça:** Salgados da Póvoa- Polígono Actividades Económicas, bloco 2 **Lugar:** Vialonga **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

**Av./Rua/Praça:** EN 10 POLIGONO DAS ACTIVIDADES ECONOMICAS DO FORTE DA CASA **Lote:** B **Lugar:** VIALONGA **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

**Av./Rua/Praça:** Rua do Comércio e Industria, Nº 21 e 21A **Lugar:** Forte da Casa **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

**Av./Rua/Praça:** Rua do Comércio e Industria Nº: 21 **Lugar:** Forte da Casa **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA  
**Av./Rua/Praça:** Rua do Comércio e Industria Nº: 21 A **Lugar:** Forte da Casa **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

#### DESCRIPÇÃO DO PRÉDIO

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

**Descrição:** PREDIO URBANO DESTINADO A ARMAZENS E ACTIVIDADES ECONOMICAS, TRES PISOS.

Alteração de toponímia - Certidão 78/2022 de 15/02/2022 - CMVFX

Alteração de toponímia - Certidão 364/2022 de 06/07/2022 - CMVFX

**Nº de pisos do artigo:** 2

#### ÁREAS (em m<sup>2</sup>)

**Área total do terreno:** 22.542,0000 m<sup>2</sup> **Área de implantação do edifício:** 15.150,0000 m<sup>2</sup> **Área bruta privativa total:** 658,9000 m<sup>2</sup> **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m<sup>2</sup>

#### FRACÇÃO AUTÓNOMA: I

**Descrição:** BLOCO 4 - ESPAÇO AMPLO DESTINADO A ACTIVIDADES ECONOMICAS C/INSTALAÇÕES SANITARIAS SITO NO PISO 0.

#### LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

**Av./Rua/Praça:** Salgados da Póvoa- Polígono Actividades Económicas, bloco 2 **Lugar:** Vialonga **Código Postal:** 2625-639 VIALONGA

**Andar/Divisão:** BLOCO 4

2  
JR  
S

CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS

ENTRE:

**PRMT SERTORIUS, S.A.** (anteriormente designada por PRMT SERTORIUS, UNIPESSOAL LDA), com sede, na Avenida do Brasil nº 43, 3º Dto, Freguesia de Alvalade, 1700-062 Lisboa, pessoa coletiva nº 515183008, neste acto representada pela sua mandatária Finsolutia S.A., representada pelos seus procuradores infra identificados, ambos com domicílio profissional no Edifício Sotto Mayor, Rua Sousa Martins n.º 1, rés-do-chão direito, Lisboa, na qualidade de Procuradores, doravante designada como **Senhorio**;

**QUESTÃO FAMOSA LDA.**, com sede no Forte da Casa, no Polígono Atividades Económicas, Lote B, Estrada Nacional 10, com capital social de 60.000,00 (sessenta mil euros) matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, com o número único de pessoa coletiva e de matrícula 513456490, devidamente representada pela sua gerente, com poderes para o acto, a Sra. **XIA LIANGYING**, conforme certidão comercial com o código de acesso 5860-5261-0878, doravante designada como **Arrendatária**;

E

**XIA LIANGYING** de nacionalidade chinesa, Cartão de Residência Permanente n.º 85H4267OS, válido até 29-08-2023, emitido pelo Serviço de Estrangeiros e Fronteiras de Portugal, NIF 238744116, residente na Rua Guilherme Coração, n.º 25, 2.º Esq. 1200-624 Almada e **AIZHU ZHOU** de nacionalidade chinesa, Cartão de Residência n.º 705209F4V, válido até 03-11-2022, emitido pelo Serviço de Estrangeiros e Fronteiras de Portugal, NIF 222370009, residente na Rua General Humberto Delgado, N.º 8 – 3º 2625-423 Forte da Casa, adiante designados abreviadamente por **Fiadores**.

Considerando que:

- (A) O Senhorio é o proprietário e legítimo possuidor das frações autónomas designadas pelas letras "C", "D", "F", "G", "I", "J", "L" e "M", todas do prédio urbano, sito em Salgados da Póvoa, Polígono Atividades Económicas, em regime de propriedade horizontal, freguesia de Vialonga de Xira, composto por Edifício de 5 blocos, designados por Blocos 1, 2, 3, 4 e 5 (cada um composto de piso menos um, piso zero e piso um), doravante designado como o "Imóvel";
- (B) O Imóvel encontra-se registado na 2ª Conservatória do Registo Predial de Vila Franca de Xira sob o número 2352, da freguesia de Vialonga, inscrito na matriz sob o artigo 5605.º, sendo titular da licença de utilização nº nr.233, emitida pela Câmara Municipal de Vila Franca de Xira em 08/07/2003, e dos certificados energéticos n.º SCE 109754531 e SCE 128090626, válidos até 08/09/2024, juntando-se ao presente contrato, cópias das certidões prediais, da referida licença de utilização e dos certificados energéticos, que compõem o **Anexo I**.
- (C) As frações autónomas designadas pelas letras "C", "D", "F", "G", "I", "J", "L" e "M", doravante e para efeitos do presente contrato designadas por "Fracções" vão melhor identificadas na planta anexa ao presente contrato como **Anexo II** e, em conjunto, constituem o objeto do presente Contrato;
- (D) As frações autónomas designadas pelas letras "C", "F", "I" e "L" localizam-se no piso zero dos blocos 2, 3, 4 e 5, respetivamente do Imóvel ("Fracções do Piso Zero") e as frações autónomas designadas pelas letras "D", "G", "J" e "M" localizam-se no piso um dos blocos 2, 3, 4 e 5, respetivamente do Imóvel ("Fracções do Piso Um");
- (E) A Arrendatária é uma Sociedade que se dedica ao comércio, representação, distribuição, importação e exportação de

Nº 3  
2  
S

2. À Arrendatária não assiste o direito de denunciar o presente contrato, aceitando expressamente e de modo livre afastar o regime previsto no artigo 1098º do Código Civil, nos termos consentidos pelo disposto no artigo 1110º do Código Civil. Caso o contrato venha a cessar os seus efeitos antes de decorrido o seu prazo de duração, por motivo imputável à Arrendatária, fica esta investida na obrigação de pagar ao Senhorio os montantes equivalentes às rendas que ainda se haveriam de vencer até ao final do prazo contratual.

#### CLÁUSULA QUARTA

(Renda)

1. A renda global mensal, a pagar pela Arrendatária ao Senhorio é a seguinte, sujeita a retenção na fonte nos termos legais:
  - 1.1 Para as Frações do Piso Zero a renda mensal é de € 14.000,00 (catorze mil euros);
  - 1.2 Para as Frações do Piso Um a renda é a seguinte:
    - a) Durante os primeiros 6 (seis) meses de vigência do presente contrato, isto é, durante os meses de Abril, Maio, Junho, Julho, Agosto e Setembro de 2022 (inclusive) a Arrendatária beneficiará de um período de carência de renda;
    - b) A partir do mês de outubro de 2022 (renda que se vence no primeiro dia útil do mês de setembro de 2022) até ao mês de setembro de 2023 (inclusive) será devida renda mensal de €8.000,00 (oito mil euros), sem qualquer desconto ou redução;
    - c) Do mês de Outubro de 2023 ao mês de setembro de 2024 (inclusive) será devida a renda mensal de €9.000,00 (nove mil euros), sem qualquer desconto ou redução;
    - d) A partir do mês de outubro de 2024 até ao termo do contrato, será devida a renda mensal de €10.000,00 (dez mil euros), sem qualquer desconto ou redução;
2. A renda mencionada no ponto anterior será objeto de atualização anual, através da aplicação dos coeficientes de atualização publicados por Portaria governamental, observando-se para a referida atualização a forma e o procedimento mencionado no artigo 1077º do Código Civil.
3. O pagamento da renda referida no ponto 1 da presente cláusula será efetuado no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que as rendas disserem respeito, através de transferência bancária para a conta titulada pelo Senhorio no Banco Novo Banco, com o IBAN PT50 0007 0000 0047 7442 1492 3. As partes poderão, no entanto, acordar posteriormente por escrito outra forma de pagamento das rendas.
4. A Arrendatária já pagou ao Senhorio o montante de €28.000,00 (vinte e oito mil euros), correspondente às rendas dos meses de abril e maio de 2022.
5. Sem prejuízo de outros direitos que lhe assistam, nos termos da lei ou do presente contrato, o Senhorio terá direito a exigir à Arrendatária, em caso de mora superior a 8 (oito) dias, para além do pagamento das rendas em atraso, o pagamento de um montante correspondente a 20% do montante de renda devida, a título de indemnização

#### CLÁUSULA QUINTA

(Despesas e encargos comuns do Arrendamento)

Todas as despesas correntes relacionadas com a atividade da Arrendatária, incluindo sem limitar, as despesas de telefone, eletricidade, água e gás, quer no tocante a contadores, licenças bem como de fornecimento, serão suportadas pela Arrendatária, que se obriga a celebrar e manter em seu nome os contratos respetivos bem como a cumpri-los pontualmente.

---

## 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 Comparaçao de Mercado tendo em conta a sua

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

#### 14. Declaração

---

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

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

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

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



Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar

**Luis Barata de Tovar**

Telefone: +351 931 613 292

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

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



**Membro da Ordem dos Avaliadores nº 351**



**AVFII/09/015**



### **Annex III.21**

R&D Factory – Santarém



## **Relatório e Avaliação Imobiliária**

**Fabrica Santarém**

**Rua do Moderno  
Santarém**

**Novembro 2024**

---

## 1. Resumo Avaliação

---

<b>Imóvel</b>	<b>Fabrica Santarém</b>	
<b>Morada</b>	<b>Rua do Moderno nº 1, Várzea - Santarém</b>	
<b>Áreas</b>	Área de Construção	4 100 m <sup>2</sup>
	Área de Terreno	21 823 m <sup>2</sup>
<b>Valores</b>	- Método de Custos Construção	2 676 000 €
	- Método de Mercado	2 669 000 €
	- Método do Rendimento	2 520 000 €
	<b>Valor de Mercado Actual</b>	<b>2 669 000 €</b>



---

## 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. Descrição do Património em Avaliação .....	5
5.1. Localização do Património .....	5
5.2. Descrição do Património .....	5
5.3. Inserção nos Instrumentos de Planeamento Urbano .....	5
5.4. Envolvente Urbana .....	6
5.5. Localização .....	7
6. Avaliação do Património .....	8
6.1. Áreas de Avaliação.....	8
6.2. Método dos Custos de Construção.....	9
6.3. Método de Mercado .....	10
6.4. Método do Rendimento .....	11
7. Enquadramento do Mercado Imobiliário .....	12
8. Prospecção de Mercado .....	14
9. Conclusão do Valor da Propriedade.....	22
10. Fotografias .....	23
11. Documentos .....	26
12. Anexo Pressupostos.....	30
13. Métodos de Avaliação .....	32
14. Declaração .....	36

---

## 4. Pressupostos Especiais Avaliação

---

### Valor de Avaliação

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

### Métodos de Avaliação

Método do Custo de Construção

Método de Mercado

Método do Rendimento

### Áreas

Caderneta Predial Urbana

Registo da CRP

Medidas em Fotografia Aérea Google

### Documentos Oficiais

Caderneta Predial Urbana

Registo da CRP

Contracto de Arrendamento

### Vistoria

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

**Não 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
IDS Investigação Desenvolvimento Saúde	10.500€ /mês

Nota: O arrendatário não está atualmente a pagar renda.

### Outros

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

---

## 5. Descrição do Património em Avaliação

---

### 5.1. Localização do Património

O imóvel em avaliação localiza-se na Rua do Moderno nº 1, em Casais do Quintão, na UF se Romeira e Várzea, no concelho de Santarém.

### 5.2. Descrição do Património

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

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

O edifício de escritórios apresenta átrio de entrada no r/chão. Tem grande divisão do lado esquerdo do edifício, vários gabinetes do lado direito. Tem pavimentos em cerâmico no r/chão. Não conseguimos visualizar o andar. A nível de acabamentos pareceu-nos que apresenta acabamentos médios para a zona onde se insere.

Nas traseiras existem duas naves, presumem-se que interligadas com 4 cais de carga, tem quatro portões para entrada de camiões TIR.

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

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

De acordo com a fotografia aérea o edifício apresenta painéis solares. Não foi possível verificar a existência dos mesmos.

Existe uma estrutura metálica levantada nas traseiras. A mesma não foi valorizada dado desconhecermos a legalidade da mesma.

O edifício tem cerca de 20 a 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**

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

É sede do município de Santarém com 552,54 km<sup>2</sup> de área e 58 671 habitantes (2021), subdividido em 18 freguesias.

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

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

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

## 5.5. Localização



---

## 6. Avaliação do Património

---

### 6.1. Áreas de Avaliação

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

#### **Fabrica Santarém**

**Rua do Moderno nº 1, Várzea - Santarém**

	Fabrica Santarém	Áreas	
		Construção (m <sup>2</sup> )	Locável (m <sup>2</sup> )
<b>Fabrica Santarém</b>			
<b>Edifício Escritórios</b>			
R/chão - Escritórios	750	750	
1º Andar - Escritórios	750	750	
2 Pavilhões - Armazém	2 420	2 420	
Anexo Armazém	180	180	
Arranjos Exteriores			
<b>Total</b>	<b>4 100</b>	<b>4 100</b>	
<b>Terreno</b>			21 823

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

## 6.2. Método dos Custos de Construção

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

Métodos dos Custos de Construção										
Fabrica Santarém Rua do Moderno nº 1, Várzea - Santarém										
Fabrica Santarém	Áreas		Custos de Construção Directos		Custos Recuperação			Valor de Mercado		
	Construção (m <sup>2</sup> )	Locável (m <sup>2</sup> )	A. Coberta (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	Depreciação taxa %	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Parcial (€)	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Parcial (€)	
<b>Fabrica Santarém</b>										
<b>Edifício Escritórios</b>										
R/chão - Escritórios	750	750	500	375 000	15%	75	56 250	425	318 750	
1º Andar - Escritórios	750	750	500	375 000	15%	75	56 250	425	318 750	
2 Pavilhões - Armazém	2 420	2 420	350	847 000	15%	53	127 050	298	719 950	
Anexo Armazém	180	180	250	45 000	15%	38	6 750	213	38 250	
Arranjos Exteriores				10	15%		32 735		185 496	
<b>Total</b>	<b>4 100</b>	<b>4 100</b>		<b>1 860 230</b>			<b>279 035</b>		<b>1 581 196</b>	
<b>Custos Indirectos</b>										
Projectos Técnicos (Arq., Especialidades)				4,0%		74 409				63 248
Taxas e Licenças Camarárias				4,0%		74 409				63 248
Fiscalização e Gestão do Projeto				4,0%		74 409				63 248
<b>Total Custos Indirectos</b>				<b>12,0%</b>		<b>223 228</b>				<b>189 743</b>
<b>Total Custos Obra</b>						<b>2 083 460</b>				<b>1 770 939</b>
Terreno	21 823			25,00 [€/m <sup>2</sup> ]						545 575
Margem Promotor							16%			359 060
<b>Valor de Mercado</b>								€		<b>2 676 000</b>

Assim obtém-se o valor de 2.676.000€, que corresponde ao valor do imóvel calculado pelo método do custo.

### 6.3. Método de Mercado

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

Método de Mercado									
Fabrica Santarém Rua do Moderno nº 1, Várzea - Santarém									
Fabrica Santarém	Áreas		Valor Mercado a Novo		Custos de Recuperação		Valor de Mercado		
	Construção (m <sup>2</sup> )	Locável (m <sup>2</sup> )	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	
Fabrica Santarém									
R/chão - Escritórios	750	750	850	637 500	87	64 969	763	572 531	
1º Andar - Escritórios	750	750	850	637 500	87	64 969	763	572 531	
2 Pavilhões - Armazém	2 420	2 420	675	1 633 500	61	146 743	614	1 486 757	
Anexo Armazém	180	180	250	45 000	43	7 796	207	37 204	
Total	4 100	4 100	0	-	2 953 500	-	284 477	-	2 669 024
Valor de Mercado									
							€	2 669 000	

Assim obtém-se o valor de 2.669.000€, 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													
Fabrica Santarém Rua do Moderno nº 1, Várzea - Santarém													
Fabrica Santarém	Áreas		Valor de Mercado - Rend. Potencial				Valor de Mercado - Rend. Atual				Valor de Mercado	Renda Potencial An	
	Construção	Locável	Renda Mensal (€/m <sup>2</sup> ABC)	Rend.	Yield	Valor de Mercado (€/m <sup>2</sup> ABC)	Renda Mensal (€/m <sup>2</sup> ABC)	Rend.	Yield	Valor de Mercado (€/m <sup>2</sup> ABC)			
<b>Fabrica Santarém</b>													
R/Chão - Escritórios	750	750	4,77	3 578	7,50%	763	572 531	3,00	2 252	5,00%	721	540 564	540 564
1º Andar - Escritórios	750	750	4,77	3 578	7,50%	763	572 531	3,00	2 252	5,00%	721	540 564	540 564
2 Pavilhões - Armazém	2 420	2 420	3,84	9 292	7,50%	614	1 486 757	2,42	5 849	5,00%	580	1 403 745	1 403 745
Anexo Armazém	180	180	1,29	233	7,50%	207	37 204	0,81	146	5,00%	195	35 126	35 126
Total:	4 100	4 100		16 081			2 069 024		10 300			2 320 000	2 320 000
<b>Valor de Mercado</b>													
												2 520 000	16 681 €

A renda actual a receber neste imóvel é de cerca de 10.500€ por mês. A renda não está a ser paga pelo o inquilino.

A taxa de capitalização utilizada foi de 5.0%.

O valor obtido para o imóvel por este método é de 2.520.000€.

---

## 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

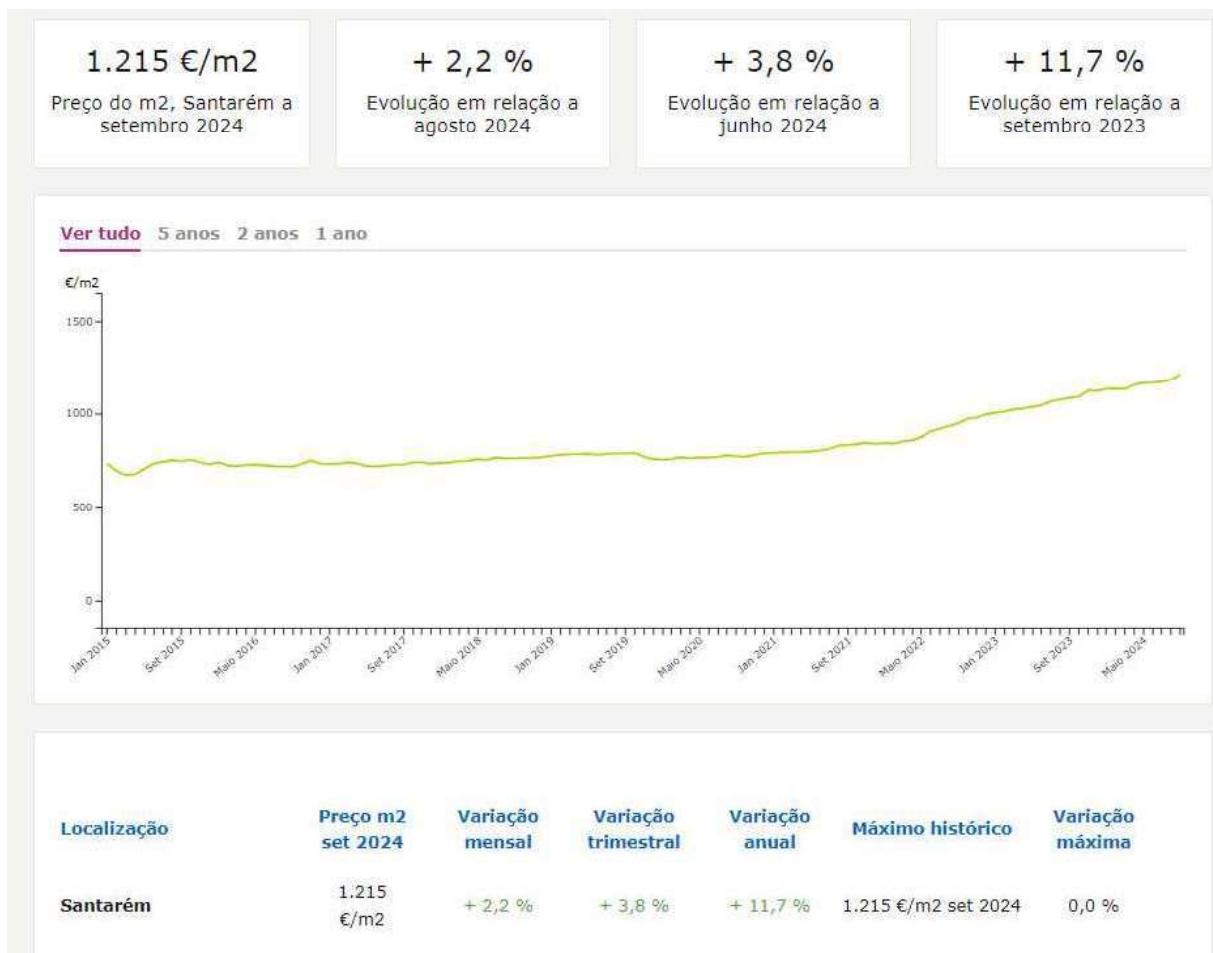
- A entrada em vigor do simplex urbanístico e a forma como o mesmo vai ser posto em prática é a grande interrogação do momento. A nova lei, sendo bastante revolucionária, está a ser encarada com prudência, antecipando-se um período de adaptação e de revisão para todos os envolvidos, que se espera não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

 1/9

**Armazém em Pontével, Cartaxo**  
**3.750.000 €**  
 36.000 m<sup>2</sup> área bruta 104 €/m<sup>2</sup>  
 Fábrica na zona industrial de Pontével, com uma área bruta de construção de 20.000 m<sup>2</sup>, inserida num terreno com 44.000 m<sup>2</sup>. Conforme previsto no PDM, existe a possibilidade de construir até mais 16.000 m<sup>2</sup> de...

[Contactar](#) [Ver telefone](#) [Imprimir](#) [Adicionar à lista](#)

 1/4

**Espaço comercial em Vale da Pedra, Cartaxo**  
**3.750.000 €**  
 23.400 m<sup>2</sup> área bruta 160 €/m<sup>2</sup>  
 Terreno de quase 24.000m<sup>2</sup> no Cartaxo com 11.000m<sup>2</sup> de armazéns construídos, escritórios, área de fabrico e parque de estacionamento. Neste terreno está autorizado a construção de 20.000m<sup>2</sup> de estrutura industrial....

[Contactar](#) [Ver telefone](#) [Imprimir](#) [Adicionar à lista](#)

 1/39

**Armazém , Zona Industrial do Monte da Barca, 13, Coruche**  
**3.650.000 €**  
 710.732 m<sup>2</sup> área bruta 5 €/m<sup>2</sup> 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](#) [Imprimir](#) [Adicionar à lista](#)

 1/90

**Espaço comercial na rua Das Salvias, Samora Correia, Benavente**  
**3.500.000 €**  
 1.169 m<sup>2</sup> área bruta 2.994 €/m<sup>2</sup>  
 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](#) [Imprimir](#) [Adicionar à lista](#)

 1/26

**Armazém em São Vicente - São João - Alferrarede, Abrantes**  
**3.500.000 €**  
 14.400 m<sup>2</sup> área bruta 243 €/m<sup>2</sup>  
 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](#) [Imprimir](#) [Adicionar à lista](#)

 1/28

**Armazém , Via Industrial 1, São Vicente - São João - Alferrarede, Abrantes**  
**3.500.000 €**  
 7.283 m<sup>2</sup> área bruta 481 €/m<sup>2</sup>  
 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](#) [Imprimir](#) [Adicionar à lista](#)



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

**2.500.000 €**

4.410 m<sup>2</sup> área bruta 567 €/m<sup>2</sup> 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](#) [Imprimir](#) [Adicionar à lista](#)



**Armazém na rua de Todos os Santos, Pontével, Cartaxo**

**2.250.000 €**

17.940 m<sup>2</sup> área bruta 125 €/m<sup>2</sup> 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](#) [Imprimir](#) [Adicionar à lista](#)



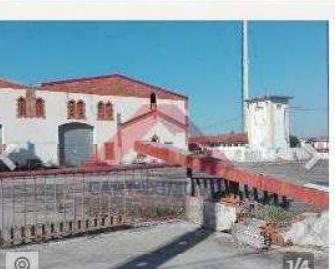
**Armazém em Samora Correia, Benavente**

**2.500.000 €**

3.800 m<sup>2</sup> área bruta 658 €/m<sup>2</sup> Rés do chão

Armazém com 3.600 m<sup>2</sup>, inserido num terreno de 9.000 m<sup>2</sup>. 4 portões 9 m de pé d<sup>l</sup>º. Excelentes acessos corrente trifásica escritórios em 2 pisos. 2 WC's. Muita luz natural.

[Contactar](#) [Ver telefone](#) [Imprimir](#) [Adicionar à lista](#)



**Armazém em Pontével, Cartaxo**

**2.250.000 €**

17.940 m<sup>2</sup> área bruta 125 €/m<sup>2</sup>

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 17.940m<sup>2</sup> e com a área total de...

[Contactar](#) [Ver telefone](#) [Imprimir](#) [Adicionar à lista](#)



**Armazém em Cidade de Santarém, Santarém**

**1.900.000 €**

1.214 m<sup>2</sup> área bruta 1.565 €/m<sup>2</sup>

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](#) [Imprimir](#) [Adicionar à lista](#)



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

**2.200.000 €**



67.230 m<sup>2</sup> área bruta 33 €/m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> área bruta 689 €/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> área bruta 172 €/m<sup>2</sup>

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



#### Armazém , Zona Atividades Económicas da Chamusca, Chamusca

**1.640.760 €**



4.665 m<sup>2</sup> área bruta 352 €/m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>...

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



#### Espaço comercial em Alvega e Concavada, Abrantes

**1.500.000 €**



3.679 m<sup>2</sup> área bruta 408 €/m<sup>2</sup>

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 46178m<sup>2</sup>, com uma área bruta de construção ...

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



**Armazém em Atouguia, Ourém**  
**1.500.000 €**

6.460 m<sup>2</sup> área bruta 232 €/m<sup>2</sup>  
 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 m<sup>2</sup> área bruta 800 €/m<sup>2</sup>  
 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 m<sup>2</sup>, está...

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

**Armazém em Muge, Salvaterra de Magos**  
**1.324.000 €**

5.460 m<sup>2</sup> área bruta 242 €/m<sup>2</sup>  
 PT Conjunto de Armazéns interligados entre si com 5.460m<sup>2</sup> de área bruta e 5.330m<sup>2</sup> de área útil, em Muge, concelho de Salvaterra de Magos Edifício industrial implantado num lote de 10.000m<sup>2</sup> integralmente murado....

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

**Armazém em Muge, Salvaterra de Magos**  
**1.324.000 €**

5.460 m<sup>2</sup> área bruta 242 €/m<sup>2</sup>  
 Edifício Industrial implantado num lote com 10.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> área bruta 242 €/m<sup>2</sup>  
 Edifício Industrial implantado num Lote com 10.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> área bruta 284 €/m<sup>2</sup>  
 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](#)

  
1/11

**Armazém em Cartaxo e Vale da Pinta, Cartaxo**  
**1.200.000 €**

829 m<sup>2</sup> área bruta 1.448 €/m<sup>2</sup>.  
Imóvel composto por conjunto de pavilhões industriais para venda com 829 m<sup>2</sup> de área bruta de construção, inserido em lote com 8.200 m<sup>2</sup>. Localizados próximos do centro do Cartaxo, em plena plena estrada N3. \*As...

[Contactar](#) [Ver telefone](#) [Imprimir](#) [Adicionar à lista](#)

  
1/42

**Espaço comercial na avenida o Século, s/n, Samora Correia, Benavente**  
**1.180.000 €**

1.210 m<sup>2</sup> área bruta 975 €/m<sup>2</sup>. 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](#) [Imprimir](#) [Adicionar à lista](#)

  
1/9

**Espaço comercial na estrada da Meia Via, Nossa Senhora de Fátima, Entroncamento**  
**1.180.000 €**

9.048 m<sup>2</sup> área bruta 130 €/m<sup>2</sup>. 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](#) [Imprimir](#) [Adicionar à lista](#)

  
1/8

**Armazém em Samora Correia, Benavente**  
**16.200 €/mês**

3.800 m<sup>2</sup> área bruta 4,26 €/m<sup>2</sup>. Rés do chão  
Armazém com 3.600 m<sup>2</sup>, inserido num terreno de 9.000 m<sup>2</sup>. 4 portões 9 m de pé dtº. Excelentes acessos corrente trifásica escritórios em 2 pisos. 2 Wc's. Muita luz natural.

[Contactar](#) [Ver telefone](#) [Imprimir](#) [Adicionar à lista](#)

  
1/13

**Armazém na rua Alto do Catalão, s/n, Samora Correia, Benavente**  
**15.845 €/mês**

3.169 m<sup>2</sup> área bruta 5,00 €/m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. A renda do logradouro, acresce...

[Contactar](#) [Ver telefone](#) [Imprimir](#) [Adicionar à lista](#)

**Armazém em Benavente**  
**11.000 €/mês**  
 2.000 m<sup>2</sup> área bruta 5,50 €/m<sup>2</sup>  
 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 300m<sup>2</sup> Para mais informações ou visitas contacte-me.

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

**Armazém na estrada das sesmarias, Samora Correia, Benavente**  
**8.000 €/mês**  
 3.170 m<sup>2</sup> área bruta 2,52 €/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> área bruta 4,00 €/m<sup>2</sup> Rés do chão  
 Armazém com área bruta de construção de 1878m<sup>2</sup>, em excelente localização inserido em lote de 4170m<sup>2</sup>. - 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 m<sup>2</sup> área bruta 3,70 €/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> área bruta 2,85 €/m<sup>2</sup> Rés do chão  
 Armazém para arrendamento em Benavente 2 Armazéns com 1.158 m<sup>2</sup> cada Pé direito de 8 mts Logradouro com 9.000 m<sup>2</sup> Dispõe de uma pequena habitação de 66 m<sup>2</sup> (as fotografias apresentadas não correspondem ao...

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



Armazém em Tomar e Santa Maria dos Olivais, Tomar



**4.000** €/mês

440 m<sup>2</sup> área bruta 9,09 €/m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>, com uma área total de...

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



Armazém em Riachos, Torres Novas



**3.600** €/mês

1.200 m<sup>2</sup> área bruta 3,00 €/m<sup>2</sup>

Edifício localizado em Riachos, junto à plataforma ferroviária do Entroncamento. Possui cerca de 8.500m<sup>2</sup>, dividido em 2 frações. Uma está atualmente arrendada ao LIDL e a outra está disponível. Área disponívei...

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



Armazém em Samora Correia, Benavente



**3.500** €/mês

1.250 m<sup>2</sup> área bruta 2,80 €/m<sup>2</sup>

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	2 669 000 €
-------------------------	-------------



---

## **10. Fotografias**

---





---

## 11. Documentos

---



**AT**  
autoridade  
tributária e aduaneira

## CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 2089 - SANTAREM

### IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

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

**ARTIGO MATRICIAL:** 1890 **NIP:**

**Descrição na C.R.P. de:** SANTARÉM sob o registo nº: 1189

### TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

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

**Artigo:** 2324

### LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

**Av./Rua/Praça:** Casais do Quintão **Lote:** 1 **Lugar:** Várzea **Código Postal:** 2005-021 VARZEA STR

### CONFRONTAÇÕES

**Norte:** Acesso à EN **Sul:** Arruamento Camarário **Nascente:** Espaço Verde **Poente:** Brisa e Dominio Privado

### DESCRIPÇÃO DO PRÉDIO

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

**Afectação:** Armazéns e actividade industrial **Nº de pisos:** 2 **Tipologia/Divisões:** 24

### ÁREAS (em m<sup>2</sup>)

**Área total do terreno:** 21.823,0000 m<sup>2</sup> **Área de implantação do edifício:** 3.250,0000 m<sup>2</sup> **Área bruta de construção:** 4.000,0000 m<sup>2</sup> **Área bruta dependente:** 0,0000 m<sup>2</sup> **Área bruta privativa:** 4.000,0000 m<sup>2</sup>

### DADOS DE AVALIAÇÃO

**Ano de inscrição na matriz:** 2011 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €697.990,33 **Determinado no ano:** 2022

**Tipo de coeficiente de localização:** Indústria **Coordenada X:** 148.500,00 **Coordenada Y:** 254.830,00

VI*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	CI	x	Cq	x	Cv
662.620,00	=	603,00	x	3.662,8850	x	0,80	x	0,50	x	1,00	x	1,00

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, CI = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Cq + Aa + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Aa 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 (1000 - 400) + 0,85 x (3000 - 1000) + 0,80 x (Aa + Ab - 3.000,0000).

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

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

**Mod 1 do IMI nº:** 2748283 **Entregue em:** 2011/08/29 **Ficha de avaliação nº:** 3564468 **Avaliada em:**

2011/09/27

### TITULARES

**Identificação fiscal:** 515728853 **Nome:** SOLIDEPOPEIA UTILIDADES EQUIPAMENTOS E INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LDA

**Morada:** CAMPO GRANDE N 28 4 E, LISBOA, 1700-093 LISBOA

**Tipo de titular:** Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** 217449852



Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2870-57763-141627-001189

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

DENOMINAÇÃO: LOTE 1  
SITUADO EM: Quintão

ÁREA TOTAL: 21823 M<sup>2</sup>  
ÁREA COBERTA: 3250 M<sup>2</sup>  
ÁREA DESCOBERTA: 18573 M<sup>2</sup>

MATRIZ nº: 1890 NATUREZA: Urbana  
FREGUESIA: Romeira e Várzea.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Armazéns e actividade industrial de dois pisos e logradouro - norte: Acesso à estrada nacional n.º 114; sul; Lote 2 e Arruamento Camarario; nascente; Espaço Verde; poente; Brisa e Francisco Nunes Abreu.

Desanexado do n.º 00634/101292-Várzea.

O(A) Notário(a) Afeto(a)  
Maria Bernardete Pedrosa Oliveira Marques Leal

-----  
Conservatória do Registo Predial de Bragança  
AP. 3746 de 2022/11/02 2022/11/02 15:36:46 - Autorização de Utilização  
Nº AUTORIZAÇÃO : 42/2022  
DATA AUTORIZAÇÃO : 2021/11/24  
ENTIDADE EMISSORA : CÂMARA MUNICIPAL

O(A) Conservador(a) de Registros  
Armandina Alves Agrochão

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 4 de 2002/09/30 - Autorização de Loteamento

ALVARÁ N.º 7/2002, de 02.08.02 - CONDIÇÕES FIXADAS: É autorizada a constituição de 2 lotes, c/los n.ºs 1 e 2 destinado, o lote 1, à construção de um edifício de 2 pisos, para oficina, armazém e escritórios e o lote 2, destinado à construção de moradia unifamiliar, de 2 pisos e anexo - Área total de implantação e Área total de construção: - Lote 1: 21 823m<sup>2</sup>; 3 250m<sup>2</sup> e 4000m<sup>2</sup>, respectivamente; lote 2: 1 948m<sup>2</sup>; 120m<sup>2</sup> (máxima) e 210m<sup>2</sup> (máxima), respectivamente. CEDENCIAS: À Câmara Municipal, para integração no domínio público: 519m<sup>2</sup>, destinados a alargamento dos arruamentos confinantes; 11 190m<sup>2</sup>, para utilização colectiva, de natureza privada, comum aos edifícios a construir, nestes lotes, e destinados: 3 452m<sup>2</sup>, para espaços



## **CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS**

**ENTRE:** \_\_\_\_\_

**SOLIDEPOPEIA UTILIDADES, EQUIPAMENTOS E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA.**, pessoa coletiva número 515728853, matriculada na conservatória do registo comercial de Lisboa sob o mesmo número, com o capital social de EUR 5.000,00 (cinco mil euros) e sede em Campo Grande, número 28, 4.ºE, distrito e concelho de Lisboa e freguesia de Alvalade, 1700-093 Lisboa, neste ato devidamente representada por Duarte Maria Campos de Sousa de Calheiros e Menezes, na qualidade de gerente com poderes para o ato e doravante abreviadamente designada por **PRIMEIRA CONTRAENTE**; \_\_\_\_\_

**IDS INVESTIGAÇÃO DESENVOLVIMENTO SAÚDE, UNIPESSOAL, LDA**, pessoa coletiva número 510531288, matriculada na conservatória do registo comercial de Santarém sob o mesmo número, com o capital social de EUR 535.000,00 (quinhentos e trinta e cinco mil euros) e com sede na Rua do Moderno, Lote 1, Casais Quintão, Várzea 2005 021 Santarém, neste ato devidamente representada por Emidio Rui Freire de Almeida na qualidade de gerente com poderes para o ato e doravante abreviadamente designada por **SEGUNDA CONTRAENTE**; \_\_\_\_\_

E \_\_\_\_\_

**Emidio Rui Freire De Almeida**, maior, de nacionalidade portuguesa, natural de Malangue, Angola, divorciado, portador do cartão do cidadão nº. 05560105 7ZX5, emitido pela República Portuguesa e válido até 14 de Julho de 2030, contribuinte fiscal nº. 138408793 e com morada na Quinta do Prado, Fontainhas, Santarém. Apartado 505, 2001-906, doravante abreviadamente designado por **TERCEIRO CONTRAENTE ou FIADOR**. . \_\_\_\_\_

---

## **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 activo 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 Comparaçao de Mercado tendo em conta a sua

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

#### **14. Declaração**

---

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

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

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

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



Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar

**Luis Barata de Tovar**

Telefone: +351 931 613 292

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

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



**Membro da Ordem dos Avaliadores nº 351**



**AVFII/09/015**



### **Annex III.22**

Warehouse Distribution/Logistics – Cantanhede



## Relatório e Avaliação Imobiliária

### Armazém ZI Cantanhede

### Cantanhede

Novembro 2024

---

## 1. Resumo Avaliação

---

<b>Imóvel</b>	<b>Armazém</b>
<b>Morada</b>	<b>Rua Zona Industrial 24, ZI Cantanhede - Cantanhede</b>
<b>Áreas</b>	
	Área de Construção <span style="float: right;">2 040 m<sup>2</sup></span>
	Área de Terreno <span style="float: right;">7 670 m<sup>2</sup></span>
<b>Valores</b>	
	- Método de Custos Construção <span style="float: right;">846 000 €</span>
	- Método de Mercado <span style="float: right;">846 000 €</span>
	- Método do Rendimento <span style="float: right;">846 000 €</span>
	<b>Valor de Mercado Actual</b> <span style="float: right;"><b>846 000 €</b></span>



---

## **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. DESCRIÇÃO DO PATRIMÓNIO EM AVALIAÇÃO .....	5
5.1. Localização do Património .....	5
5.2. Descrição do Património .....	5
5.3. Inserção nos Instrumentos de Planeamento Urbano .....	5
5.4. Envolvente Urbana .....	6
5.5. Localização .....	7
6. AVALIAÇÃO DO PATRIMÓNIO .....	8
6.1. Áreas de Avaliação.....	8
6.2. Método dos Custos de Construção.....	9
6.3. Método de Mercado.....	10
6.4. Método do Rendimento.....	11
7. ENQUADRAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	12
8. PROSPEÇÃO DE MERCADO .....	14
9. CONCLUSÃO DO VALOR DA PROPRIEDADE.....	18
10. FOTOGRAFIAS .....	19
11. DOCUMENTOS .....	22
12. ANEXO PRESSUPOSTOS .....	24
13. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.....	26
14. DECLARAÇÃO .....	30

---

## 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**

Medidas em Fotografia Aérea Google

### **Documentos Oficiais**

Não exibidos

### **Vistoria**

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

Não efetuamos ensaios estruturais nem ambientais.

### **Arrendamentos**

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 Rua da Zona Industrial, Lote 24, na Zona Industrial de Cantanhede, na UF Cantanhede e Pocariça, no concelho de Cantanhede.

### **5.2. Descrição do Património**

O imóvel em é um prédio destinado a Armazém com escritórios.

O edifício apresenta uma zona de escritórios e balneários. Tem pavimentos em cerâmico e em flutuante. Existem várias patologias de humidade. Tem dois pavilhões interligados. A cobertura é autoportante. As paredes do edifício são em alvenaria com vigas em betão.

O pavimento é em betão afagado.

O logradouro encontra-se pavimentado a betão betuminoso de mediana qualidade estando em bom estado. É vedado por muro encimado de rede metálica.

O edifício apresenta um corpo de escritórios com frente e visibilidade para a EN335, inserida em plena zona industrial de Cantanhede.

A ZI está localizada a cerca de 10 km da A17 e da A1. A cidade de Coimbra está a cerca de 15 minutos e o Porto da Figueira da Foz e Aveiro a cerca de 20 minutos.

O edifício tem cerca de 20 a 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**

Cantanhede é uma cidade portuguesa do distrito de Coimbra, situada na província da Beira Litoral, região do Centro (Região das Beiras) e sub-região Região de Coimbra, com 5 962 habitantes (2021).

É sede do município de Cantanhede que tem 390,88 km<sup>2</sup> de área e 34 218 habitantes (2021), subdividido em 14 freguesias.

O município é limitado a norte pelos municípios de Vagos, Oliveira do Bairro e Anadia, a leste por Mealhada, a sueste por Coimbra, a sul por Montemor-o-Velho e por Figueira da Foz, a noroeste por Mira e a oeste tem costa no Oceano Atlântico.

A economia é predominantemente terciária na cidade, e primária nas restantes freguesias do município. Devido às propriedades argilosas do solo as culturas mais lucrativas são as pouco exigentes: batata, forragem e vinha. A paisagem vinhateira em planície rodeia a cidade de Cantanhede. O vinho de Cantanhede é reconhecido internacionalmente pelo seu sabor característico devido às condições de crescimento únicas da vinha.

O concelho obteve foral manuelino em 1514.

A cidade de Cantanhede tem conhecido grande evolução demográfica, económica e terciária nos últimos anos. Conta com diversos serviços de lazer, hospitalares e de ensino de grande relevo na região tendo, inclusivamente, sido construído recentemente um centro de pesquisas científicas.

## 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.

#### Armazém

Rua Zona Industrial 24, ZI Cantanhede - Cantanhede

Armazém	Áreas	
	Construção (m <sup>2</sup> )	Locável (m <sup>2</sup> )
R/chão - Escritórios	120	120
2 Pavilhões - Armazém	1 920	1 920
Arranjos Exteriores		
<b>Total</b>	<b>2 040</b>	<b>2 040</b>
<b>Terreno</b>		7 670

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									
Armazém Rua Zona Industrial 24, ZI Cantanhede - Cantanhede									
Armazém	Áreas		Custos de Construção Directos		Custos Recuperação			Valor de Mercado	
	Construção (m <sup>2</sup> )	Locável (m <sup>2</sup> )	A. Coberta (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	Depreciação (€/m <sup>2</sup> ABC)	Unitário (€)	Parcial (€)	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Parcial (€)
<b>Armazém</b>									
R/chão - Escritórios	120	120	350	42 000	35%	123	14 700	228	27 300
2 Pavilhões - Armazém	1 920	1 920	275	528 000	35%	96	184 800	179	343 200
Arranjos Exteriores			10	76 700	35%		26 845		49 855
<b>Total</b>	<b>2 040</b>	<b>2 040</b>	-	<b>646 700</b>			<b>226 345</b>	-	<b>420 355</b>
<b>Custos Indirectos</b>									
Projectos Técnicos (Arq., Especialidades)			4,0%	25 868					16 814
Taxas e Licenças Camarárias			4,0%	25 868					16 814
Fiscalização e Gestão do Projeto			4,0%	25 868					16 814
<b>Total Custos Indirectos</b>			<b>12,0%</b>	<b>77 604</b>					<b>50 443</b>
<b>Total Custos Obra</b>				<b>724 300</b>					<b>470 798</b>
Terreno	7 670		35,00 [€/m <sup>2</sup> ]						268 450
Margem Promotor					15%				107 191
<b>Valor de Mercado</b>								€	<b>846 000</b>

Assim obtém-se o valor de 846.000€, 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									
Armazém Rua Zona Industrial 24, ZI Cantanhede - Cantanhede									
Armazém	Construção (m <sup>2</sup> )	Áreas		Valor Mercado a Novo		Custos de Recuperação		Valor de Mercado	
		Locávcl (m <sup>2</sup> )	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)	Total (€)	Unitário (€/m <sup>2</sup> ABC)
<b>Armazém</b>									
R/chão - Escritórios	120	120	550	66 000	140	16 832	410	49 169	
2 Pavilhões - Armazém	1 920	1 920	525	1 008 000	110	211 596	415	796 404	
<b>Total</b>	<b>2 040</b>	<b>2 040</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>1 074 000</b>	<b>-</b>	<b>228 428</b>	<b>-</b>	<b>845 573</b>
<b>Valor de Mercado</b> € <b>846 000</b>									

Assim obtém-se o valor de 846.000€, 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												
Armazém Rua Zona Industrial 24, ZI Cantanhede - Cantanhede												
Armazém	Áreas		Valor de Mercado - Rend. Potencial				Valor de Mercado - Rend. Atual				Valor de Mercado	Renda Potencial An
	Construção	Locável	Renda Mensal	Yield	Valor de Mercado	(€/m <sup>2</sup> ABC)	Renda Mensal	Yield	Valor de Mercado	(€/m <sup>2</sup> ABC)		
Armazém												
R/Chão - Escritórios	120	120	2,05	246	6,00%	410	49 169	0,00	0	6,00%	0	0
2 Pavilhões - Armazém	1 920	1 920	2,07	3 982	6,00%	415	796 404	0,00	0	6,00%	0	0
Total	2 040	2 040		4 228			845 573				0	845 573
Valor de Mercado												
											846 000	4 228 €

A renda actual a receber neste imóvel é de cerca de 4.228€ por mês.

A taxa de capitalização utilizada foi de 6.0%.

O valor obtido para o imóvel por este método é de 846.000€.

---

## 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

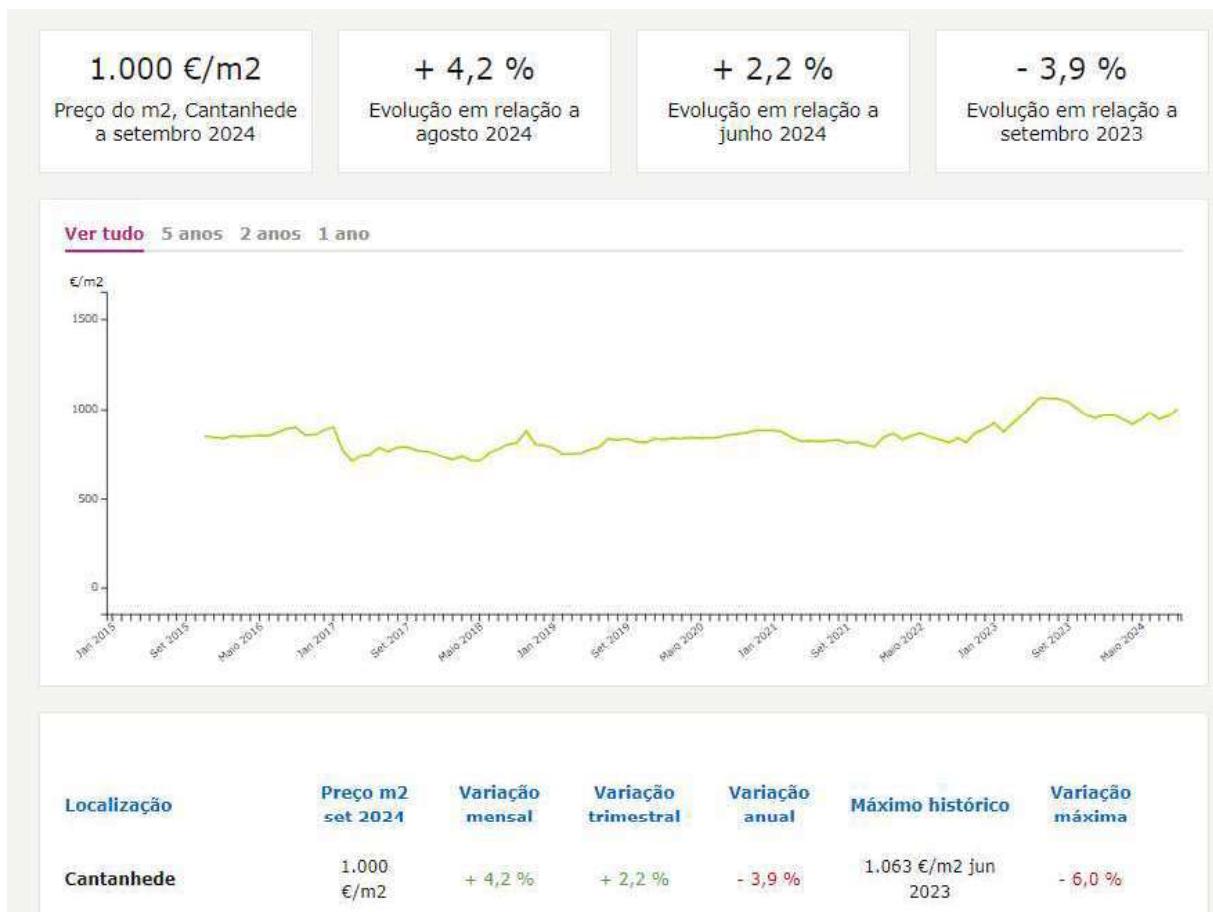
- A entrada em vigor do simplex urbanístico e a forma como o mesmo vai ser posto em prática é a grande interrogação do momento. A nova lei, sendo bastante revolucionária, está a ser encarada com prudência, antecipando-se um período de adaptação e de revisão para todos os envolvidos, que se espera não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

**Espaço comercial em Febres, Cantanhede**  
**295.000 €**  
 673 m<sup>2</sup> área bruta 438 €/m<sup>2</sup>  
 Grande supermercado / Armazém na cidade de Chorosa em Febres Antigo comércio SPART na zona de Cantanhede Este armazém é composto de 2 pisos com uma área total de implantação de 670 m<sup>2</sup> parte...

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

**Armazém em Cantanhede e Pocariça, Cantanhede**  
**1.679.100 €**  
 3.774 m<sup>2</sup> área bruta 445 €/m<sup>2</sup>  
 Armazém com dois pisos na zona industrial de Cantanhede, Coimbra. Este imóvel é constituído por dois pavilhões que estão interligados: -rés do chão amplo; -balneários; -sala de exposições; -sala refeições; -...

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

**Armazém na rua Palheirão, Tocha, Cantanhede**  
**650.000 €**  
 1.790 m<sup>2</sup> área bruta 363 €/m<sup>2</sup>  
 Pavilhão industrial com 1.789 m<sup>2</sup> em Cantanhede (Tocha) inserido em lote com 12.000 m<sup>2</sup>, este pavilhão industrial com 1.789 m<sup>2</sup>, está localizado na E. N. 109. (Rua do Palheirão que dá acesso à praia do Palheirão)...

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

**Espaço comercial , R. Dr. Calisto Poires, Ançã, Cantanhede**  
**630.000 €**  
 758 m<sup>2</sup> área bruta 831 €/m<sup>2</sup> Rés do chão  
 Espaço comercial versátil e com potencial, uma oportunidade incrível para estabelecer um bar/ restaurante ou a sua vivenda de sonho em...

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

**Armazém em Tocha, Cantanhede**  
**650.000 €**  
 1.790 m<sup>2</sup> área bruta 363 €/m<sup>2</sup>  
 Armazém com um área de 1.789 m<sup>2</sup> implantado num terreno com 12.000 m<sup>2</sup>. Este imóvel é um excelente armazém localizado na...

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

**Armazém , Zona Industrial Cantanhede, Cantanhede e Pocariça, Cantanhede**  
**1.679.100 €**  
 3.774 m<sup>2</sup> área bruta 445 €/m<sup>2</sup> Rés do chão  
 Armazém, localizado a zona Industrial de Cantanhede (núcleo 3), no qual funcionou um armazém de produtos químicos. Tem uma área...

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



**Armazém , zona industrial, Cantanhede e Pocariça, Cantanhede**  
**925.000 €**  
 2.186 m<sup>2</sup> área bruta 423 €/m<sup>2</sup> Rés do chão  
 Edifício destinado a armazéns e atividade industrial com logradouro, para venda. Localizado no parque Industrial de Cantanhede, tem um...

[Contactar](#) [Ver telefone](#) [Imprimir](#) [Adicionar à lista](#)



**Armazém na avenida da Zona Industrial, Cantanhede e Pocariça, Cantanhede**  
**1.650.000 €**  
 3.774 m<sup>2</sup> área bruta 437 €/m<sup>2</sup> Rés do chão  
 Armazém em Cantanhede para Venda – Oportunidade Imperdível! Apresentamos um armazém excepcional localizado no Parque Industri...

[Contactar](#) [Ver telefone](#) [Imprimir](#) [Adicionar à lista](#)



**Espaço comercial na rua Padre Américo, Cantanhede e Pocariça, Cantanhede**  
**92.500 €**  
 250 m<sup>2</sup> área bruta 370 €/m<sup>2</sup> Rés do chão  
 Estabelecimento comercial para venda, restaurante localizado numa excelente zona de Cantanhede, bastante movimentada, com muitas...

[Contactar](#) [Ver telefone](#) [Imprimir](#) [Adicionar à lista](#)



**Armazém na rua do palheirão, 3, Tocha, Cantanhede**  
**650.000 €**  
 2.600 m<sup>2</sup> área bruta 250 €/m<sup>2</sup> Rés do chão  
 COMERCIALIZAÇÃO EXCLUSIVA! Armazém Industrial! Localizado na Avenida 7 de Outubro / Rua do Palheirao, 3, junto à Estrada Nacional...

[Contactar](#) [Ver telefone](#) [Imprimir](#) [Adicionar à lista](#)



**Espaço comercial em Cantanhede e Pocariça, Cantanhede**  
**120.000 €**  
 70 m<sup>2</sup> área bruta 1.714 €/m<sup>2</sup>  
 Espaço comercial destinado a serviços e comércio, para venda no centro de Cantanhede, a poucos passos da Praça Marquês de Marialv...

[Contactar](#) [Ver telefone](#) [Imprimir](#) [Adicionar à lista](#)



**Espaço comercial em Cantanhede e Pocariça, Cantanhede**  
**219.000 €**  
 107 m<sup>2</sup> área bruta 2.047 €/m<sup>2</sup>  
 Espaço comercial Inserida na zona central de Cantanhede. Encontramos um espaço completamente agradável, com excelentes...

[Contactar](#) [Ver telefone](#) [Imprimir](#) [Adicionar à lista](#)



**Armazém em Febres, Cantanhede**  
**305.000 €**  
 975.555 m<sup>2</sup> área bruta 0 €/m<sup>2</sup>  
 Excelente Armazém com 2 PISOS, com 670 m<sup>2</sup> de área coberta inserido em lote de 1640m<sup>2</sup> no conselho de Cantanhede antigo SPART. Este...

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





**Espaço comercial em Cantanhede e Pocariça, Cantanhede**  
**140.000 €** ~~160.000 €~~ ↓ 13%  
 233 m<sup>2</sup> área bruta 601 €/m<sup>2</sup>  
 Vende se loja no centro de Cantanhede Loja em 2 pisos com cerca de 232 metros Zona de comércio e serviços Visite.

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





**Espaço comercial na avenida Dom João Garcia Bacelar, 2163, Tucha, Cantanhede**  
**650.000 €**  
 2.450 m<sup>2</sup> área bruta 265 €/m<sup>2</sup> Rés do chão  
 Excelente oportunidade de negócio podendo aproveitar mais valias do recente regime de simplificação SIMPLEX! Este Imóvel possui...

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



**Armazém na rua José Duarte Cerveira, 4, Murtede, Cantanhede**  
**37.500 €/mês**  
 10.000 m<sup>2</sup> área bruta 3,75 €/m<sup>2</sup>  
 Espaço Multifuncional com 10.000 m<sup>2</sup> | Zona Industrial de Murtede, Cantanhede Descubra este versátil armazém com potencial ilimitad...

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





**Armazém em Febres, Cantanhede**  
**6.000 €/mês**  
 1.530 m<sup>2</sup> área bruta 3,92 €/m<sup>2</sup>  
 Excelente Armazém com 2 PISOS, com 670 m<sup>2</sup> de área coberta inserido em lote de 1640m<sup>2</sup> no conselho de Cantanhede antigo SPART. Este...

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





**Armazém na avenida 7 de Outubro, 24, Tucha, Cantanhede**  
**1.000 €/mês**  
 250 m<sup>2</sup> área bruta 4,00 €/m<sup>2</sup> Rés do chão  
 COMERCIALIZAÇÃO EXCLUSIVA! Armazém Industrial INDEPENDENTE! Localizado na Avenida 7 de Outubro / Rua do Palheirao, 3, junto à...

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



---

## 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	846 000 €
-------------------------	-----------



---

## **10. Fotografias**

---



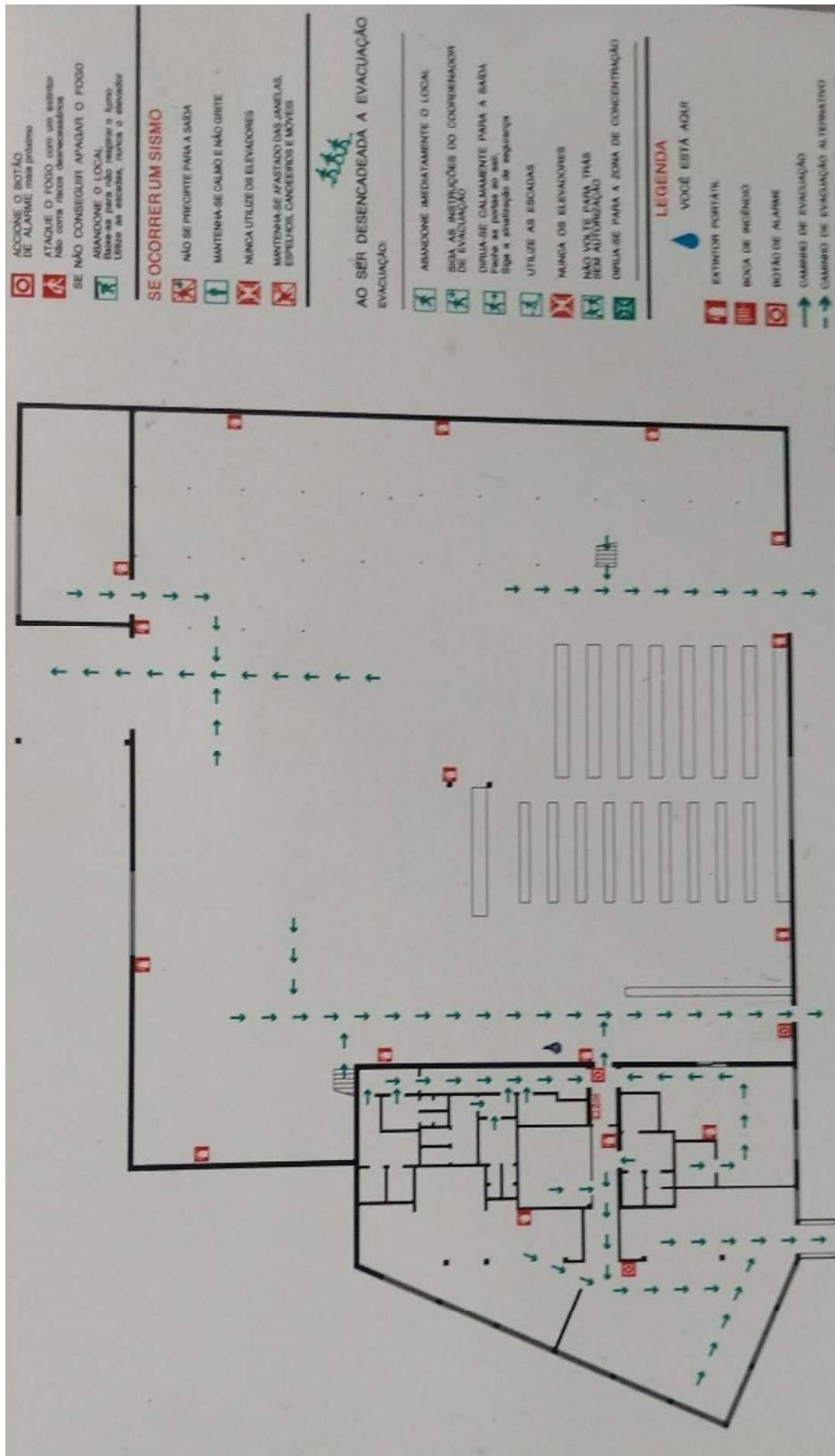


---

---

## 11. Documentos

---



---

## 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 Comparaçao de Mercado tendo em conta a sua

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

#### 14. Declaração

---

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

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

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

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



Luís Manuel de Azeredo Pinto Barata de Tovar

**Luis Barata de Tovar**

Telefone: +351 931 613 292

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

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



**Membro da Ordem dos Avaliadores nº 351**



**AVFII/09/015**