

# Relatório de Avaliação Imobiliária

**Prédio Urbano**

*Artigo Matricial 1365*

**Avenida de Berna nº 44 B**

**Avenidas Novas**

**Concelho de Lisboa**

*Elaborado pelo Perito Avaliador Imobiliário: André das Neves Leal*

Perito registado na CMVM com o código de identificação  
**AVFII/13/032**

**Alpiarça, 21 de Outubro 2022**

## 1. Objectivo do relatório

A presente avaliação destina-se a emitir uma estimativa do Valor de Mercado de um prédio urbano, situado em Lisboa, concelho de Lisboa, distrito de Lisboa.

Toda a informação necessária tida em conta para a avaliação baseou-se nas próprias características da zona envolvente, tais como, localização, acessos, qualidade e tipo de construção e prospecção de mercado.

## 2. Caracterização do Edifício

O imóvel em avaliação é um prédio urbano localizado em Lisboa, para fins habitacionais e comerciais. De acordo com a documentação oficial, o imóvel pertence à Freguesia de Avenidas Novas, com a morada Avenida de Berna nº 44B Lisboa 1050-042 Lisboa.

Está inscrito na matriz predial urbana sob o artigo nº 1365 da respectiva freguesia (documentação em anexo).

O prédio apresenta as seguintes características:

- Área total do terreno: 191,25 m<sup>2</sup>;
- Área bruta privativa: 810,00 m<sup>2</sup>;
- Tipo de prédio: prédio em propriedade total com andares ou divisões susceptíveis de utilização independente;
- Descrição: Prédio de 7 pavimentos; logradouro no terraço;
- Nº pisos: 7;
- Nº de andares ou divisões com utilização independente: 13;
- Fachada a precisar de melhoramentos, nomeadamente pintura;
- Existência de elevador: a funcionar, mas a precisar de trocar as portas;
- Sem estacionamento ou parqueamentos;
- Instalação eléctrica e canalização de origem;
- RC composto por duas lojas:
  - Loja Dto.: Restaurante – alguns problemas de rupturas, mas encontra-se operacional;
  - Loja Esq.: Farmácia;
- Todas os andares com a mesma tipologia (T2), com a mesma área de 60,00 m<sup>2</sup> e todos com a mesma configuração de divisões (2 quartos, sala, casa de banho, arrecadação e cozinha); todas as casas de banho têm banheira; os quartos têm vista para a Avenida de Berna; os andares do 1º andar têm acesso a terraço privativo; a partir do 2º andar todos os andares têm acesso nas traseiras, a escada de emergência;
- 1º Andar:
  - 1º Esq.: andar devoluto; chão em tacos de madeira; sala: alguns sinais de humidade; cozinha: móveis antigos; acesso a terraço (espaçoso);
  - 1º Dto.: andar habitado e arrendado; terraço com chão em mosaico;

- 2º Andar:
  - 2º Esq.: imóvel devoluto a precisar de melhoramentos;
  - 2º Dto.: imóvel devoluto; a precisar de obras de melhoramentos;
- 3º Andar:
  - 3º Esq.: imóvel devoluto; também a precisar de obras de melhoramento;
  - 3º Dto.: imóvel devoluto, com forte necessidade de obras de melhoramento/reconstrução (casa de banho com tecto a desabar);
- 4º Andar:
  - 4º Esq.: imóvel devoluto, a precisar de obras de melhoramento;
  - 4º Dto.: imóvel habitado e arrendado;
- 5º Andar: dois apartamentos habitados e arrendados;
- 6º Andar: águas furtadas; sala/cozinha; casa de banho; 1 quarto com águas furtadas; cozinha; casa de banho; arrecadação; sala e pequeno quarto muito danificados, com cobertura de tecto a ruir;
- Tecto do prédio a precisar de intervenção: madeiramento danificado;
- Prédio com algumas fracções habitáveis e em utilização com actividades comerciais (restaurante e farmácia), mas a precisar de obras de melhoramentos;
- Imóvel localizado na Avenida de Berna, com excelentes acessos.

Os dados recolhidos pelo avaliador imobiliário relativos ao imóvel são os seguintes:

- Ortofotomapa com localização do prédio (**Anexo 1**)
- Caderneta predial urbana; plantas (**Anexo 2**)
- Fotografias recolhidas aquando da visita ao imóvel: Zona envolvente, interior e exterior (**Anexo 3**).

### 3- Critérios de avaliação

O relatório de avaliação segue os parâmetros definidos no Artigo 37º. do Regulamento nº 3/2020 da CMVM (Diário da República, nº 58/2020, Série II de 2020-03-23). Nos termos do regulamento da CMVM, para a determinação do valor do património imobiliário, terão de utilizar-se dois dos três métodos de avaliação tradicionais.

Na avaliação em causa utilizaram-se dois métodos tradicionais, dadas as próprias características do imóvel, mais propriamente, o Método Comparativo e o Método de Rendimento.

#### 3.1- Método Comparativo

Através do Método Comparativo foi possível determinar um valor médio homogeneizado do imóvel. Teve-se por base uma prospecção de mercado, imóveis com características semelhantes, ou comparáveis com o imóvel em

avaliação. As características mais predominantes na zona envolvente para imóveis para efeitos habitacionais e comerciais foram por exemplo:

- Localização;
- Existência de logradouro;
- Existência de arrecadação/garagem;
- Estado conservação.

A prospecção de mercado foi feita tendo sempre em mente as características do imóvel a avaliar e os factores que podem ser comparados e ajustados. Houve a preocupação de se conseguir uma amostra representativa de quinze imóveis no mínimo, para a tipologia de edifícios licenciados para fins habitacionais e comerciais, para garantir uma qualidade mínima da informação recolhida.

#### Apartamento T2 – Habitável:

AMOSTRA											
Ref.ª	Distrito	Concelho	Freguesia	Links	Tipologia	Área Bruta Construção (m2)	Terraço ou varanda	Garagem ou Estacionamento	Elevador	Estado Conservação	Valor Mediado (€)
1	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://www.id">https://www.id</a>	T2	65	Não	Não	Sim	Razoável	360 000,00
2	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://casa.sag">https://casa.sag</a>	T2	50	Não	Não	Não	Bom	280 000,00
3	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://casa.sag">https://casa.sag</a>	T2	123	Sim	Sim	Não	Bom	695 000,00
4	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://casa.sag">https://casa.sag</a>	T2	122	Não	Sim	Sim	Bom	690 000,00
5	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://casa.sag">https://casa.sag</a>	T2	130	Sim	Sim	Sim	Bom	545 000,00
6	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://casa.sag">https://casa.sag</a>	T2	110	Não	Não	Não	Razoável	299 000,00
7	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://casa.sag">https://casa.sag</a>	T2	75	Sim	Não	Não	Razoável	298 000,00
8	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://casa.sag">https://casa.sag</a>	T2	85	Não	Sim	Sim	Razoável	390 000,00
9	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://casa.sag">https://casa.sag</a>	T2	86	Sim	Não	Sim	Bom	529 500,00
10	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://casa.sag">https://casa.sag</a>	T2	120	Sim	Sim	Sim	Bom	496 500,00
11	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://casa.sag">https://casa.sag</a>	T2	80	Sim	Não	Não	Razoável	400 000,00
12	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://casa.sag">https://casa.sag</a>	T2	105	Não	Sim	Sim	Razoável	400 000,00
13	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://casa.sag">https://casa.sag</a>	T2	71	Sim	Não	Não	Razoável	275 000,00
14	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://www.in">https://www.in</a>	T2	140	Não	Não	Sim	Razoável	550 000,00
15	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://www.in">https://www.in</a>	T2	70	Não	Não	Não	Razoável	198 000,00

#### Apartamento T2 – Devoluto:

AMOSTRA											
Ref.ª	Distrito	Concelho	Freguesia	Links	Tipologia	Área Bruta Construção (m2)	Terraço ou varanda	Logradouro	Arrecadação/garagem	Estado Conservação	Valor Mediado (€)
1	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://www.id">https://www.id</a>	T2	110	Não	Não	Não	Razoável	299 000,00
2	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://casa.sag">https://casa.sag</a>	T2	110	Não	Não	Não	Razoável	299 000,00
3	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://casa.sag">https://casa.sag</a>	T2	75	Sim	Não	Não	Razoável	298 000,00
4	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://casa.sag">https://casa.sag</a>	T2	85	Não	Sim	Sim	Razoável	390 000,00
5	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://casa.sag">https://casa.sag</a>	T2	80	Sim	Não	Não	Razoável	400 000,00
6	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://casa.sag">https://casa.sag</a>	T2	105	Não	Sim	Sim	Razoável	400 000,00
7	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://casa.sag">https://casa.sag</a>	T2	71	Sim	Não	Não	Razoável	275 000,00
8	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://www.in">https://www.in</a>	T2	140	Não	Não	Sim	Razoável	550 000,00
9	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://www.in">https://www.in</a>	T2	70	Não	Não	Não	Razoável	198 000,00
10	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://www.id">https://www.id</a>	T2	60	Não	Não	Não	Mau	220 000,00
11	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://www.id">https://www.id</a>	T2	70	Sim	Não	Não	Mau	275 000,00
12	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://www.id">https://www.id</a>	T2	76	Não	Não	Não	Mau	220 000,00
13	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://www.id">https://www.id</a>	T2	55	Não	Sim	Não	Mau	218 000,00
14	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://www.id">https://www.id</a>	T2	70	Não	Sim	Não	Mau	218 000,00
15	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://www.id">https://www.id</a>	T2	93	Não	Não	Não	Mau	260 000,00

Loja:

AMOSTRA											
Ref.ª	Distrito	Concelho	Freguesia	Links	Tipologia	Área Bruta Construção (m <sup>2</sup> )	Localização	Logradouro	Arrecadação/garagem	Estado Conservação	Valor Mediado (€)
1	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://casa.sapo.pt/comprar-loja">https://casa.sapo.pt/comprar-loja</a>		55	Centro	Não	Não	Razoável	198 000,00
2	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://casa.sapo.pt/comprar-loja">https://casa.sapo.pt/comprar-loja</a>		80	Centro	Não	Sim	Razoável	200 000,00
3	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://www.areas-anp.com/imoveis">https://www.areas-anp.com/imoveis</a>		165	Menos Central	Sim	Não	Razoável	112 000,00
4	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://casa.sapo.pt/comprar-loja">https://casa.sapo.pt/comprar-loja</a>		156	Centro	Não	Sim	Bom	397 500,00
5	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://casa.sapo.pt/comprar-loja">https://casa.sapo.pt/comprar-loja</a>		100	Centro	Não	Não	Razoável	56 150,00
6	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://casa.sapo.pt/comprar-loja">https://casa.sapo.pt/comprar-loja</a>		215	Centro	Não	Sim	Bom	360 000,00
7	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://casa.sapo.pt/comprar-loja">https://casa.sapo.pt/comprar-loja</a>		70	Centro	Sim	Sim	Razoável	200 000,00
8	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://casa.sapo.pt/comprar-loja">https://casa.sapo.pt/comprar-loja</a>		153	Centro	Não	Sim	Razoável	360 000,00
9	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://casa.sapo.pt/comprar-loja">https://casa.sapo.pt/comprar-loja</a>		80	Centro	Não	Não	Razoável	290 000,00
10	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://www.imovirtual.com/pt">https://www.imovirtual.com/pt</a>		30	Centro	Sim	Não	Razoável	90 000,00
11	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://casa.sapo.pt/comprar-loja">https://casa.sapo.pt/comprar-loja</a>		85	Centro	Sim	Não	Bom	120 000,00
12	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://www.imovirtual.com/pt">https://www.imovirtual.com/pt</a>		243	Centro	Não	Sim	Razoável	257 000,00
13	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://www.imovirtual.com/pt">https://www.imovirtual.com/pt</a>		120	Centro	Sim	Sim	Bom	85 000,00
14	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://www.imovirtual.com/pt">https://www.imovirtual.com/pt</a>		137	Centro	Não	Não	Razoável	179 000,00
15	Lisboa	Lisboa	Avenidas Novas	<a href="https://www.imovirtual.com/pt">https://www.imovirtual.com/pt</a>		30	Centro	Não	Não	Bom	65 000,00

Através de procura online, contactos telefónicos, bem como contactos a entidades mediadoras da área envolvente foi possível determinar e apurar quais os factores/características que mais influenciam o valor de transacção/renda dos imóveis comparáveis.

Esta prospecção consiste numa análise de valores de transacção de imóveis semelhantes ao imóvel em apreço, sobre os valores dos quais se efectuou um procedimento de Homogeneização da amostra. A Homogeneização, parte integrante do Método Comparativo tem a finalidade de tornar os imóveis prospectados directamente comparáveis ao imóvel em apreço. Este processo desvaloriza imóveis com características superiores ao imóvel em estudo (depreciação), simulando que eles não as têm, e faz o inverso para os atributos inferiores (apreciação), tornando os imóveis da amostra idênticos e comparáveis entre si.

Na prospecção e homogeneização foram tidas as seguintes considerações:

- A área dos imóveis da amostra foi elemento essencial na prospecção, na medida em que para cada imóvel foi calculado o valor unitário (€/m<sup>2</sup>).
- No critério **existência de terraço**, o factor utilizado foi depreciativo (para imóveis que têm uma localização central).
- No critério **existência de estacionamento ou garagem**, quando o apartamento em valorização tem logradouro ou terraço, o factor utilizado foi apreciativo (para imóveis que não detêm estas características); quando o apartamento em valorização não tem terraço, o factor é depreciativo (para imóveis que têm estas características)
- No critério **existência de arrecadações/garagem**, o factor utilizado foi depreciativo (para imóveis que detêm estas características).
- No critério **estado conservação**, o factor considerado foi depreciativo (para imóveis em razoável e em bom estado conservação).

Dado que todos os valores de transacção de prédios urbanos para fins habitacionais considerados na amostra foram baseados em informação recolhida junto de mediadores imobiliários ou outros organismos, foi assim

considerada uma taxa de mediação de 5%, vulgarmente praticada no mercado, sendo o Valor de Mercado corrigido através da seguinte fórmula:

$$\text{Valor Mercado} = \frac{\text{Valor Mediado}}{1 + \text{Taxa Mediação}}$$

O Valor de Mercado do imóvel aqui em avaliação segundo o Método Comparativo é de:

FRACÇÃO	TIPOLOGIA	ÁREA	HABITÁVEL	VALORIZAÇÃO Método Comparativo
LJ44A	Loja	75	SIM	125 360,00
LJ44B	Loja	85	SIM	142 080,00
1ºD	T2	60	SIM	236 420,00
1ºE	T2	60	NÃO	193 350,00
2ºD	T2	60	NÃO	189 850,00
2ºE	T2	60	NÃO	189 850,00
3ºD	T2	60	NÃO	189 850,00
3ºE	T2	60	NÃO	189 850,00
4ºD	T2	60	SIM	204 090,00
4ºE	T2	60	NÃO	176 540,00
5ºD	T2	60	SIM	204 090,00
5ºE	T2	60	SIM	204 090,00
6ºE	T2	50	NÃO	158 880,00
<b>TOTAL</b>				<b>2 404 300,00</b>

### 3.2- Método Rendimento

Houve a necessidade de incluir o Método do Rendimento na presente avaliação, por respeito aos parâmetros definidos no Artigo 37º. do Regulamento nº 3/2020 da CMVM (Diário da República, nº 58/2020, Série II de 2020-03-23).

Em vez de se homogeneizar valores de transacção, agora tem-se em conta valores de rendas praticados no mercado. Foi efectuada outra prospecção de mercado para se obterem os valores das rendas praticadas no Concelho de Lisboa, Freguesia de Avenidas Novas, para prédios urbanos com fins habitacionais e comerciais.

O processo de Homogeneização aqui considerado neste método é em todo semelhante ao aplicado no Método Comparativo, atrás referenciado.

Tendo em conta a Homogeneização efectuada e a própria prospecção de valores de mercado, para rendas mensais para prédios urbanos para fins

habitacionais concluímos que o valor de renda mensal para o edifício em avaliação é de:

- Loja com 75 m<sup>2</sup>: 615,55€
- Loja com 85 m<sup>2</sup>: 684,27€
- Apartamento T2 Habitável com terraço: 898,67€
- Apartamento T2 Devoluto com terraço: 719,23€
- Apartamento T2 Habitável sem terraço: 639,31€

Para estimar o valor potencial do imóvel (valor de mercado) é necessário considerar uma taxa de capitalização (taxa de capitalização das rendas na perpetuidade). A taxa de capitalização foi baseada na Taxa Euribor a 12 meses fixada a 2,733% (a 20.10.2022), adicionada de um risco associado de remuneração de capitais num curto prazo, neste caso para o sector habitacional. A própria evolução dos valores de mercado tem situado ultimamente a taxa de capitalização entre os 2% e os 8%, para imóveis com fins habitacionais. Esta será tanto mais elevada quanto mais específico for o uso do imóvel e menor a sua procura. Dado a própria conjuntura actual estimou-se assim uma taxa de capitalização de:

- Loja com 75 m<sup>2</sup>: 5,40%
- Loja com 85 m<sup>2</sup>: 5,40%
- Apartamento T2 Habitável com terraço: 4,60%
- Apartamento T2 Devoluto com terraço: 4,80%
- Apartamento T2 Habitável sem terraço: 4,60%

O valor de mercado é estimado então:

$$\text{Valor Mercado} = \frac{\text{Renda Anual Bruta}}{\text{Taxa Capitalização}}$$

FRACÇÃO	TIPOLOGIA	ÁREA	HABITÁVEL	VALORIZAÇÃO Método Rendimento
LJ44A	Loja	75	SIM	136 790,00
LJ44B	Loja	85	SIM	152 060,00
1ºD	T2	60	SIM	234 440,00
1ºE	T2	60	NÃO	179 800,00
2ºD	T2	60	NÃO	163 230,00
2ºE	T2	60	NÃO	163 230,00
3ºD	T2	60	NÃO	163 230,00
3ºE	T2	60	NÃO	163 230,00
4ºD	T2	60	SIM	192 410,00
4ºE	T2	60	NÃO	176 540,00
5ºD	T2	60	SIM	192 410,00
5ºE	T2	60	SIM	192 410,00
6ºE	T2	50	NÃO	154 940,00
<b>TOTAL</b>				<b>2 264 720,00</b>

### 3.3- Valor de Mercado do Imóvel

O Valor de Mercado do imóvel é então calculado através da média aritmética entre os dois valores apurados, tanto pelo Método Comparativo como pelo Método Rendimento. Temos assim:

FRACÇÃO	TIPOLOGIA	ÁREA	HABITÁVEL	VALORIZAÇÃO
LJ44A	Loja	75	SIM	131 075,00
LJ44B	Loja	85	SIM	147 070,00
1ºD	T2	60	SIM	235 430,00
1ºE	T2	60	NÃO	186 575,00
2ºD	T2	60	NÃO	176 540,00
2ºE	T2	60	NÃO	176 540,00
3ºD	T2	60	NÃO	176 540,00
3ºE	T2	60	NÃO	176 540,00
4ºD	T2	60	SIM	198 250,00
4ºE	T2	60	NÃO	176 540,00
5ºD	T2	60	SIM	198 250,00
5ºE	T2	60	SIM	198 250,00
6ºE	T2	50	NÃO	156 910,00
<b>TOTAL</b>				<b>2 334 510,00</b>



## 4 - Elementos de Responsabilização

### 4.1- Eventuais reservas ao valor proposto para o imóvel

a) O valor indicado pressupõe o terreno livre de quaisquer ónus ou encargos, ou quaisquer servidões ou restrições de utilidade pública.

### 4.2- Declaração de responsabilidade

a) O Relatório de Avaliação foi elaborado pelo Perito Avaliador Imobiliário André das Neves Leal, (Cartão de Cidadão nº 12332056) inscrito na CMVM com o código de identificação AVFII/13/032.

b) Apólice de seguro de Responsabilidade Civil Profissional tem o nº 0153.10002599 da Companhia de Seguros Generali e encontra-se válida até 27/03/2023.

c) O texto constante deste relatório e as afirmações nele contidas são correctas e traduzem a verdade de acordo com a informação recolhida e atrás exposta.

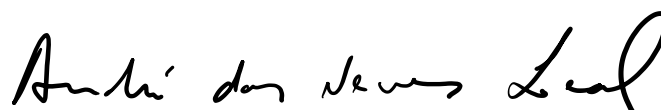
d) De acordo com o conhecimento do Perito Avaliador Imobiliário, não foi omitido ou deturpado qualquer informação que possa ser relevante para a determinação do valor de avaliação.

e) O Perito Avaliador não tem qualquer interesse presente ou futuro no imóvel avaliado, nem recebe nenhuma compensação resultado da avaliação.

f) A presente avaliação foi elaborada ao vigésimo primeiro (21) dia do mês de Outubro de 2022.

Alpiarça, 21 de Outubro de 2022

O Perito Avaliador Imobiliário



André das Neves Leal

## **ANEXO 1**

---

Plantas de localização/Implantação do Imóvel



**Ortofotomapa 1 – Localização da zona de Lisboa**



**Ortofotomapa 2 – Envoltente local**

## **ANEXO 2**

---

Caderneta Predial Urbana

Plantas