



Relatório de Avaliação

Apartamento

Av. Madrid, 35, R/C tardoz
Lisboa

ELABORADO PARA:

ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda

Ref.º Cliente: AVA 2024 IM-3247

N/ Ref.º: 012685971

12 de junho de 2024

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda **Ref. Interna:** 012685971
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2024 IM-3247
Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk" **Data da Avaliação:** 12 de junho de 2024

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Imóvel: Apartamento
Concelho: Lisboa **Valorização do Imóvel no Estado Atual:**

Valor de Mercado: 277 900 €
(duzentos e setenta e sete mil novecentos Euros)

Valor para efeitos de Seguro: 106 000 €
(cento e seis mil Euros)

CONDICIONANTES DO VALOR

As áreas registadas na matriz não correspondem totalmente ao imóvel, nomeadamente na área dependente, onde o pátio de uso exclusivo não aparece registado, conforme se afere na planta fornecida, pelo que se parte do princípio que sejam estas últimas as corretas, sendo a avaliação condicionada à verificação das mesmas. A avaliação é igualmente

CERTIFICADO DO PERITO AVALIADOR

Certificamos que:

1. O presente relatório foi elaborado com respeito pelos requisitos de conteúdo e de estrutura constantes no Anexo da Lei 153/2015 de 14 de Setembro e pelas normas e conceitos estabelecidos no estipulado pelo Aviso 5/2006 de 11 de Outubro, do Banco de Portugal.
2. A avaliação foi realizada por perito avaliador inscrito na CMVM, designadamente, Registo na CMVM n.º PAI/2016/0160 com Seguro de Responsabilidade Civil da seguradora Fidelidade, que cobre a sua atividade, com o número de apólice RC63760870 e com validade até 01/06/2025.
3. O método aplicado (método do custo, rendimento ou comparativo) teve em conta as características do imóvel, sua localização e estado de ocupação, e dentro de uma perspetiva de valor para efeitos de garantia hipotecária.
4. O perito não está abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no art. 19.º da Lei 153/2015.
5. De igual forma, nem o perito avaliador, nem os seus parentes em primeiro grau: a) têm qualquer envolvimento no pedido de crédito, na sua análise, decisão ou tramitação; b) estão condicionados ou influenciados pela qualidade creditícia do devedor; c) têm qualquer interesse específico direto ou indireto no bem imóvel objeto de avaliação; d) têm qualquer relação, comercial ou pessoal com o comprador ou o vendedor do imóvel objeto de avaliação; e) têm um atual ou potencial conflito de interesses sobre o imóvel objeto de avaliação, o processo de avaliação do imóvel ou o seu resultado.
6. O perito avaliador possui as competências e experiência profissional adequadas ao desempenho das respetivas funções.
7. Não foi realizado ou obtido qualquer ensaio estrutural e não foram confirmadas a estanquidade e continuidade das redes de gás, eletricidade, águas e saneamento. Também não investigámos as condições ou a estabilidade do solo.
8. Os nossos honorários não estão dependentes das conclusões do presente relatório.
9. As análises e conclusões estão limitadas pelos pressupostos considerados.
10. Não nos responsabilizamos pela veracidade das informações técnicas e legais fornecidas para a execução do presente relatório.
11. O relatório foi elaborado para uso exclusivo do cliente, sendo a sua publicação ou reprodução interdita sem autorização.
12. A presente avaliação foi efetuada no pressuposto que o imóvel se encontra livre de quaisquer ónus, encargos ou compromissos, para além dos indicados no presente relatório, que está licenciado para o uso a que se destina e que o mesmo reúne condições para ser transacionado.
13. Todos os pressupostos e condições do presente trabalho foram acordados previamente com o cliente.
14. Todos os procedimentos inerentes à avaliação estão em conformidade com a legislação nacional aplicável e tiveram como referência as IVS – International Valuation Standards

Lisboa, 12 de junho de 2024



Ana Rita Santos

Registo na CMVM n.º PAI/2020/0011

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda **Ref. Interna:** 012685971
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2024 IM-3247
Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk" **Data da Avaliação:** 12 de junho de 2024

1. Finalidade da Avaliação

É objetivo do presente relatório fornecer informação objetiva e rigorosa relativamente ao melhor valor que poderia ser obtido, caso o imóvel fosse alienado ou arrendado no momento da avaliação, em condições normais de mercado de acordo com a definição de "Open Market Value" (Presumível Valor de Transacção em mercado aberto, vulgo, Valor de Mercado), que define "o montante estimado, pelo qual um bem pode ser transacionado à data da avaliação, entre um comprador e um vendedor com interesses equivalentes na operação, após apropriada exposição no mercado, onde cada uma das partes tenha agido com conhecimento, de forma prudente e sem coação."

2. Identificação do Imóvel

Imóvel: Apartamento **Estado:** Usado **Tipologia:** T1
Distrito: Lisboa **Concelho:** Lisboa
Freguesia: Areiro
Morada: Av. Madrid, 35, R/C tardoz
Localidade: Lisboa **Código Postal:** 1000 - 195

Prédio: Urbano
Letra(s) "PH": J
Matriz(es): 982
Descrição CRP: 151/19850917 - CRP de Lisboa
Finalidade: Habitação
Lic. Utilização: 242 de 21/06/1951
Proprietário: ROBINUDE COMPRA E REVENDA DE IMOVEIS LDA
Coordenadas: Latit.: 38.745048 ; Long.: -9.138003

Foto:



3. Descrição do Imóvel

Descrição geral:

O imóvel em apreço trata-se de uma fração autónoma de prédio urbano em propriedade horizontal, designada pela letra "J", ao nível do Rés do Chão tardoz, sendo composta de 2 assoalhadas, com sala/cozinha, 1 quarto e instalação sanitária. A fração dispõe também de um pátio tardoz de uso exclusivo com acesso direto à rua na envolvente do Complexo Desportivo Municipal do Areiro. Durante a visita verificou-se o bom estado de conservação, já que se encontra remodelado.

Edificado

Situação: Construído **Ocupação:** Arrendado **N.º Pisos:** Rés-do-chão e 3 andares
Ano da Construção: 1951 **Ano do Restauro:** ND **Conservação:** Bom
Tipo de Construção: Betão armado **Cobertura:** Telha cerâmica
Revestimentos Exteriores: Pedra e Marmorite
Caixilharias: PVC com vidro duplo
Rev. Interiores (Z. Secas): Pavimentos cerâmicos, paredes estucadas e tetos em gesso cartonado com iluminação, pintados
Rev. Interiores (Z. Húm.): Pavimentos e paredes em material cerâmico, teto em gesso cartonado com iluminação e pintado
Instalações Especiais: Nada a salientar
Nível de Acabamentos: Correntes **Vistas:** Urbanas

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda **Ref. Interna:** 012685971
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2024 IM-3247
Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk" **Data da Avaliação:** 12 de junho de 2024

4. Características da Envolvente

Caracterização da Zona: Zona consolidada no centro de Lisboa, ao lado do Complexo Desportivo Municipal Areeiro, a menos de 200m da Av. De Roma
Infra-estruturas Urb.: Zona totalmente infraestruturada
Possibilidade de Desenvolvimento Urbanístico: Zona consolidada para reabilitar
Localização: Boa **Envolvente:** Boa
Facilidade de Acesso: Boa **Transportes Públicos:** Boa
Facilidade Estacionamento: Má **Serviços na Proximidade:** Boa
Enquadramento Paisagístico: Razoável **Valor Comercial:** Bom

Breve Caracterização e Fatores de Valorização e Desvalorização:

A localização específica permite ter uma facilidade de acesso boa, tendo em conta também a proximidade aos principais eixos viários, sendo a rede de transportes públicos também de assinalar face à proximidade da Av. de Roma e do interface Roma-Areeiro. O seu enquadramento é no geral razoável-bom, sendo eventualmente os aspetos mais negativos, a dificuldade de estacionamento na envolvente.

5. Áreas do Imóvel

Identificação da Área:	Área:
Habituação	48,40 m ²
Pátio	50,00 m ²

Áreas baseadas em: Planta de levantamento local fornecida pelo cliente

Observações / Discrepâncias Verificadas:

As áreas registadas na matriz correspondem na ABP, relativamente ao aferido sobre a planta. No entanto, a área de pátio de utilização exclusiva não se encontra registada.

No âmbito específico desta avaliação, e de acordo com as instruções do cliente, tomaremos em consideração o estado atual, de acordo com os elementos fornecidos.

6. Análise de Mercado

Procedeu-se à análise dos valores da oferta mais comparável com o imóvel em apreço, situada na envolvente do mesmo.

VER QUADRO DE PROSPECÇÃO DE MERCADO EM ANEXO

Análise do Mercado Imobiliário - Procura Vs Oferta:

Verificou-se que existe oferta no mercado, tanto para o mercado de venda como de arrendamento face à procura identificável.

Facilidade de Comercialização do Imóvel: Razoável **Capacidade de Manter o Valor:** Boa

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda **Ref. Interna:** 012685971
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2024 IM-3247
Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk" **Data da Avaliação:** 12 de junho de 2024

7. Metodologia

Documentação fornecida que serviu de base para a avaliação:

Descrição(ões) na Conservatória do Registo Predial _____
Planta(s) _____
Caderneta(s) Predial(ais) _____

Bases de Valor:

Valor de Mercado: Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação (IVS).

Renda de Mercado: Estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, o direito real de uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser arrendado entre um senhorio e um arrendatário decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida, prudente, e sem coação (IVS).

Metodologias usadas:

Fundamentação da Escolha: Utilizámos o método de mercado porque existe um mercado ativo e comparável.
O imóvel gera ou é passível de gerar rendimentos, pelo que usámos o método do rendimento.
Utilizámos o método do custo apenas para aferição do Valor para efeitos de Seguro

Método Comparativo - Este método fundamenta-se no conhecimento do mercado local e dos valores pelos quais se têm vindo a transacionar as propriedades análogas à que se pretende avaliar. O valor do imóvel é determinado por comparação com outros semelhantes, de que são conhecidos os valores de oferta ou transação no mercado imobiliário. Utilizou-se este método porque se verificou a existência de um mercado imobiliário ativo. No entanto, a sua aplicação pressupõe obtenção de informação suficiente, adequada, atual, uniforme e fidedigna. Procedeu-se à homogeneização dos dados recolhidos, tornando possível a comparação de imóveis que entre si apresentam características diversas. Este processo consiste em identificar os fatores de valorização do mercado (todos os fatores presentes no mercado que provocam a alteração de valor), quantificá-los e por último, corrigir as amostras.

Método do Custo - O valor do imóvel obtém-se adicionando ao valor de mercado do terreno (obtido com base na utilização do "Método Comparativo") e respetivos encargos com a sua aquisição, o custo direto e indireto com a construção existente, eventualmente depreciado em função da obsolescência física e/ou funcional e/ou ambiental e/ou económica detetadas, e/ou apreciado em função de singularidades arquitetónicas, históricas, ou outras verificadas. A aplicação deste método tem duas variantes: 1) Custo de Reposição: Quando se consideram os custos dos materiais e tecnologias aplicados no imóvel em apreço; 2) Custo de Substituição: Quando se consideram os custos de materiais e tecnologias recentes, que substituem os do imóvel em apreço. Utilizou-se uma abordagem estática: não se consideram a inflação nem a atualização dos valores, ou seja, considera-se que todas as despesas e receitas se processam à data da avaliação, pelo que os seus valores são estimados a preços atuais.

Método do Rendimento - Nesta metodologia determina-se o valor de um imóvel a partir da relação entre o rendimento possível de ser obtido e a remuneração que o investidor pretende e consegue obter no mercado. Utilizou-se uma Capitalização Direta, onde o valor do imóvel é traduzido pelo quociente entre o rendimento efetivo ou potencial (considerado constante e perpétuo) e uma taxa ou "yield" adequada, determinada em função da relação entre os valores de renda e venda verificados no mercado imobiliário em que o imóvel se insere.

Definição de Áreas:

Considera-se a seguinte definição de áreas, para cada tipologia de uso dos imóveis:

Habituação:

Área Bruta Privativa (Abp) – é a superfície total, medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores dos edifícios ou da fracção, inclui varandas privativas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fracção.

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda **Ref. Interna:** 012685971
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2024 IM-3247
Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk" **Data da Avaliação:** 12 de junho de 2024

8. Avaliação

Método de Mercado

Habitação	<u>48 m²</u> x <u>5 225 €/m²</u> =	<u>252 890 €</u>
Pátio	<u>50 m²</u> x <u>500 €/m²</u> =	<u>25 000 €</u>
Valor total:		<u>277 900 €</u>

Método do Rendimento

Renda potencial (Rp):	<u>950 €/mês</u>	<u>17,8 €/m²</u>	Custo das obras a efetuar (I):	<u> </u> €
Renda efetiva (Re):	<u>1 000 €/mês</u>	<u>18,7 €/m²</u>	N.º anos até o fim do contrato:	<u>0,5</u>
Inquilino:	<u> </u>			
Taxa de encargos (te):	<u>3,00%</u>	Valor do imóvel (V = - I + RL anual / t):		<u>276 700 €</u>
Yield de mercado (y):	<u>4,00%</u>			

Cálculo do Valor para efeitos de Seguro

CUSTOS DIRETOS - C

Habitação	<u>48 m²</u> x <u>1 650 €/m²</u> =	<u>79 860 €</u>
Pátio	<u>50 m²</u> x <u>200 €/m²</u> =	<u>10 000 €</u>
TOTAL CUSTOS DE CONSTRUÇÃO OU REPOSIÇÃO A NOVO - C		<u>89 860 €</u>
Encargos Indiretos - Ec 18,0%		<u>16 175 €</u>
VALOR DE SEGURO - VS = (C + Ec)		<u>106 000 €</u>

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda **Ref. Interna:** 012685971
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2024 IM-3247
Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk" **Data da Avaliação:** 12 de junho de 2024

9. Pressupostos Especiais / Observações

O imóvel insere-se no centro de Lisboa, a menos de 200m da Av. de Roma, mesmo ao lado do Complexo Desportivo Municipal Areeiro, beneficiando da envolvente, maioritariamente residencial, mas com forte implantação comercial ao nível dos pisos térreos do edifícios, principalmente na Av. de Roma. O local beneficia igualmente de bons acessos rodoviários dada a proximidade às vias de acesso principais.

O estacionamento em superfície é difícil e pago, sendo um dos fatores mais negativos da zona. Em termos de transportes públicos a zona é bem servida designadamente com acesso a autocarros, comboio e metro na envolvente imediata, pela proximidade do interface de Roma-Areeiro. A zona encontra-se totalmente infraestruturada.

À data da visita o imóvel encontrava-se em bom estado geral de conservação.

O imóvel encontra-se ocupado (arrendado) à data da visita, a 22 de Fevereiro de 2023. Foi disponibilizado para consulta o contrato de arrendamento em vigor, cuja renda efetiva é de 950€/mês, celebrado em 07/12/2022 e com termo certo a 2 anos (06/12/2024).

A yield de mercado foi considerada de acordo com a prospeção de mercado efetuada.

10. Condicionantes do Valor

As áreas registadas na matriz não correspondem totalmente ao imóvel, nomeadamente na área dependente, onde o pátio de uso exclusivo não aparece registado, conforme se afere na planta fornecida, pelo que se parte do princípio que sejam estas últimas as corretas, sendo a avaliação condicionada à verificação das mesmas. A avaliação é igualmente condicionada ao pressuposto de se registarem as áreas aferidas na documentação legal, nomeadamente CPU.

11. Advertências

Nada a referir.

12. Conclusão

De acordo com os pressupostos e cálculos efetuados, atribui-se a seguinte valorização do imóvel no estado atual:

Valor de Mercado:

(duzentos e setenta e sete mil novecentos Euros)

277 900 €

Valor para efeitos de Seguro:

(cento e seis mil Euros)

106 000 €

Corresponde ao montante necessário para reconstruir um imóvel semelhante ao imóvel em avaliação, incluindo os custos diretos e indiretos de construção. Este valor não inclui o valor do terreno nem da margem de lucro da promoção.

Anexos à presente avaliação:

Quadro de Homogeneização das Amostras Mercado

Planta de Localização e Fotografias

Validação:

Datas

Data de solicitação da avaliação: 07/06/2024

Data do término do trabalho de avaliação: 22/02/2023

Data do término do relatório de avaliação: 12/06/2024

Lisboa, 12 de junho de 2024

Pela Luso-Roux, Avaliações Lda.

O Perito Avaliador:



Ana Rita Santos

Registo na CMVM n.º PAI/2020/0011

PROSPECCÃO DE MERCADO

Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes			AB Ajustada
			Ano	Terr. (m²)	Abp. (m²)	Var. (m²)	Arrec. (m²)	Est. / Gar. (m²)	
Apto	T1	Imóvel em Avaliação	1951		48	50	0,10	0,35	53,4

Amostra	Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes				Valor Pedido		
				Ano	Terr. (m²)	Abp. (m²)	Var. (m²)	Arrec. (m²)	Estac. / Garag. (und.)	Garag. Valor (€)	(€)	€/m² AB ajust.	
01	Apto	T1	Apartamento T1, Av de Madrid, parcialmente remodelado, r/c, em bom estado			37	0,20	0,35			280 000	7 567,6	
02	Apto	T1	Apartamento T1, Bairro dos Actores, remodelado, 3º andar c/ elevador	1985		43	2	0,20	0,35		297 500	6 854,8	
03	Apto	T1	Apartamento T1, na Av. João XXI, 2º c/ elevador, edificio com piscina			51	0,20	0,35			435 000	8 529,4	
04	Apto	T1	Apartamento T1, na Av.de Roma, cave c/ elevador, novo, c/ pátio	2024		42	15	0,15	0,35		385 000	8 700,6	
05	Apto	T1	Apartamento T1, Rua Egas Moniz, razoável estado conservação, acabamentos inf, 2º andar s/ elevador	1950		52	5	0,20	0,35		300 000	5 660,4	
06	Apto	T1	Apartamento T1, Av de Roma, novo, 1º andar c/ elevador	2024		69	0,20	6	0,35	1	150	1 800	23,2
07	Apto	T1	Apartamento T1, Av de Roma, origem, 3º andar c/ elevador	1965		67	3	0,20	0,35		1 300	19,2	
08	Apto	T1	T1 para arrendamento na rua de Entrecampos, bom estado, 2º andar c/ elev	1980		70	0,20	0,35			1 300	18,6	
09	Apto	T1	T1 para arrendamento na Av. Roma, novo, c/ piscina	2023		49	10	0,20	0,35	1	150	1 800	32,4
10	Apto	T1	T1 para arrendamento na Av. Roma, 5º andar c/ elevador, novo, c/ piscina	2023		62	0,20	0,35	1	150	1 900	28,2	

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Tipolog.	n	Abp. (m²)	€/m² AB ajust.	Valor (€)
Apto	V. Oferta	T1	5	45	7 462,6	339 500
Apto	V. Renda	T1	5	63	24,3	1 620

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	Valor (€/m²)	Tipo de Valor		AB. Ajust. (m²)				Conservação		Localização		Acessos		Outros		V. Homog. €/m²
		C1	F1	C2	F2	C3	F3	C4	F4	C5	F5	C6	F6			
01	7 567,6	V. Oferta	0,90	37	0,96	sup	0,90	sup	0,98							5 737,9
02	6 854,8	V. Oferta	0,90	43,4	0,95	equiv	1,00	sup	0,90							5 271,9
03	8 529,4	V. Oferta	0,90	51	0,99	sup	0,90	sup	0,90	sup	0,95	piscina	0,90			5 255,6
04	8 700,6	V. Oferta	0,90	44,25	0,95	sup	0,85	sup	0,90	sup	0,90	cave	1,02			5 246,7
05	5 660,4	V. Oferta	0,90	53	1,00	inf	1,05	equiv	1,00							5 339,0
06	23,2	V. Renda	0,95	71,1	1,04	sup	0,90	sup	0,90							18,5
07	19,2	V. Renda	0,95	67,6	1,06	inf	1,05	sup	0,90							18,3
08	18,6	V. Renda	0,95	70	1,03	inf	1,05	sup	0,95							18,2
09	32,4	V. Renda	0,95	51	0,99	sup	0,85	sup	0,90	sup	0,95	piscina	0,90			19,9
10	28,2	V. Renda	0,95	62	1,04	sup	0,85	sup	0,90	sup	0,95	piscina	0,90			18,2

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Mínimo	Média	Máximo	Mediana	Desvio Padrão	C. Variação
Apto	V. Oferta	5 246,7	5 370,2	5 737,9	5 271,9	208,7	3,9%
Apto	V. Renda	18,2	18,6	19,9	18,3	0,7	3,8%
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-

Observações:
 Foi efetuada consulta aos agentes locais por forma a encontrar uma amostra de imóveis o mais comparável possível com o imóvel em análise. As áreas dos exemplos de mercado foram comunicadas assumindo-se as mesmas como verdadeiras dado a impossibilidade da sua confirmação. Os valores referem-se a preços pedidos e incorporam a normal margem de negociação que estimamos face ao nosso conhecimento do mercado imobiliário nos diferentes segmentos.

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda
Cliente: -
Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk"

Ref. Interna: 012685971
Ref. Cliente: AVA 2024 IM-3247
Data da Avaliação: 12 de junho de 2024

Localização e Fotografias

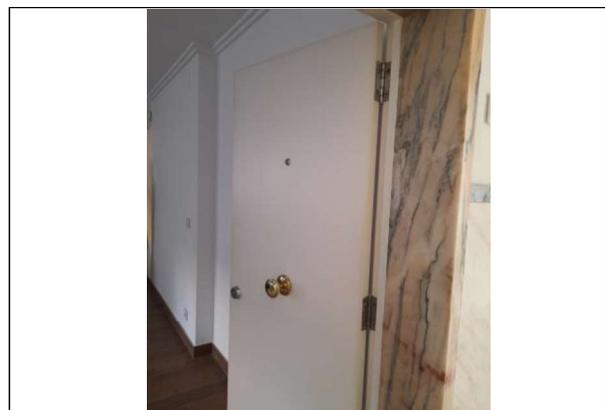
Planta de Localização / Fotografia aérea



Fotografias



Fachada



Entrada da fração

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda

Cliente: -

Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk"

Ref. Interna: 012685971

Ref. Cliente: AVA 2024 IM-3247

Data da Avaliação: 12 de junho de 2024

Fotografias (cont.)



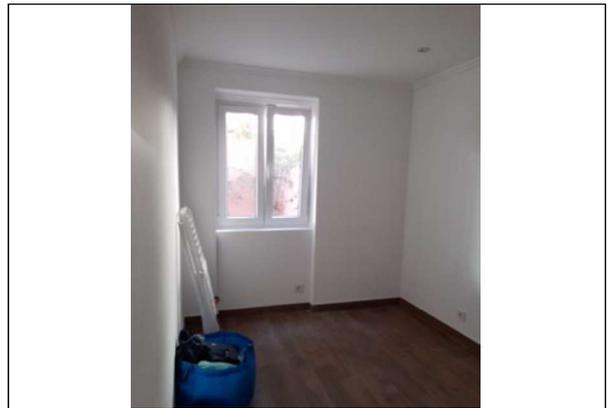
Cozinha



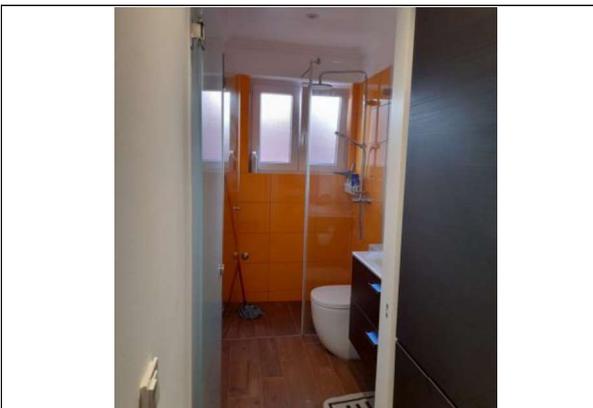
Cozinha



Sala



Quarto



IS



Logradouro

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda

Ref. Interna: 012685971

Cliente: -

Ref. Cliente: AVA 2024 IM-3247

Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk"

Data da Avaliação: 12 de junho de 2024

Fotografias (cont.)



Logradouro



Envolvente/acessos

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda **Ref. Interna:** 012685971
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2024 IM-3247
Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk" **Data da Avaliação:** 12 de junho de 2024

DOCUMENTOS

	CADERNETA PREDIAL URBANA <small>SERVIÇO DE FINANÇAS: 3069 - LISBOA-1</small>																										
IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO																											
DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 06 - LISBOA FREGUESIA: 55 - AREIRO ARTIGO MATRICIAL: 982 NIP:																											
LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO																											
Av./Rua/Praça: AV DE MADRID Nº: 35-A Lugar: LISBOA Código Postal: 1000-195 LISBOA Av./Rua/Praça: Avº Madrid Nº: 35 Lugar: Lisboa Código Postal: 1000-196 LISBOA																											
DESCRIÇÃO DO PRÉDIO																											
Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz. Nº de pisos do artigo: 4																											
ÁREAS (em m²)																											
Área total do terreno: 422,2000 m² Área de implantação do edifício: 226,0000 m² Área bruta privativa total: 48,4000 m² Área de terreno integrante das fracções: 196,0000 m²																											
FRACÇÃO AUTÓNOMA: J																											
Descrição: Composto por 2 casas assoalhadas, casa de banho, cozinha e logradouro ao nível do rés-do-chão.																											
LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO																											
Av./Rua/Praça: AV DE MADRID Nº: 35-A Lugar: LISBOA Código Postal: 1000-195 LISBOA Andar/Divisão: RCtrl																											
ELEMENTOS DA FRACÇÃO																											
Afectação: Habitação Tipologia/Divisões: 2 Permilagem: 35,0000 Nº de pisos da fracção: 1																											
ÁREAS (em m²)																											
Área do terreno integrante: 48,9000 m² Área bruta privativa: 48,4000 m² Área bruta dependente: 0,0000 m²																											
DADOS DE AVALIAÇÃO																											
Ano de inscrição na matriz: 1983 Valor patrimonial actual (CIMI): €32.552,33 Determinado no ano: 2022 Tipo de coeficiente de localização: Habitação Coordenada X: 112.630,00 Coordenada Y: 197.980,00 Mod 1 do IMI nº: 7416556 Entregue em : 2019/07/01 Ficha de avaliação nº: 11068435 Avaliada em : 2019/07/31																											
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Vt*</td> <td style="padding: 0 5px;">=</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Vc</td> <td style="padding: 0 5px;">x</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A</td> <td style="padding: 0 5px;">x</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Ca</td> <td style="padding: 0 5px;">x</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Cl</td> <td style="padding: 0 5px;">x</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Cq</td> <td style="padding: 0 5px;">x</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Cv</td> </tr> <tr> <td style="font-size: small;">32.310,00</td> <td></td> <td style="font-size: small;">615,00</td> <td></td> <td style="font-size: small;">49.6227</td> <td></td> <td style="font-size: small;">1,00</td> <td></td> <td style="font-size: small;">2,70</td> <td></td> <td style="font-size: small;">0,980</td> <td></td> <td style="font-size: small;">0,40</td> </tr> </table>		Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv	32.310,00		615,00		49.6227		1,00		2,70		0,980		0,40
Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv															
32.310,00		615,00		49.6227		1,00		2,70		0,980		0,40															
Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vestuário, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação. (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000). Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab. * Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.																											
TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS																											
DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 06 - LISBOA FREGUESIA: 43 - S. JOÃO DE DEUS (EXTINTA) Tipo: URBANO Artigo: 505 Fracção: J																											

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda

Ref. Interna: 012685971

Cliente: -

Ref. Cliente: AVA 2024 IM-3247

Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk"

Data da Avaliação: 12 de junho de 2024

DOCUMENTOS (Cont.)

Conservatória do Registo Predial de
Lisboa

Freguesia São Jorge de Arroios

151/19850917 - J



Certidão Permanente

Código de acesso: PA-2641-90157-110655-000982

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:

RÉS-DO-CHÃO TARDOZ - com logradouro ao nível do rés-do-chão.

Valor Tributável: 1.402,22 Euros

O Ajudante Principal
João Armando Freitas Castro

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 26 de 1979/04/03 - Constituição da Propriedade Horizontal

AP. 10 de 1980/05/19 - Alteração de Propriedade Horizontal

AP. 17 de 2005/09/22 - Aquisição

ABRANGE 5 FRAÇÕES

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** ROBINUDE - COMPRA E REVENDA DE IMÓVEIS, LIMITADA

Sede: Av. 5 de Outubro, 97, 1º

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** MARIA ISABEL DOS SANTOS AZEVEDO DA SILVA CASTANHEIRA

** ALFREDO EMANUEL AZEVEDO ABRANTES CASTANHEIRA

** ALEXANDRE NAPOLEÃO AZEVEDO ABRANTES CASTANHEIRA

O Ajudante Principal
João Armando Freitas Castro

Conservatória do Registo Predial de Sines

AP. 3152 de 2020/02/12 16:07:05 UTC - Hipoteca Voluntária

Registado no Sistema em: 2020/02/12 16:07:05 UTC

CAPITAL: 210.000,00 Euros

MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 218.400,00 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** CREMILDE SERRANO PEREIRA MARQUES

NIF 181589060

C.R.P. Lisboa

www.predialonline.mj.pt

Informação em Vigor

2023/02/14 11:12:27 UTC

Página - 1 -

www.casapronta.mj.pt

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda **Ref. Interna:** 012685971
Cliente: - **Ref. Cliente:** AVA 2024 IM-3247
Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk" **Data da Avaliação:** 12 de junho de 2024

DOCUMENTOS (Cont.)

CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS HABITACIONAIS COM PRAZO CERTO

ENTRE :

PRIMEIRO: ROBINUDE – COMPRA E REVENDA DE IMÓVEIS, LDA., sociedade comercial de responsabilidade limitada, por quotas, com sede em Lisboa, na Avenida 5 de Outubro, n.º 97, freguesia das Avenidas Novas, concelho de Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de pessoa colectiva 503 673 285, aqui representada pelo seu sócio gerente, com poderes para o acto, Salvador Ferreira Pinto Basto Louro, solteiro, com domicílio profissional na Avenida 5 de Outubro, 97, em Lisboa, doravante designada por **Primeira Outorgante** ou **Senhoria**.

E

Alfredo Manuel dos Santos Ferreira Junior, divorciado, portador do Cartão de Cidadão n.º 09265015, válido até 3/08/31, contribuinte fiscal número 176 822 321, residente na Rua Avenida de Madrid n.º 35, 1000-195 LISBOA, Concelho de Lisboa, doravante **Segundo Outorgante** ou **Arrendatário**.

é celebrado o presente contrato de arrendamento urbano para habitação com prazo certo, o qual se regerá pelas cláusulas seguintes:

Cláusula primeira

A Primeira Outorgante, é proprietária e legítima possuidora da fração autónoma designada pela letra "J", correspondente ao RÉS-DO-CHÃO TARDOZ - com logradouro ao nível do rés-do-chão, sito na Avenida de Madrid n.º 35, 1000-195 LISBOA em Lisboa, descrita na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob a ficha de registo n.º 151/19850917 - J da Freguesia de São Jorge de Arroios e inscrita na matriz predial urbana sob o artigo 912.º da Freguesia do Areeiro, com a licença de utilização n.º 242 de 1951/06/21 emitida pela Câmara Municipal de Lisboa.

Cláusula segunda

Pelo presente contrato a Primeira Outorgante dá de arrendamento ao Segundo Outorgante, que por sua vez a aceita, pela renda, prazo e demais condições fixadas neste contrato, a fração descrita na cláusula anterior.

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imoveis Lda
Cliente: -
Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk"

Ref. Interna: 012685971
Ref. Cliente: AVA 2024 IM-3247
Data da Avaliação: 12 de junho de 2024

DOCUMENTOS (Cont.)



Cozinha / Sala	26.0 m ²
Quarto	10.0 m ²
I.S.	5.0 m ²
Pátio	50.0 m ²
TOTAL área útil	91.0 m²
TOTAL b. priv.	101.0 m²
ABP interior	45.0 m²