



Relatório de Reavaliação

Edifício em Prop. Horizontal

Rua da República, nº 109 - EN250
Caneças

ELABORADO PARA:

ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda

ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda

Ref.º Cliente: 2025-0035

N/ Ref.º: 12760482

3 de fevereiro de 2025

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Interna:** 12760482
Cliente: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Cliente:** 2025-0035
Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk" **Data da Avaliação:** 3 de fevereiro de 2025

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Imóvel: Edifício em Prop. Horizontal
Concelho: Odivelas **Valorização do Imóvel no Estado Atual:**
Valor de Mercado: 899 750 €
(oitocentos e noventa e nove mil setecentos e cinquenta Euros)

CONDICIONANTES DO VALOR

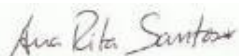
Apresentação dos novos contratos de arrendamento e últimos 3 recibos de renda de cada fração arrendada.

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 de acordo com as Normas Profissionais presentes no "RICS Valuation, Global Standards 2022", que incorpora as Normas Internacionais de Avaliação do IVSC, de 2022, publicadas pelo RICS ("The Royal Institution of Chartered Surveyors").
2. A avaliação foi realizada por perito avaliador inscrito na CMVM, designadamente, Registo na CMVM n.º PAI/2003/0023 com Seguro de Responsabilidade Civil da seguradora Fidelidade, que cobre a sua atividade, com o número de apólice RC63792306 e com validade até 01/06/2025.
3. O perito não está abrangido por qualquer incompatibilidade prevista no art. 19.º da Lei 153/2015.
4. O perito avaliador possui as competências e experiência profissional adequadas ao desempenho das respetivas funções.
5. Procedemos a uma inspeção do imóvel e da sua envolvente específica.
6. 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.
7. Os nossos honorários não estão dependentes das conclusões do presente relatório.
8. As análises e conclusões estão limitadas pelos pressupostos considerados.
9. Não nos responsabilizamos pela veracidade das informações técnicas e legais fornecidas para a execução do presente relatório.
10. O relatório foi elaborado para uso exclusivo do cliente, sendo a sua publicação ou reprodução interdita sem autorização.
11. 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.
12. Todos os pressupostos e condições do presente trabalho foram acordados previamente com o cliente.
13. Todos os procedimentos inerentes à avaliação estão em conformidade com a legislação nacional aplicável e com as IVS – International Valuation Standards.

Lisboa, 3 de fevereiro de 2025



Ana Rita Santos

Registo na CMVM n.º PAI/2020/0011

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Interna:** 12760482
Cliente: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Cliente:** 2025-0035
Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk" **Data da Avaliação:** 3 de fevereiro de 2025

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: Edifício em Prop. Horizontal **Estado:** Usado **Tipologia:** N/A

Distrito: Lisboa **Concelho:** Odivelas

Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE RAMADA E CANEÇAS

Morada: Rua da República, nº 109 - EN250

Localidade: Caneças **Código Postal:** 1685 - 595

Prédio: Urbano
Letra(s) "PH": A a H
Matriz(es): 312
Descrição CRP: 687
Finalidade: Habitação
Lic. Utilização: N/A
Proprietário: ROBINUDE - COMPRA E REVENDA DE IMÓVEIS, LDA
Coordenadas: Latit.: 38.813404 ; Long.: -9.224032

Foto:



3. Descrição do Imóvel

Descrição geral:

Prédio em propriedade horizontal construído em alvenaria para 8 inquilinos, que se compõe de r/c, 1º, 2º e 3º andares com lados dtºs e esqºs c/6 divisões cada, e sótão com arrecadação ampla.

Área coberta de 152,50m². Incorpora na fachada da frente 1 porta e 16 janelas e um logradouro à frente e à retaguarda com a área de 267,50m².

Situado no centro de Caneças, na Rua da República, nº 109, o edifício foi todo remodelado interiormente em 2011, nas zonas comuns e nas frações, apresentando-se em razoável/bom estado de conservação.

Edificado

Situação: Construido **Ocupação:** Arrendado **N.º Pisos:** R/C + 3 pisos + sótão

Ano da Construção: 1950 **Ano do Restauro:** 2011 **Conservação:** Razoável

Tipo de Construção: Betão armado **Cobertura:** Telha

Revestimentos Exteriores: Rebocado e pintado e com revestimento em pedra ao nível do rés do chão

Caixilharias: Alumínio com vidro simples

Rev. Interiores (Z. Secas): _____

Rev. Interiores (Z. Húm.): _____

Instalações Especiais: _____

Nível de Acabamentos: Correntes **Vistas:** Urbanas

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Interna:** 12760482
Cliente: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Cliente:** 2025-0035
Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk" **Data da Avaliação:** 3 de fevereiro de 2025

4. Características da Envolvente

Caracterização da Zona: Centro urbano, residencial e consolidad; periferia de Lisboa
Infra-estruturas Urb.: Todas as infraestruturas instaladas
Possibilidade de Desenvolvimento Urbanístico: Zona estabilizada
Localização: Razoável **Envolvente:** Razoável
Facilidade de Acesso: Razoável **Transportes Públicos:** Razoável
Facilidade Estacionamento: Má **Serviços na Proximidade:** Razoável
Enquadramento Paisagístico: Razoável **Valor Comercial:** Razoável

Breve Caracterização e Fatores de Valorização e Desvalorização:

Fatores de valorização: Proximidade ao centro de Caneças e de todos os serviços, infraestruturas e transportes disponíveis do mesmo - bombeiros, mercado, farmácia, clínicas, centro de saúde.

Fatores de desvalorização: Zona periférica de Lisboa, dificuldade de estacionamento, acessibilidades condicionadas.

5. Áreas do Imóvel

| Identificação da Área: | Área: |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Fração Autónoma A - Rés-do-Chão Dto. | 53 m ² |
| Fração Autónoma B - Rés-do-Chão Esq. | 59 m ² |
| Fração Autónoma C - 1º andar Dto. | 57 m ² |
| Fração Autónoma D - 1º andar Esq. | 52 m ² |
| Fração Autónoma E - 2º andar Dto. | 57 m ² |
| Fração Autónoma F - 2º andar Esq. | 52 m ² |
| Fração Autónoma G - 3º andar Dto. | 57 m ² |
| Fração Autónoma H - 3º andar Esq. | 52 m ² |
| | m ² |
| Total | 439 m² |

Áreas baseadas em: Relatório de avaliação anterior.

Observações / Discrepâncias Verificadas:

As áreas foram aferidas no relatório de avaliação anterior. O RA anterior menciona que as áreas registadas na matriz são ligeiramente diferentes das medidas e verificadas no local.

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:

Mercado estabilizado. Verificou-se que existe razoável oferta para venda e arrendamento no mercado, face à procura identificável. Houve dificuldade na identificação de amostras comparáveis ao imóvel em avaliação, na sua envolvente próxima.

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

| | | | |
|---------------------------|--|---------------------------|------------------------|
| Avaliação para: | ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda | Ref. Interna: | 12760482 |
| Cliente: | ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda | Ref. Cliente: | 2025-0035 |
| Tipo de Avaliação: | Reavaliação, "On-Desk" | Data da Avaliação: | 3 de fevereiro de 2025 |

7. Metodologia

Documentação fornecida que serviu de base para a avaliação:

| | |
|--|---------------------------------|
| Caderneta(s) Predial(ais) | Relatório de Avaliação anterior |
| Descrição(ões) na Conservatória do Registo Predial | |
| Contrato de Arrendamento | |

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.

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 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 Imóveis Lda | Ref. Interna: | 12760482 |
| Ciente: | ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda | Ref. Cliente: | 2025-0035 |
| Tipo de Avaliação: | Reavaliação, "On-Desk" | Data da Avaliação: | 3 de fevereiro de 2025 |

8. Avaliação

Método de Mercado

VER QUADRO DE AVALIAÇÃO EM ANEXO

Método do Rendimento

VER QUADRO DE AVALIAÇÃO EM ANEXO

9. Pressupostos Especiais / Observações

Trata-se de uma zona central e consolidada em Caneças, na envolvente imediata encontram-se essencialmente imóveis destinados a habitação, comércio e serviços. O local tem razoáveis acessos rodoviários dada a proximidade às vias de acesso principais como a CREL, o estacionamento em superfície, processa-se com dificuldade. Zona encontra-se devidamente infraestruturada com redes de saneamento, abastecimento de águas, eletricidade, telecomunicações e gás.

O presente relatório é referente a uma reavaliação Desktop - sem visita ao interior - por esse facto salvaguardamos erros ou omissões. As áreas, descrições e outras informações foram obtidas através do relatório de avaliação anterior.

À data da visita, a 22 de janeiro de 2020, o imóvel encontrava-se em razoável estado geral de conservação, sendo que os terceiros pisos eram os que se encontravam em melhor estado e os dois r/c em pior, apresentando sinais de humidades em vários pontos. A fachada apresentava alguns sinais de degradação e sujidade, naturais do tempo.

Parte-se do pressuposto que o imóvel se encontra com as condições mínimas de habitabilidade reunidas e que o estado geral de conservação se encontra razoável acompanhando a idade e degradação natural do imóvel, conforme se encontrava à data da visita.

À data da visita em 2020, foram fornecidos contratos de arrendamento, e conforme análise dos mesmos e informação fornecida a 30/01/2025, verificam-se que todos eles findaram, por rescisão ou findo o prazo (maior parte não eram renováveis). Assim sendo, e conforme quadro de rendas efetivas facultado, conclui-se que as frações A e F estão devolutas e que foram redigidos novos contratos nas restantes frações, que não foram disponibilizados.

O valor de avaliação estimado no método de rendimento, considera a renda efetiva até ao término do contrato, assumindo-se posteriormente a renda potencial de mercado à perpetuidade.

A yield de mercado foi considerada de acordo com a prospecção de mercado efectuada e com base na fórmula: $t = (r \times 12 / V)$.

Nos contratos de arrendamento facultados, consta que o imóvel é de construção anterior a 1951, pelo que não possui Licença de Utilização.

O Valor de avaliação estimado no método de mercado, considera o imóvel devoluto e livre de qualquer ónus ou encargos.

As áreas dos exemplos de mercado foram comunicadas não tendo sido possível a sua confirmação. Os valores referem-se a preços pedidos e incorporam a normal margem de negociação.

10. Condicionantes do Valor

Apresentação dos novos contratos de arrendamento e últimos 3 recibos de renda de cada fração arrendada.

11. Advertências

As áreas foram aferidas no relatório de avaliação anterior. O RA anterior menciona que as áreas registadas na matriz são ligeiramente diferentes das medidas e verificadas no local.

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Interna:** 12760482
Cliente: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Cliente:** 2025-0035
Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk" **Data da Avaliação:** 3 de fevereiro de 2025

12. Conclusão

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

Valor de Mercado:

(oitocentos e noventa e nove mil setecentos e cinquenta Euros)

899 750 €

Anexos à presente avaliação:

Quadro de Homogeneização das Amostras Mercado

Planta de Localização e Fotografias

Validação:

Datas

Data de solicitação da avaliação: 27/01/2025

Data do término do relatório de avaliação: 03/02/2025

Lisboa, 3 de fevereiro de 2025
Pela UON Consulting, S.A.

O Perito Avaliador:



Ana Rita Santos
Registo na CMVM n.º PAI/2020/0011

QUADRO DE AVALIAÇÃO - VÁRIOS FOGOS / FRAÇÕES / PRÉDIOS

| IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL | | | | | | ÁREAS DO IMÓVEL | | MÉTODO DE MERCADO | | | MÉTODO DO RENDIMENTO | | | | | | | VALORES DO IMÓVEL | | |
|-------------------------|-------------------|------------------|--------|-----------|------------|-----------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|------------------|----------------------|--------------|-------------|--------------|--|------------|--------------------|------------------------|------------------|----------------------|
| | | | | | | | | Valores Unitários | | Valor de Mercado | Renda Mensal (R) | | | | Valor do Investim. - Obras a efetuar (I) | Encargos % | Yield de mercado % | Yield da renda atual % | Valor de Mercado | Valor de Mercado (€) |
| Tipo de Imóvel | Descrição Predial | Artigo Matricial | Fração | Tipologia | N.º / Piso | Habituação (m²) | Bruta Dependente (m²) | Habituação (m²) | Bruta Dependente (m²) | | Valor Unit. | Efetiva | Valor Unit. | Potencial | | | | | | |
| Apartamento | 687 | 312 | A | T1 | R/C Dto | 53 | 44 | 1 950 | 250 | 114 350 | | | 10,25 | 600 | 15 900 | 3,0% | 5,8% | 5,5% | 105 500 | 114 350 |
| Apartamento | 687 | 312 | B | T1 | R/C Esq. | 59 | 41 | 2 025 | 250 | 129 725 | 11,0 | 650,00 | 10,00 | 641 | | 3,0% | 5,8% | 5,5% | 137 564 | 129 725 |
| Apartamento | 687 | 312 | C | T2 | 1º Dto. | 57 | | 2 025 | | 115 425 | 9,6 | 550,00 | 10,10 | 576 | | 3,0% | 5,8% | 5,5% | 116 400 | 115 425 |
| Apartamento | 687 | 312 | D | T2 | 1º Esq. | 52 | | 2 050 | | 106 600 | 10,6 | 550,00 | 10,25 | 533 | | 3,0% | 5,8% | 5,5% | 116 400 | 106 600 |
| Apartamento | 687 | 312 | E | T2 | 2º Dto. | 57 | | 2 025 | | 115 425 | 9,6 | 550,00 | 10,10 | 576 | | 3,0% | 5,8% | 5,5% | 116 400 | 115 425 |
| Apartamento | 687 | 312 | F | T2 | 2º Esq. | 52 | | 1 850 | | 96 200 | | | 10,25 | 533 | 11 700 | 3,0% | 5,8% | 5,5% | 96 200 | 96 200 |
| Apartamento | 687 | 312 | G | T2 | 3º Dto. | 57 | | 2 025 | | 115 425 | 9,6 | 550,00 | 10,10 | 576 | | 3,0% | 5,8% | 5,5% | 116 400 | 115 425 |
| Apartamento | 687 | 312 | H | T2 | 3º Esq. | 52 | | 2 050 | | 106 600 | 10,6 | 550,00 | 10,25 | 533 | | 3,0% | 5,8% | 5,5% | 116 400 | 106 600 |
| TOTAIS | | | | | | 439 | 85 | | | 899 750 | | 3 400 | | 4 567 | 27 600 | | | | 921 264 | 899 750 |

PROSPECÇÃO DE MERCADO

| Tipo Bem | Tipolog. | Localização / Descrição | Caraterísticas | | | Áreas Dependentes | | | | AB Ajustada |
|----------|----------|-------------------------|----------------|-------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------------|-------|-------------|
| | | | Ano | Terr. (m ²) | Abp. (m ²) | Var. (m ²) | Arrec. (m ²) | Est. / Gar. (m ²) | pond. | |
| Apto | Várias | Imóvel em Avaliação | 1951/2011 | | 55 | | 0,20 | | 1,00 | 54,88 |

| Amostra | Tipo Bem | Tipolog. | Localização / Descrição | Caraterísticas | | | Áreas Dependentes | | | | Valor Pedido | | |
|---------|----------|----------|--|----------------|-------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------------------|-----------|----------------------------|---------|---------|
| | | | | Ano | Terr. (m ²) | Abp. (m ²) | Var. (m ²) | Arrec. (m ²) | Estac. / Garag. (m ²) | Valor (€) | €/m ² AB ajust. | | |
| 01 | Apto | T2 | Apartamento em 2º andar sem elevador, semi-remodelado, com varanda fechada, em Caneças | 1988 | | 65 | 8 | 0,25 | | | | 192 000 | 2 865,7 |
| 02 | Apto | T2 | Apartamento em R/C sem elevador, remodelado, em Caneças | 1988 | | 80 | | | | | | 235 000 | 2 937,5 |
| 03 | Apto | T1 | Apartamento em 1º andar sem elevador, em original, com varanda, em Ponte da Bica, Ramada | 1986 | | 70 | | | | | | 169 900 | 2 427,1 |
| 04 | Apto | T2 | Apartamento em andar sem elevador, semi-remodelado, em Caneças | 1987 | | 87 | | | | | | 150 000 | 1 724,1 |
| 05 | Apto | T2 | Apartamento em andar sem elevador, usado, com varandas, em Caneças | 1979 | | 68 | 7 | 0,25 | | | | 180 000 | 2 580,6 |
| 06 | Apto | T2 | Apartamento em R/C sem elevador, remodelado, com terraço, em Ponte da Bica, Ramada | | | 63 | 30 | 0,12 | | | | 222 500 | 3 325,9 |
| 07 | Apto | T1 | Apartamento em R/C sem elevador, recente, com terraço e garagem, no Casal Novo, em Caneças | 2003 | | 67 | 65 | 0,15 | 50 | 0,40 | | 224 500 | 2 320,4 |
| 08 | Apto | T2 | Apartamento em 2º andar sem elevador, remodelado, na Ramada | 1972 | | 72 | | | | | | 245 000 | 3 402,8 |

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

| Amostra | Valor (€/m ²) | Tipo de Valor | | AB. Ajust. (m ²) | | Conservação | | Localização | | Qualidade | | Outros | | V. Homog. €/m ² |
|---------|---------------------------|---------------|------|------------------------------|------|-------------|------|-------------|------|-----------|------|--------|----|----------------------------|
| | | C1 | F1 | C2 | F2 | C3 | F3 | C4 | F4 | C5 | F5 | C6 | F6 | |
| 01 | 2 865,7 | V. Oferta | 0,90 | 67 | 1,05 | | 0,95 | | | | 0,80 | | | 2 060,4 |
| 02 | 2 937,5 | V. Oferta | 0,90 | 80 | 1,05 | | 0,95 | | | | 0,75 | | | 1 974,6 |
| 03 | 2 427,1 | V. Oferta | 0,90 | 70 | 1,06 | | 0,97 | | 0,95 | | | | | 2 139,3 |
| 04 | 1 724,1 | V. Oferta | 0,90 | 87 | 1,06 | | | | | | 0,98 | | | 1 610,9 |
| 05 | 2 580,6 | V. Oferta | 0,90 | 69,75 | 1,06 | | 0,95 | | | | 0,90 | | | 2 108,5 |
| 06 | 3 325,9 | V. Oferta | 0,90 | 66,9 | 1,05 | | 0,90 | | 0,95 | | 0,75 | | | 2 016,9 |
| 07 | 2 320,4 | V. Oferta | 0,90 | 96,75 | 1,07 | | 0,93 | | 1,02 | | 0,90 | | | 1 913,9 |
| 08 | 3 402,8 | V. Oferta | 0,90 | 72 | 1,03 | | 0,93 | | 0,95 | | 0,75 | | | 2 099,4 |

| Tipo de Bem | Tipo de Valor | Mínimo | Média | Máximo | Mediana | Desvio Padrão | C. Variação |
|-------------|---------------|---------|---------|---------|---------|---------------|-------------|
| Apto | V. Oferta | 1 610,9 | 1 990,5 | 2 139,3 | 2 038,7 | 170,6 | 8,6% |

Observações:

Foi efectuada 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.

PROSPECCÃO DE MERCADO

| Tipo Bem | Tipolog. | Localização / Descrição | Caraterísticas | | | Áreas Dependentes | | | | AB Ajustada |
|----------|----------|-------------------------|----------------|-------------------------|------------------------|------------------------|-------|--------------------------|-------|-------------|
| | | | Ano | Terr. (m ²) | Abp. (m ²) | Var. (m ²) | pond. | Arrec. (m ²) | pond. | |
| Apto | Várias | Imóvel em Avaliação | 1951/ 2011 | | 55 | | 0,20 | | 0,40 | 54,875 |

| Amostra | Tipo Bem | Tipolog. | Localização / Descrição | Caraterísticas | | | Áreas Dependentes | | | | Valor Pedido | | |
|---------|----------|----------|--|----------------|-------------------------|------------------------|------------------------|-------|--------------------------|-------|-----------------------------------|-----------|----------------------------|
| | | | | Ano | Terr. (m ²) | Abp. (m ²) | Var. (m ²) | pond. | Arrec. (m ²) | pond. | Estac. / Garag. (m ²) | Valor (€) | €/m ² AB ajust. |
| 01 | Apto | T2 | Apartamento em 2º andar sem elevador, semi-remodelado, com varanda fechada, em Caneças | 1988 | | 65 | 8 | 0,25 | | | | 650 | 9,7 |
| 02 | Apto | T1 | Apartamento duplex em R/C sem elevador, usado, em Caneças | | | 45 | | | | | | 700 | 15,6 |
| 03 | Apto | T2 | Apartamento em 1º andar sem elevador, em original, com varanda, em Caneças | 1986 | | 70 | 3 | 0,20 | | | | 1 000 | 14,2 |
| 04 | Apto | T2 | Apartamento em andar sem elevador, semi-remodelado, em Caneças | | | 87 | | | | | | 800 | 9,2 |
| 05 | Apto | T2 | Apartamento em 2º andar sem elevador, remodelado, com varanda, na Ramada | | | 61 | 3 | 0,20 | | | | 950 | 15,4 |
| 06 | Apto | T2 | Apartamento em 2º andar sem elevador, remodelado, em Ponte da Bica, Ramada | | | 63 | 30 | 0,12 | | | | 800 | 12,0 |
| 07 | Apto | T1 | Apartamento em andar sem elevador, recente, na Ramada | 2002 | | 90 | | 0,15 | | 0,40 | | 1 000 | 11,1 |
| 08 | Apto | T2 | Apartamento em 2º andar sem elevador, remodelado, com sótão, na Ramada | 1977 | | 69 | | | 10 | 0,35 | | 1 200 | 16,6 |

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

| Amostra | Valor (€/m ²) | Tipo de Valor | | AB. Ajust. (m ²) | | Conservação | | Localização | | Qualidade | | Outros | | V. Homog. €/m ² |
|---------|---------------------------|---------------|------|------------------------------|------|-------------|------|-------------|------|-----------|------|--------|------|----------------------------|
| | | C1 | F1 | C2 | F2 | C3 | F3 | C4 | F4 | C5 | F5 | C6 | F6 | |
| 01 | 9,7 | V. Renda | 0,95 | 67 | 1,05 | | 0,98 | | | | 0,80 | | | 7,6 |
| 02 | 15,6 | V. Renda | 0,95 | 45 | 0,95 | | | | | | 0,90 | Duplex | 0,90 | 11,4 |
| 03 | 14,2 | V. Renda | 0,95 | 70,6 | 1,07 | | 0,98 | | | | 0,85 | | | 11,9 |
| 04 | 9,2 | V. Renda | 0,95 | 87 | 1,06 | | 1,05 | | | | 0,98 | | | 9,5 |
| 05 | 15,4 | V. Renda | 0,95 | 61,6 | 1,03 | | 0,95 | | 0,95 | | 0,85 | | | 11,6 |
| 06 | 12,0 | V. Renda | 0,95 | 66,9 | 1,05 | | 0,92 | | 0,95 | | 0,75 | | | 7,8 |
| 07 | 11,1 | V. Renda | 0,95 | 90 | 1,06 | | | | | | 0,85 | | | 9,5 |
| 08 | 16,6 | V. Renda | 0,95 | 72,5 | 1,04 | | 0,95 | | | | 0,75 | | | 11,6 |

| Tipo de Bem | Tipo de Valor | Mínimo | Média | Máximo | Mediana | Desvio Padrão | C. Variação |
|-------------|---------------|--------|-------|--------|---------|---------------|-------------|
| Apto | V. Renda | 7,6 | 10,1 | 11,9 | 10,5 | 1,8 | 17,3% |
| | | - | - | - | - | - | - |

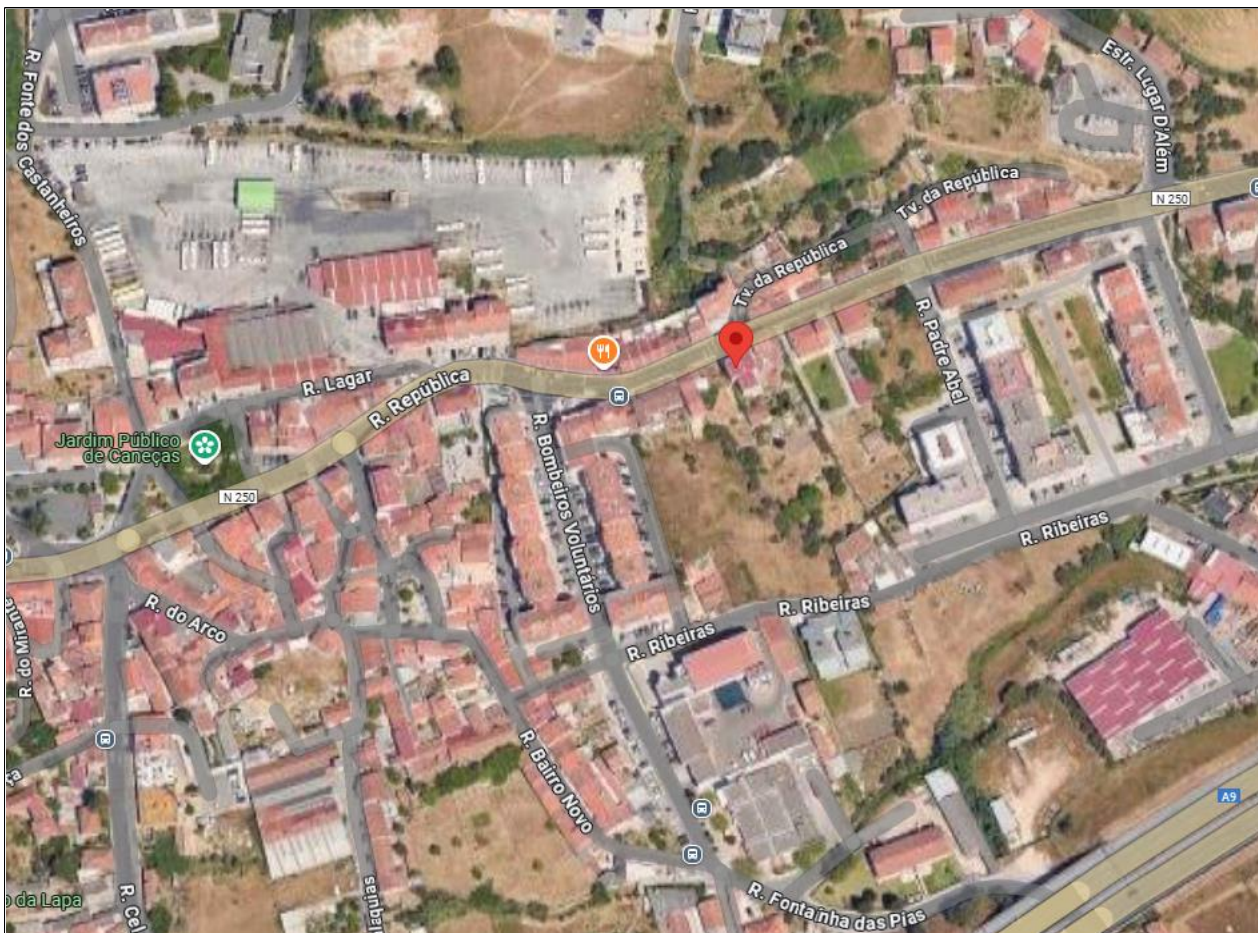
Observações:

Foi efectuada 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 Imóveis Lda **Ref. Interna:** 12760482
Cliente: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Cliente:** 2025-0035
Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk" **Data da Avaliação:** 3 de fevereiro de 2025

Localização e Fotografias

Planta de Localização / Fotografia aérea



Fotografias



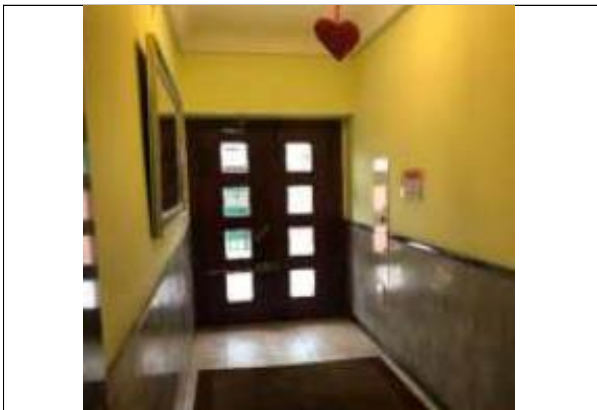
Exterior



Sala principal / Expositor

Avaliação para: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Interna:** 12760482
Cliente: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Cliente:** 2025-0035
Tipo de Avaliação: Reavaliação, "On-Desk" **Data da Avaliação:** 3 de fevereiro de 2025

Fotografias (cont.)



Zonas comuns



Zonas comuns



Quadro elétrico comum



Zonas comuns



Colunas remodeladas



Quadro disjuntores