



# 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

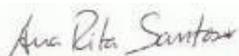
Apresentação dos novos contratos de arrendamento e últimos 3 recibos de renda de cada fração arrendada.

### 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 152,50m<sup>2</sup>. Incorpora na fachada da frente 1 porta e 16 janelas e um logradouro à frente e à retaguarda com a área de 267,50m<sup>2</sup>.

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 <sup>2</sup>
Fração Autónoma B - Rés-do-Chão Esq.	59 m <sup>2</sup>
Fração Autónoma C - 1º andar Dto.	57 m <sup>2</sup>
Fração Autónoma D - 1º andar Esq.	52 m <sup>2</sup>
Fração Autónoma E - 2º andar Dto.	57 m <sup>2</sup>
Fração Autónoma F - 2º andar Esq.	52 m <sup>2</sup>
Fração Autónoma G - 3º andar Dto.	57 m <sup>2</sup>
Fração Autónoma H - 3º andar Esq.	52 m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>
Total	439 m <sup>2</sup>

**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

<b>Avaliação para:</b>	ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda	<b>Ref. Interna:</b>	12760482
<b>Ciente:</b>	ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda	<b>Ref. Cliente:</b>	2025-0035
<b>Tipo de Avaliação:</b>	Reavaliação, "On-Desk"	<b>Data da Avaliação:</b>	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.

<b>Avaliação para:</b>	ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda	<b>Ref. Interna:</b>	12760482
<b>Ciente:</b>	ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda	<b>Ref. Cliente:</b>	2025-0035
<b>Tipo de Avaliação:</b>	Reavaliação, "On-Desk"	<b>Data da Avaliação:</b>	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
<b>TOTAIS</b>						<b>439</b>	<b>85</b>			<b>899 750</b>		<b>3 400</b>		<b>4 567</b>	<b>27 600</b>				<b>921 264</b>	<b>899 750</b>

PROSPECÇÃO DE MERCADO

Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes				AB Ajustada
			Ano	Terr. (m <sup>2</sup> )	Abp. (m <sup>2</sup> )	Var. (m <sup>2</sup> )	Arrec. (m <sup>2</sup> )	Est. / Gar. (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	Abp. (m <sup>2</sup> )	Var. (m <sup>2</sup> )	Arrec. (m <sup>2</sup> )	Estac. / Garag. (m <sup>2</sup> )	Valor (€)	€/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	Tipo de Valor		AB. Ajust. (m <sup>2</sup> )		Conservação		Localização		Qualidade		Outros		V. Homog. €/m <sup>2</sup>
		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 <sup>2</sup> )	Abp. (m <sup>2</sup> )	Var. (m <sup>2</sup> )	Arrec. (m <sup>2</sup> )	Est. / Gar. (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	Abp. (m <sup>2</sup> )	Var. (m <sup>2</sup> )	Arrec. (m <sup>2</sup> )	Estac. / Garag. (m <sup>2</sup> )	Valor (€)	€/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	Tipo de Valor		AB. Ajust. (m <sup>2</sup> )		Conservação		Localização		Qualidade		Outros		V. Homog. €/m <sup>2</sup>
		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:

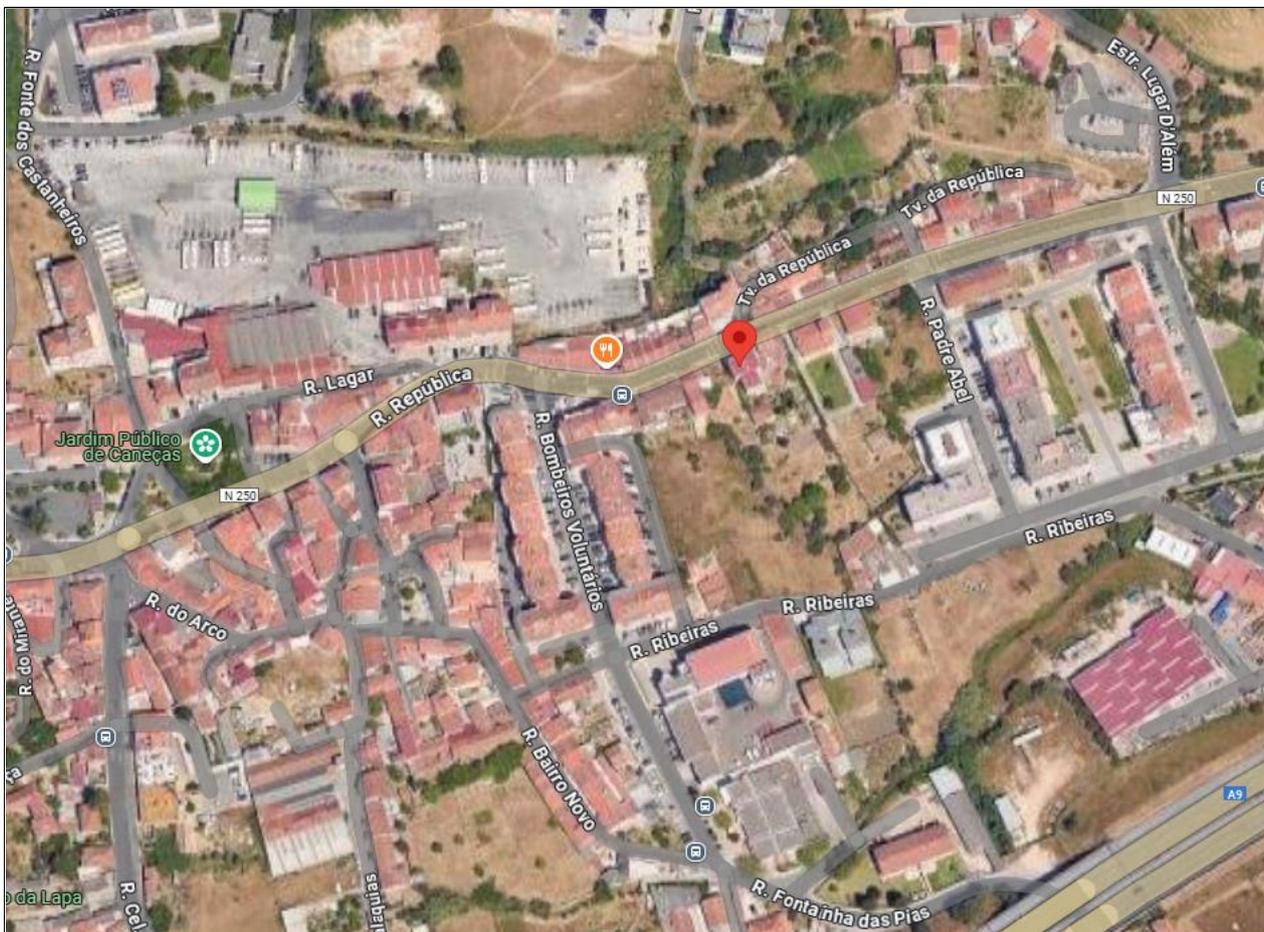
Foi efectuada consulta aos agentes locais por forma a encontrar uma amostra de imóveis o mais comparável possível com o imóvel em análise. As áreas dos exemplos de mercado foram comunicadas assumindo-se as mesmas como verdadeiras dado a impossibilidade da sua confirmação. Os valores referem-se a preços 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  
**Cliente:** ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda  
**Tipo de Avaliação:** Reavaliação, "On-Desk"

**Ref. Interna:** 12760482  
**Ref. Cliente:** 2025-0035  
**Data da Avaliação:** 3 de fevereiro de 2025

**Localização e Fotografias**

**Planta de Localização / Fotografia aérea**



**Fotografias**



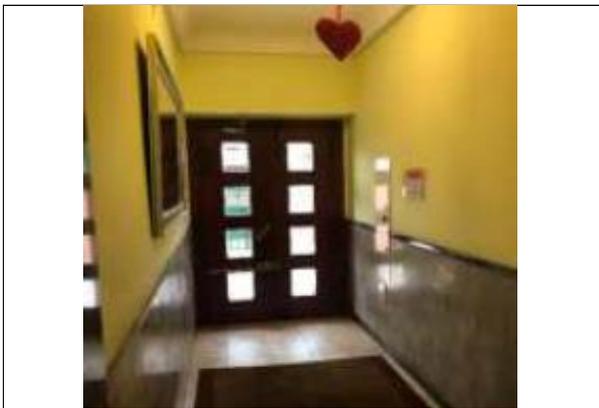
Exterior



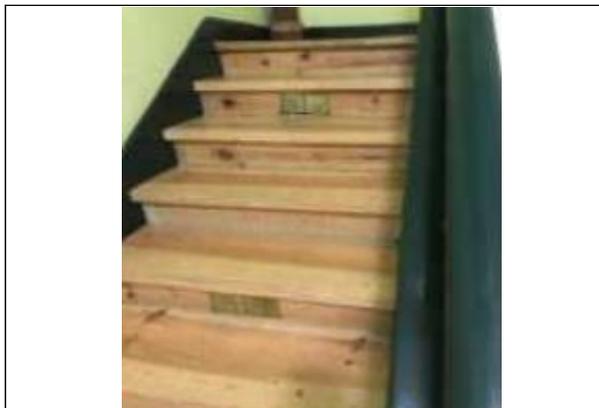
Sala principal / Expositor

**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