



Relatório de Avaliação

Edifício em Prop. Total

Rua das Fontainhas, nº 1 e 3 - Quinta da Saudade
Caneças

ELABORADO PARA:

Querido Investi

Querido Investi

Ref.º Cliente: 2025-0035

N/ Ref.º: 12760483

3 de fevereiro de 2025

Avaliação para:	Querido Investi	Ref. Interna:	12760483
Cliente:	ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda	Ref. Cliente:	2025-0035
Tipo de Avaliação:	Avaliação, com visita interior	Data da Avaliação:	3 de fevereiro de 2025

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Imóvel:	Edifício em Prop. Total	Valorização do Imóvel no Estado Atual:
Concelho:	Odivelas	
Valor de Mercado: (quinhentos e quinze mil quatrocentos Euros)		515 400 €

CONDICIONANTES DO VALOR

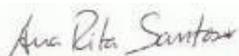
Apresentação dos contratos de arrendamento em vigor e últimos 3 recibos de renda de cada divisão arrendada.
Atualização da CPU para regime de propriedade total com andares ou divisões suscetíveis de utilização independente ou de propriedade horizontal.

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: Querido Investi **Ref. Interna:** 12760483
Cliente: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Cliente:** 2025-0035
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **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. Total **Estado:** Usado **Tipologia:** N/A

Distrito: Lisboa **Concelho:** Odivelas

Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE RAMADA E CANEÇAS

Morada: Rua das Fontainhas, nº 1 e 3 - Quinta da Saudade

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

Prédio: Urbano

Letra(s) "PH": -

Matriz(es): 586

Descrição CRP: 3638

Finalidade: Habitação

Lic. Utilização: N/A

Proprietário: ROBINUDE - COMPRA E REVENDA DE IMÓVEIS, LDA

Coordenadas: Latit.: 38.813957 ; Long.: -9.228962

Foto:



3. Descrição do Imóvel

Descrição geral:

Prédio em regime de propriedade total sem andares ou divisões suscetíveis de utilização independente, construído em alvenaria resistente, dividido em 4 entradas independentes com 4 divisões para 4 inquilinos, que se compõe de r/c e 1º andar com entrada pelo nº 1 ou 3.

Situado no centro de Caneças, na Rua das Fontainhas, nº 1 e 3, o edifício encontra-se sem razoável estado de conservação, necessitando de alguns trabalhos de remodelação.

À data da visita, o R/C e 1º do nº 1 encontram-se devolutos e o R/C e 1º andar do nº 3 encontram-se arrendados.

Edificado

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

Ano da Construção: <1951 **Ano do Restauro:** N/A **Conservação:** Razoável

Tipo de Construção: Alvenaria mista **Cobertura:** Telha cerâmica sobre estrutura de madeira

Revestimentos Exteriores: Rebocado e pintado

Caixilharias: Alumínio lacado com vidro simples/Madeira com vidro simples

Rev. Interiores (Z. Secas): Pavimento revestido a cerâmicos ou tacos de madeira; paredes e tetos rebocados e pintados

Rev. Interiores (Z. Húm.): Pavimento e paredes revestido a cerâmicos; tetos rebocados e pintados

Instalações Especiais: N/A

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

Avaliação para: Querido Investi **Ref. Interna:** 12760483
Cliente: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Cliente:** 2025-0035
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **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:
R/C - nº 1	80 m ²
R/C - nº 3	62 m ²
1º andar - nº 1	80 m ²
2º andar - nº 3	62 m ²
	m ²
Total	284 m ²

Áreas baseadas em: Medições expeditas no local

Observações / Discrepâncias Verificadas:

As áreas foram aferidas através de medições expeditas realizadas no local e verificam-se ser superiores às áreas registadas na documentação oficial, nomeadamente CPU e CRP.

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:	Querido Investi	Ref. Interna:	12760483
Ciente:	ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda	Ref. Cliente:	2025-0035
Tipo de Avaliação:	Avaliação, com visita interior	Data da Avaliação:	3 de fevereiro de 2025

7. Metodologia

Documentação fornecida que serviu de base para a avaliação:

Caderneta(s) Predial(ais)

Descrição(ões) na Conservatória do Registo Predial

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: Querido Investi **Ref. Interna:** 12760483
Ciente: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Cliente:** 2025-0035
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **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.

À data da visita o imóvel encontra-se em razoável estado geral de conservação, apresentando sinais de humidades em vários pontos nas divisões do R/C, necessitando de pintura e melhorias. A fachada apresentava alguns sinais de degradação e sujidade, naturais do tempo. Não foi possível efetuar a visita ao interior das divisões do 1º andar, pelo que se admite que as mesmas possuem áreas e estado de conservação similares.

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 encontra à data da visita.

Pelo tipo de construção assume-se que o imóvel é de construção anterior a 1951, não possuindo Licença de Utilização.

À data da visita, as divisões do R/C e 1º andar do nº 1 encontram-se devolutas e as do R/C e 1º andar do nº 3 encontram-se arrendadas com as rendas efetivas constantes na tabela em anexo, segundo verificado no local e informação facultada. Não foram entregues contratos de arrendamento em vigor.

O valor de avaliação estimado no método de rendimento, considera a renda efetiva ou potencial, conforme ocupação de cada divisão. A yield de mercado foi considerada de acordo com a prospecção de mercado efectuada e com base na fórmula: $t = (r \times 12 / V)$.

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 contratos de arrendamento em vigor e últimos 3 recibos de renda de cada divisão arrendada. Atualização da CPU para regime de propriedade total com andares ou divisões suscetíveis de utilização independente ou de propriedade horizontal.

11. Advertências

As áreas foram aferidas através de medições expeditas realizadas no local e verificam-se ser superiores às áreas registadas na documentação oficial, nomeadamente CPU e CRP. Sugere-se a atualização das áreas na documentação oficial (áreas de implantação e de construção) e apresentação de comprovativo de isenção de Licença de Utilização por construção anterior a 1951.

Avaliação para: Querido Investi **Ref. Interna:** 12760483
Cliente: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Cliente:** 2025-0035
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **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:

(quinhentos e quinze mil quatrocentos Euros)

515 400 €

Anexos à presente avaliação:

Quadro de Homogeneização das Amostras Mercado

Planta de Localização e Fotografias

Documentação

Validação:

Datas

Data de solicitação da avaliação: 27/01/2025
Data da visita efetuada ao imóvel: 30/01/2025
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
Tipo de Imóvel	Descrição Predial	Artigo Matricial	Tipologia	N.º / Piso	Habitação (m²)	Logradouro (m²)	Habitação (m²)	Logradouro (m²)		Valor Unit.	Efetiva	Valor Unit.	Potencial			Valor de Mercado			
Apartamento	3638	586	T1	1 - R/C	80	12	1 750	150	141 800			9,50	773	16 000	3,0%	5,8%	5,5%	140 400	141 800
Apartamento	3638	586	T2	3 - R/C	62	28	1 850	150	118 900			10,00	651	12 400	3,0%	5,8%	5,5%	119 300	118 900
Apartamento	3638	586	T1	1 - 1º	80		1 750		140 000	3,1	250	9,50	760		3,0%	5,8%	5,5%	52 909	140 000
Apartamento	3638	586	T2	3 - 1º	62		1 850		114 700	2,0	124	10,00	620		3,0%	5,8%	5,5%	26 243	114 700
TOTAIS					284	40			515 400		374		2 803	28 400				338 852	515 400

PROSPEÇÃO DE MERCADO

Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes				AB Ajustada
			Ano	Terr. (m²)	Abp. (m²)	Var. (m²)	Arrec. (m²)	Est. / Gar. (m²)	pond.	
Apto	Várias	Imóvel em Avaliação	1951		71		0,15		1,00	71,00

Amostra	Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes				Valor Pedido		
				Ano	Terr. (m²)	Abp. (m²)	Var. (m²)	Arrec. (m²)	Estac. / Garag. (m²)	Valor (€)	€/m² 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 (€/m²)	Tipo de Valor		AB. Ajust. (m²)		Conservação		Localização		Qualidade		Outros		V. Homog. €/m²
		C1	F1	C2	F2	C3	F3	C4	F4	C5	F5	C6	F6	
01	2 865,7	V. Oferta	0,90	67	0,99		0,90				0,80			1 830,2
02	2 937,5	V. Oferta	0,90	80	1,03		0,90				0,75			1 838,6
03	2 427,1	V. Oferta	0,90	70	1,00		0,92		0,95					1 902,4
04	1 724,1	V. Oferta	0,90	87	1,05		0,95							1 551,0
05	2 580,6	V. Oferta	0,90	69,75	1,00		0,90				0,90			1 873,0
06	3 325,9	V. Oferta	0,90	66,9	0,99		0,85		0,95		0,75			1 786,0
07	2 320,4	V. Oferta	0,90	96,75	1,04		0,88		1,02		0,90			1 753,6
08	3 402,8	V. Oferta	0,90	72	1,00		0,88		0,95		0,75			1 926,9

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Mínimo	Média	Máximo	Mediana	Desvio Padrão	C. Variação
Apto	V. Oferta	1 551,0	1 807,7	1 926,9	1 834,4	118,4	6,6%

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.

Avaliação para:

Querido Investi

Ref. Interna: 12760483

Cliente:

ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda

Ref. Cliente: 2025-0035

Tipo de Avaliação:

Avaliação, com visita interior

Data da Avaliação: 3 de fevereiro de 2025

PROSPECÇÃO DE MERCADO

Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes			AB Ajustada
			Ano	Terr. (m²)	Abp. (m²)	Var. (m²) pond.	Arrec. (m²) pond.	Est. / Gar. (m²)	
Apto	Várias	Imóvel em Avaliação	1951		71	0,20	0,40	71	

Amostra	Tipo Bem	Tipolog.	Localização / Descrição	Caraterísticas			Áreas Dependentes				Valor Pedido		
				Ano	Terr. (m²)	Abp. (m²)	Var. (m²) pond.	Arrec. (m²) pond.	Estac. / Garag. (m²) Valor (€)	(€)	€/m² 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 (€/m²)	Tipo de Valor		AB. Ajust. (m²)		Conservação		Localização		Qualidade		Outros		V. Homog. €/m²
		C1	F1	C2	F2	C3	F3	C4	F4	C5	F5	C6	F6	
01	9,7	V. Renda	0,95	67	0,99		0,98				0,80			7,1
02	15,6	V. Renda	0,95	45	0,94						0,90	Duplex	0,90	11,3
03	14,2	V. Renda	0,95	70,6	1,00		0,98				0,85			11,2
04	9,2	V. Renda	0,95	87	1,05		1,05				0,98			9,5
05	15,4	V. Renda	0,95	61,6	0,97		0,95		0,95		0,85			10,8
06	12,0	V. Renda	0,95	66,9	0,99		0,92		0,95		0,75			7,3
07	11,1	V. Renda	0,95	90	1,06						0,85			9,5
08	16,6	V. Renda	0,95	72,5	1,01		0,95				0,75			11,3

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Mínimo	Média	Máximo	Mediana	Desvio Padrão	C. Variação
Apto	V. Renda	7,1	9,8	11,3	10,2	1,7	17,7%
		-	-	-	-	-	-

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: Querido Investi
Cliente: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior

Ref. Interna: 12760483
Ref. Cliente: 2025-0035
Data da Avaliação: 3 de fevereiro de 2025

Localização e Fotografias

Planta de Localização / Fotografia aérea



Fotografias



Envolvente



Envolvente e edifício

Avaliação para: Querido Investi **Ref. Interna:** 12760483
Cliente: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Cliente:** 2025-0035
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 3 de fevereiro de 2025

Fotografias (cont.)



Nº 1 - R/C - Hall de entrada



Nº 1 - R/C - Quarto



Nº 1 - R/C - Sala



Nº 1 - R/C - Instalação sanitária



Nº 1 - R/C - Cozinha



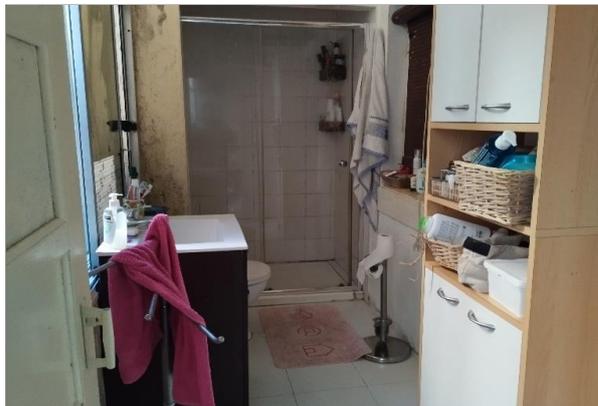
Nº 1 - R/C - Logradouro

Avaliação para: Querido Investi **Ref. Interna:** 12760483
Cliente: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Cliente:** 2025-0035
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 3 de fevereiro de 2025

Fotografias (cont.)



Nº 3 - R/C - Cozinha



Nº 3 - R/C - Instalação sanitária



Nº 3 - R/C - Quarto



Nº 3 - R/C - Lavandaria



Nº 3 - R/C - Logradouro



Toponímia

Avaliação para: Querido Investi
Cliente: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior
Ref. Interna: 12760483
Ref. Cliente: 2025-0035
Data da Avaliação: 3 de fevereiro de 2025

DOCUMENTOS

	CADERNETA PREDIAL URBANA <small>SERVIÇO DE FINANÇAS: 4227 - ODIVELAS</small>																										
IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 16 - ODIVELAS FREGUESIA: 10 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE RAMADA E CANEÇAS ARTIGO MATRICIAL: 588 NIP:																											
TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 16 - ODIVELAS FREGUESIA: 01 - CANEÇAS (EXTINTA) Tipo: URBANO Artigo: 910																											
LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO Av./Rua/Praça: R. DAS FONTAINHAS Nº 1 E 3 Nº: 1 Lugar: CANEÇAS Av./Rua/Praça: R. DAS FONTAINHAS Nº 1 E 3 Nº: 1 Lugar: CANEÇAS Código Postal: 1685-001 CANEÇAS																											
DESCRIÇÃO DO PRÉDIO Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente Descrição: PREDIO URBANO COMPOSTO DE R/CH E 1º ANDAR PARA HABITAÇÃO R/CH Nº 1 COMPOSTO DE 2 DIVISÕES COZINHA C. BANHO DESPENSA R/CH Nº 3 COMPOSTO DE 2 DIV. COZINHA, C. BANHO E DESPENSA 1º E COMPOSTO DE 3 DIV. COZINHA C. BANHO 1º DTO COMPOSTO DE 3 DIV. COZINHA C. BANHO Afecção: Habitação Nº de pisos: 2 Tipologia/Divisões: 10																											
ÁREAS (em m²) Área total do terreno: 166,5000 m² Área de implantação do edifício: 112,4000 m² Área bruta de construção: 224,8000 m² Área bruta dependente: 0,0000 m² Área bruta privativa: 224,8000 m²																											
DADOS DE AVALIAÇÃO Ano de inscrição na matriz: 1988 Valor patrimonial actual (CIMI): €124.251,38 Determinado no ano: 2024 Tipo de coeficiente de localização: Habitação Coordenada X: 104.836,00 Coordenada Y: 206.000,00 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">V^t</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">=</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">V_c</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">x</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">x</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">C_a</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">x</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">C_i</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">x</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">C_q</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">x</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">C_v</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">111.540,00</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">=</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">603,00</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">x</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">210,1925</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">x</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1,00</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">x</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1,10</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">x</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1,0000</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">x</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">0,80</td> </tr> </table> <p style="font-size: 8px; margin-top: 5px;"> V^t = valor patrimonial tributário, V_c = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excidente à área de implantação, C_a = coeficiente de afetação, C_i = coeficiente de localização, C_q = coeficiente de qualidade e conforto, C_v = coeficiente de ventosidade, 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 = 100 x 1,0 + 0,90 x (160 - 100) + 0,85 x (220 - 160) = 0,90 x (Aa + Ab - 220,0000). Tratando-se de terreno para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab. * Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 39º do CIMI. </p>		V ^t	=	V _c	x	A	x	C _a	x	C _i	x	C _q	x	C _v	111.540,00	=	603,00	x	210,1925	x	1,00	x	1,10	x	1,0000	x	0,80
V ^t	=	V _c	x	A	x	C _a	x	C _i	x	C _q	x	C _v															
111.540,00	=	603,00	x	210,1925	x	1,00	x	1,10	x	1,0000	x	0,80															
Mod 1 do IMI nº: 5923931 Entregue em : 2013/01/08 Ficha de avaliação nº: 8793905 Avaliada em : 2013/01/15																											
TITULARES Identificação fiscal: 503673285 Nome: ROBINUDE COMPRA E REVENDA DE IMOVEIS LDA Morada: AV 5 DE OUTUBRO 97 1, LISBOA, 1050-051 LISBOA Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 195719158																											
Emitido via internet em 2025-01-16																											
O Chefe de Finanças (Ana Maria de Sousa Rosa Pascoal)																											
ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO NIF EMISSOR: 503673285 CÓDIGO DE VALIDAÇÃO: VOQZHTZWFC5 Para validar este comprovativo acesse ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt , opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.																											

Avaliação para: Querido Investi **Ref. Interna:** 12760483
Cliente: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Cliente:** 2025-0035
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 3 de fevereiro de 2025

DOCUMENTOS (Cont.)

Conservatória do Registo Predial de
Odivelas

Freguesia Caneças

3638/20120905



Certidão Permanente

Código de acesso: PA-3108-43324-111610-000586

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 2811, Livro N.º: 9

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

DENOMINAÇÃO: QUINTA DA SAUDADE

SITUADO EM: Caneças

Rua das Fontainhas

ÁREA TOTAL: 166,5 M2

ÁREA COBERTA: 112,4 M2

ÁREA DESCOBERTA: 54,1 M2

MATRIZ n.º: 910 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Casa de r/chão, 1.º andar, e quintal.

NORTE: Caminho

SUL: Travessa e Largo

NASCENTE: Rua das Fontainhas

POENTE: João Simões Pinheiro (herdeiros)

(Rep. ext. desc. 2 811 B-9)

O(A) Escriturário(a) Superior
Maria Isabel Lima Coelho Monteiro

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal

AP. 450 de 2024/02/27 09:47:52 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2024/02/27 09:47:52 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** ROBINUDA-COMPRA E REVENDA DE IMÓVEIS, LDA

NIPC 503673285

Sede: Avenida 5 de Outubro, n.º 97 - 1.º Andar

C.R.P. Odivelas

Informação em Vigor

Página - 1 -

www.predialonline.mj.pt

2025/01/30 12:30:19 UTC

www.casapronta.mj.pt

Avaliação para: Querido Investi **Ref. Interna:** 12760483
Cliente: ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Cliente:** 2025-0035
Tipo de Avaliação: Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 3 de fevereiro de 2025

DOCUMENTOS (Cont.)

Conservatória do Registo Predial de Odivelas Freguesia Caneças

3638/20120905

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** JOSÉ MIGUEL REGO GONÇALVES PINHARANDA CAETANO
NIF 220521077

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos

 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal
 AP. 451 de 2024/02/27 09:47:52 UTC - Hipoteca Voluntária
 Registado no Sistema em: 2024/02/27 09:47:52 UTC

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** DOMINGOS PIO RODRIGUES
NIF 208970380
Solteiro(a), Maior
Morada: Praceta João Villaret, nº 13 - 6º Andar D - Póvoa de Santo Adrião
Localidade: Odivelas

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** ROBINUDE - COMPRA E REVENDA DE IMÓVEIS, LDA
NIPC 503673285
Garantia de empréstimo - capital: 172.000,00 Euros; montante máximo: 172.000,00 Euros.

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos

 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal
 OFICIOSO
 AVERB. - OF. de 2024/03/27 09:14:58 UTC - Rectificação
 Registado no Sistema em: 2024/03/27 09:14:58 UTC
 DA APRESENT. 450 de 2024/02/27 - Aquisição

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** ROBINUDE - COMPRA E REVENDA DE IMÓVEIS, LDA
NIPC 503673285

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição
Maria Helena Nobre Palma Rosa dos Santos

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

 Certidão permanente disponibilizada em 30-01-2025 e válida até 30-07-2025