



# Relatório de Avaliação

## Edifício em Prop. Total

Rua Gonçalves Crespo, nº 5 - Venda Nova  
Amadora

ELABORADO PARA:

**Querido Investi**

Querido Investi

**Ref.º Cliente:** 2025-0035

**N/ Ref.º:** 12760484

---

**4 de fevereiro de 2025**

**Avaliação para:** Querido Investi **Ref. Interna:** 12760484  
**Cliente:** ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Cliente:** 2025-0035  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 4 de fevereiro de 2025

### RESUMO DA AVALIAÇÃO

**Imóvel:** Edifício em Prop. Total  
**Concelho:** Amadora **Valorização do Imóvel no Estado Atual:**  
**Valor de Mercado:** 454 200 €  
(quatrocentos e cinquenta e quatro mil duzentos Euros)

### CONDICIONANTES DO VALOR

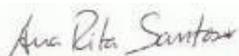
Nada a registar.

### 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, 4 de fevereiro de 2025



Ana Rita Santos

Registo na CMVM n.º PAI/2020/0011

**Avaliação para:** Querido Investi **Ref. Interna:** 12760484  
**Cliente:** ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Cliente:** 2025-0035  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 4 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 Transação 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:** Amadora

**Freguesia:** Falagueira - Venda Nova

**Morada:** Rua Gonçalves Crespo, nº 5 - Venda Nova

**Localidade:** Amadora **Código Postal:** 2650 - 432

**Prédio:** Urbano

**Letra(s) "PH":** -

**Matriz(es):** 453

**Descrição CRP:** 1502

**Finalidade:** Habitação

**Lic. Utilização:** N/A

**Proprietário:** ROBINUDE - COMPRA E REVENDA DE IMÓVEIS, LDA

**Coordenadas:** Latit.: 38.755611 ; Long.: -9.209306

**Foto:**



## 3. Descrição do Imóvel

### Descrição geral:

Prédio em regime de propriedade total com andares ou divisões suscetíveis de utilização independente, com uma entrada em comum para o arruamento, com 3 divisões para 3 inquilinos, que se compõe de cave, r/c e 1º andar com entrada pelo nº 5.

Situado no Bairro da Mtinha, em Venda Nova, às portas de Benfica, na Rua Gonçalves Crespo, nº 5, o edifício encontra-se em razoável estado de conservação, estando a sofrer obras de remodelação para que esteja em condições mínimas de arrendamento.

À data da visita, as 3 divisões encontram-se devolutas, sendo que as obras iniciaram na cave.

### Edificado

**Situação:** Construído **Ocupação:** Arrendado **N.º Pisos:** Cave + R/C + 1 piso

**Ano da Construção:** <1951 **Ano do Restauro:** 2025 **Conservação:** A necessitar de Obras

**Tipo de Construção:** Betão armado **Cobertura:** Telha cerâmica sobre estrutura de madeira

**Revestimentos Exteriores:** Rebocado e pintado

**Caixilharias:** Alumínio anodizado com vidro simples

**Rev. Interiores (Z. Secas):** Pavimento revestido a cerâmicos; 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:** 12760484  
**Cliente:** ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Cliente:** 2025-0035  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 4 de fevereiro de 2025

#### 4. Características da Envolvente

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

#### Breve Caracterização e Fatores de Valorização e Desvalorização:

Fatores de valorização: Proximidade a acessos (IC17, A36 e A16) e localização.

Fatores de desvalorização: Zona apenas com transporte público rodoviário, existindo maior acesso a transporte ferroviário e metropolitano em zonas vizinhas (Alfornelos, Venda Nova/ Reboleira, Benfica).

#### 5. Áreas do Imóvel

Identificação da Área:	Área:
Cave	65 m <sup>2</sup>
R/C	61 m <sup>2</sup>
1º Andar	61 m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>
Total	187 m <sup>2</sup>

**Áreas baseadas em:** Caderneta Predial Urbana e medições expeditas realizadas no local

#### Observações / Discrepâncias Verificadas:

As áreas foram aferidas através de Caderneta Predial Urbana e encontra-se conforme medições expeditas realizadas 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>	Querido Investi	<b>Ref. Interna:</b>	12760484
<b>Ciente:</b>	ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda	<b>Ref. Cliente:</b>	2025-0035
<b>Tipo de Avaliação:</b>	Avaliação, com visita interior	<b>Data da Avaliação:</b>	4 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:** 12760484  
**Cliente:** ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Cliente:** 2025-0035  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 4 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 periférica residencial e consolidada em Venda Nova, na envolvente imediata encontram-se essencialmente imóveis destinados a habitação e comércio ou serviços. O local tem bons acessos rodoviários dada a proximidade às vias de acesso principais como a IC17, A36 e A16, o estacionamento em superfície, processa-se com razoável facilidade. 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, estando a sofrer obras de remodelação para que esteja em condições mínimas de arrendamento. Todas as divisões encontram-se devolutas, sendo que as obras iniciaram na cave. A fachada apresentava alguns sinais de degradação e sujidade, naturais do tempo. Não foi possível efetuar a visita ao interior das divisões do R/C e 1º andar, pelo que se admite que as mesmas possuem estado de conservação similares à divisão da cave.

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.

O valor de avaliação estimado no método de rendimento, considera a renda potencial após obras de remodelação, uma vez que se encontram todas devolutas.

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

Nada a registar.

## 11. Advertências

As áreas foram aferidas através de Caderneta Predial Urbana e encontra-se conforme medições expeditas realizadas no local. Sugere-se a apresentação de comprovativo de isenção de Licença de Utilização por construção anterior a 1951.

**Avaliação para:** Querido Investi **Ref. Interna:** 12760484  
**Cliente:** ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Cliente:** 2025-0035  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 4 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:

(quatrocentos e cinquenta e quatro mil duzentos Euros)

454 200 €

## 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: 04/02/2025

**Lisboa, 4 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 %	Valor de Mercado	Valor de Mercado (€)
Tipo de Imóvel	Descrição Predial	Artigo Matricial	Tipologia	N.º / Piso	Habituação (m²)	Bruta Dependente (m²)	Logradouro (m²)	Habituação (m²)	Bruta Dependente (m²)	Logradouro (m²)		Valor Unit.	Potencial					
Apartamento	1502	453	T2	Cave	65	3	9	2 425	400	250	161 800	13,25	884	14 693	4,0%	5,75%	162 400	161 800
Apartamento	1502	453	T2	R/C	61			2 400			146 200	13,25	807	15 233	4,0%	5,75%	146 500	146 200
Apartamento	1502	453	T2	1º Andar	61			2 400			146 200	13,25	807	15 233	4,0%	5,75%	146 500	146 200
<b>TOTAIS</b>					<b>187</b>	<b>3</b>	<b>9</b>				<b>454 200</b>		<b>2 499</b>	<b>45 158</b>			<b>455 400</b>	<b>454 200</b>

**PROSPECÇÃO 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	T2	<b>Imóvel em Avaliação</b>	1951		62	0,15	1,00		<b>62,39</b>

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, usado, com varanda fechada, no mesmo bairro, na Venda Nova	1966		66	4	0,25			183 000	<b>2 731,3</b>
02	Apto	T2	Apartamento em 3º andar sem elevador, usado, com varanda, na Falagueira	1988		64	4	0,25			205 000	<b>3 153,8</b>
03	Apto	T2	Apartamento em 2º andar sem elevador, remodelado, com varanda, no mesmo bairro, na Venda Nova			70	7	0,25			260 000	<b>3 623,7</b>
04	Apto	T2	Apartamento em 8º andar com elevador, remodelado, com varanda, na Venda Nova	1997		75	5	0,20			280 000	<b>3 684,2</b>
05	Apto	T2	Apartamento em 1º andar sem elevador, usado, com varanda, na Falagueira	1988		70	3	0,25			215 000	<b>3 038,9</b>
06	Apto	T2	Apartamento em 2º andar sem elevador, semi remodelado, com varanda, na Falagueira	1988		71	2	0,20			200 000	<b>2 801,1</b>
07	Apto	T2	Apartamento em 8º andar com elevador, semi-remodelado, na Falagueira			77					250 000	<b>3 246,8</b>
08	Apto	T2	Apartamento em 4º andar com elevador, semi-remodelado, na Falagueira			69					225 000	<b>3 260,9</b>
09	Apto	T2	Apartamento em 3º andar sem elevador, semi remodelado, com varanda, na Falagueira			80	10	0,25			210 000	<b>2 545,5</b>
10	Apto	T2	Apartamento em 1º andar sem elevador, usado, com varandim, na Falagueira	1994		75	2	0,20			185 000	<b>2 453,6</b>

**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	2 731,3	V. Oferta	0,90	67	1,02		0,98				0,92			<b>2 256,2</b>
02	3 153,8	V. Oferta	0,90	65	1,01				0,90		0,93			<b>2 400,3</b>
03	3 623,7	V. Oferta	0,90	71,75	1,04		0,95				0,78			<b>2 502,6</b>
04	3 684,2	V. Oferta	0,90	76	1,05		0,95				0,80	Elevador	0,98	<b>2 594,5</b>
05	3 038,9	V. Oferta	0,90	70,75	1,03		0,98		0,90					<b>2 489,3</b>
06	2 801,1	V. Oferta	0,90	71,4	1,03		0,98		0,95		0,92			<b>2 233,4</b>
07	3 246,8	V. Oferta	0,90	77	1,05		0,98		0,90		0,93	Elevador	0,98	<b>2 475,8</b>
08	3 260,9	V. Oferta	0,90	69	1,03		0,98		0,92		0,95	Elevador	0,98	<b>2 526,3</b>
09	2 545,5	V. Oferta	0,90	82,5	1,04		0,98		0,95		0,95			<b>2 098,2</b>
10	2 453,6	V. Oferta	0,90	75,4	1,05				0,98					<b>2 269,0</b>

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Mínimo	Média	Máximo	Mediana	Desvio Padrão	C. Variação
Apto	V. Oferta	2 098,2	<b>2 384,6</b>	2 594,5	2 438,1	160,7	6,7%
		-	-	-	-	-	-

**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.

**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.		pond.
Apto	T2	<b>Imóvel em Avaliação</b>	1951		62		0,20		0,40		<b>62,4</b>

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 andar, remodelado, na Falagueira	1957		72					950	13,2
02	Apto	T2	Apartamento em andar sem elevador, remodelado, com varanda, na Falagueira	1988		65	3	0,25			1 100	16,7
03	Apto	T2	Apartamento em R/C sem elevador, remodelado, com logradouro e arrumos, em Venda Nova			50	15	0,10	3	0,20	950	18,2
04	Apto	T2	Apartamento em 1º andar sem elevador, remodelado, com varanda, em Venda Nova			60	1	0,20			1 100	18,3
05	Apto	T2	Apartamento em 1º andar sem elevador, remodelado, com varanda, em Venda Nova	1988		73	4	0,25			1 250	16,9
06	Apto	T2	Apartamento em R/C sem elevador, remodelado, na Falagueira			67					1 100	16,4
07	Apto	T2	Apartamento em R/C sem elevador, remodelado, na Reboleira			90					1 400	15,6

**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	13,2	V. Renda	0,95	72	1,04				0,95		0,95			11,7
02	16,7	V. Renda	0,95	65,75	1,01		0,95		0,95		0,90			13,1
03	18,2	V. Renda	0,95	52,1	0,96		0,95				0,90			14,2
04	18,3	V. Renda	0,95	60,2	0,99		0,92				0,85			13,5
05	16,9	V. Renda	0,95	74	1,04		0,95				0,88			14,0
06	16,4	V. Renda	0,95	67	1,02		0,95		0,95		0,90			12,9
07	15,6	V. Renda	0,95	90	1,05				0,90		0,95			13,2

Tipo de Bem	Tipo de Valor	Mínimo	Média	Máximo	Mediana	Desvio Padrão	C. Variação
Apto	V. Renda	11,7	<b>13,2</b>	14,2	13,2	0,8	6,1%
		-	-	-	-	-	-

**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:** 12760484  
**Cliente:** ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Cliente:** 2025-0035  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 4 de fevereiro de 2025

**Localização e Fotografias**

**Planta de Localização / Fotografia aérea**



**Fotografias**



Envolvente



Envolvente e edifício

**Avaliação para:** Querido Investi **Ref. Interna:** 12760484  
**Cliente:** ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Cliente:** 2025-0035  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 4 de fevereiro de 2025

**Fotografias (cont.)**



Entrada no edifício



Zonas comuns



Zonas comuns



Cave - Hall de entrada



Cave - Sala



Cave - Quarto

**Avaliação para:** Querido Investi **Ref. Interna:** 12760484  
**Cliente:** ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Cliente:** 2025-0035  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 4 de fevereiro de 2025

**Fotografias (cont.)**



Cave - Instalação sanitária



Cave - Cozinha e lavanderia



Cave - Logradouro



Cave - Anexo



Patologias na fachada



Toponímia

**Avaliação para:** Querido Investi  
**Cliente:** ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior  
**Ref. Interna:** 12760484  
**Ref. Cliente:** 2025-0035  
**Data da Avaliação:** 4 de fevereiro de 2025

### DOCUMENTOS

	<b>CADERNETA PREDIAL URBANA</b> <small>SERVICÓ DE FINANÇAS: 3140 - AMADORA-2</small>
<b>IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO</b>	
<b>DISTRITO:</b> 11 - LISBOA CONCELHO: 15 - AMADORA FREGUESIA: 15 - FALAGUEIRA-VENDA NOVA <b>ARTIGO MATRICIAL:</b> 453 NIP: <b>Descrito na C.R.P. de :</b> AMADORA sob o registo nº: 00	
<b>LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO</b>	
<b>Av./Rua/Praça:</b> Rua Gonçalves Crespo Nº: 5 Lugar: Venda Nova <b>Av./Rua/Praça:</b> Rua Gonçalves Crespo Nº: 5 Lugar: Venda Nova Código Postal: 2850-432 AMADORA	
<b>DESCRIÇÃO DO PRÉDIO</b>	
<b>Tipo de Prédio:</b> Prédio em Prop. Total com Andares ou Div. Susc. de Utiliz. Independente <b>Descrição:</b> Prédio urbano para habitação. Compõe-se de cave, rés de chão e primeiro andar com cinco divisões e marquise em cada andar e logradouro. <b>Nº de pisos do artigo:</b> 3 <b>Nº de andares ou divisões com utiliz. independentes:</b> 3 Valor patrimonial total: €101.700,00	
<b>ÁREAS (em m²)</b>	
<b>Área total do terreno:</b> 84,0000 m² <b>Área de Implantação do edifício:</b> 68,0000 m² <b>Área bruta privativa total:</b> 0,0000 m² <b>Área de terreno integrante das fracções:</b> 16,0000 m²	
<b>ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: CAVE</b>	
<b>LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE</b>	
<b>Av./Rua/Praça:</b> Rua Gonçalves Crespo Nº: 5 Lugar: Venda Nova Código Postal: 2850-432 AMADORA <b>Andar/Divisão:</b> Cv	
<b>ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE</b>	
<b>Afectação:</b> Habitação Tipologia/Divisões: T2 Permilagem: 1,0000 Nº de pisos da fracção: 1	
<b>ÁREAS (em m²)</b>	
<b>Área do terreno integrante:</b> 0,0000 m² <b>Área bruta privativa:</b> 65,2800 m² <b>Área bruta dependente:</b> 14,9300 m²	
<b>DADOS DE AVALIAÇÃO</b>	
<b>Ano de inscrição na matriz:</b> 1988 <b>Valor patrimonial actual (CIMI):</b> 37.020,00 <b>Determinado no ano:</b> 2015 <b>Tipo de coeficiente de localização:</b> Habitação Coordenada X: 106.451,00 Coordenada Y: 199.223,00	
$V^{\text{t}} = V^{\text{c}} + A + C_{\text{a}} + C_{\text{c}} + C_{\text{q}} + C_{\text{v}}$ <small>37.020,00 = 603,00 + 69.750,00 + 1,00 + 1,00 + 1,000 + 0,55</small>	
<small>V<sup>t</sup> = valor patrimonial tributário, V<sup>c</sup> = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excidente à área de implantação, C<sub>a</sub> = coeficiente de afectação, C<sub>c</sub> = coeficiente de localização, C<sub>q</sub> = coeficiente de qualidade e conforto, C<sub>v</sub> = coeficiente de valor, sendo A = (Aa + Ab) x Cq + 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 Cq = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000). Tratando-se de terreno para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.            * Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 3º do CIMI.</small>	
<b>Mod 1 do IMI nº: 5109649 Entregue em :</b> 2012/10/29 <b>Ficha de avaliação nº:</b> 7858935 <b>Avaliada em :</b>	

	<b>CADERNETA PREDIAL URBANA</b> <small>SERVICÓ DE FINANÇAS: 3140 - AMADORA-2</small>
2012/11/24	
<b>TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS</b>	
<b>DISTRITO:</b> 11 - LISBOA CONCELHO: 15 - AMADORA FREGUESIA: 05 - FALAGUEIRA (EXTINTA) <b>Tipo:</b> URBANO <b>Artigo:</b> 590 <b>Fracção:</b> CAVE	
<b>ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: RC</b>	
<b>LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE</b>	
<b>Av./Rua/Praça:</b> Rua Gonçalves Crespo Nº: 5 Lugar: Venda Nova Código Postal: 2850-432 AMADORA <b>Andar/Divisão:</b> Rc	
<b>ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE</b>	
<b>Afectação:</b> Habitação Tipologia/Divisões: T2 Permilagem: 1,0000 Nº de pisos da fracção: 1	
<b>ÁREAS (em m²)</b>	
<b>Área do terreno integrante:</b> 0,0000 m² <b>Área bruta privativa:</b> 60,9300 m² <b>Área bruta dependente:</b> 0,0000 m²	
<b>DADOS DE AVALIAÇÃO</b>	
<b>Ano de inscrição na matriz:</b> 1988 <b>Valor patrimonial actual (CIMI):</b> 32.340,00 <b>Determinado no ano:</b> 2015 <b>Tipo de coeficiente de localização:</b> Habitação Coordenada X: 106.451,00 Coordenada Y: 199.223,00	
$V^{\text{t}} = V^{\text{c}} + A + C_{\text{a}} + C_{\text{c}} + C_{\text{q}} + C_{\text{v}}$ <small>32.340,00 = 603,00 + 60.930,00 + 1,00 + 1,60 + 1,000 + 0,55</small>	
<small>V<sup>t</sup> = valor patrimonial tributário, V<sup>c</sup> = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excidente à área de implantação, C<sub>a</sub> = coeficiente de afectação, C<sub>c</sub> = coeficiente de localização, C<sub>q</sub> = coeficiente de qualidade e conforto, C<sub>v</sub> = coeficiente de valor, sendo A = (Aa + Ab) x Cq + 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 Cq = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000). Tratando-se de terreno para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.            * Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 3º do CIMI.</small>	
<b>Mod 1 do IMI nº: 5109649 Entregue em :</b> 2012/10/29 <b>Ficha de avaliação nº:</b> 7858936 <b>Avaliada em :</b>	
2012/11/24	
<b>TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS</b>	
<b>DISTRITO:</b> 11 - LISBOA CONCELHO: 15 - AMADORA FREGUESIA: 05 - FALAGUEIRA (EXTINTA) <b>Tipo:</b> URBANO <b>Artigo:</b> 590 <b>Fracção:</b> RC	
<b>ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 1</b>	
<b>LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE</b>	
<b>Av./Rua/Praça:</b> Rua Gonçalves Crespo Nº: 5 Lugar: Venda Nova Código Postal: 2850-432 AMADORA <b>Andar/Divisão:</b> 1º	
<b>ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE</b>	
<b>Afectação:</b> Habitação Tipologia/Divisões: T2 Permilagem: 1,0000 Nº de pisos da fracção: 1	
<b>ÁREAS (em m²)</b>	
<b>Área do terreno integrante:</b> 0,0000 m² <b>Área bruta privativa:</b> 60,9300 m² <b>Área bruta dependente:</b> 0,0000 m²	
<b>DADOS DE AVALIAÇÃO</b>	
<b>Ano de inscrição na matriz:</b> 1988 <b>Valor patrimonial actual (CIMI):</b> 32.340,00 <b>Determinado no ano:</b> 2015 <b>Tipo de coeficiente de localização:</b> Habitação Coordenada X: 106.451,00 Coordenada Y: 199.223,00	
$V^{\text{t}} = V^{\text{c}} + A + C_{\text{a}} + C_{\text{c}} + C_{\text{q}} + C_{\text{v}}$ <small>32.340,00 = 603,00 + 60.930,00 + 1,00 + 1,60 + 1,000 + 0,55</small>	
<small>V<sup>t</sup> = valor patrimonial tributário, V<sup>c</sup> = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excidente à área de implantação, C<sub>a</sub> = coeficiente de afectação, C<sub>c</sub> = coeficiente de localização, C<sub>q</sub> = coeficiente de qualidade e conforto, C<sub>v</sub> = coeficiente de valor, sendo A = (Aa + Ab) x Cq + 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 Cq = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000). Tratando-se de terreno para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.            * Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 3º do CIMI.</small>	
<b>Mod 1 do IMI nº: 5109649 Entregue em :</b> 2012/10/29 <b>Ficha de avaliação nº:</b> 7858934 <b>Avaliada em :</b>	
2012/11/24	
<b>TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS</b>	
<b>DISTRITO:</b> 11 - LISBOA CONCELHO: 15 - AMADORA FREGUESIA: 05 - FALAGUEIRA (EXTINTA) <b>Tipo:</b> URBANO <b>Artigo:</b> 590 <b>Fracção:</b> 1	
<b>TITULARES</b>	
<b>Identificação fiscal:</b> 503873285 <b>Nome:</b> ROBINUDE COMPRA E REVENDA DE IMOVEIS LDA <b>Morada:</b> AV 5 DE OUTUBRO 97 1, LISBOA, 1050-051 LISBOA <b>Tipo de titular:</b> Propriedade plena <b>Parte:</b> 1/1 <b>Documento:</b> OUTRO <b>Entidade:</b> S F AMADORA 2	
<b>Obtido via Internet em</b> 2919-02-05	
<b>O Chefe de Finanças</b>  <small>(Filipe António Conceição Alves)</small>	

**Avaliação para:** Querido Investi **Ref. Interna:** 12760484  
**Cliente:** ROBINUDE Compra e Revenda de Imóveis Lda **Ref. Cliente:** 2025-0035  
**Tipo de Avaliação:** Avaliação, com visita interior **Data da Avaliação:** 4 de fevereiro de 2025

### DOCUMENTOS (Cont.)

Conservatória dos Registos Predial  
e Comercial da Amadora

Freguesia Falagueira-Venda Nova

1502/20001026



Certidão Permanente

Código de acesso: PA-3108-43316-111515-000453

**DESCRIÇÃO EM LIVRO:**

N.º 6251, Livro N.º: 21

**DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES**

**URBANO**

SITUADO EM: Falagueira-Venda Nova  
Rua Gonçalves Crespo, n.º5

ÁREA TOTAL: 84 M2  
ÁREA COBERTA: 68 M2  
ÁREA DESCOBERTA: 16 M2

MATRIZ n.º: 459 NATUREZA: Urbana  
FREGUESIA: Falagueira-Venda Nova.

**COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:**

Casa de cave, rés-do-chão e 1.º andar.

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a)  
Cristina Maria Pina da Costa

**INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES**

AP. 11 de 2000/10/26 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

\*\* ROBINUDE - COMPRA E REVENDA DE IMÓVEIS, LDA  
Sede: Av.º 5 de Outubro, n.º97, 1.º, Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

\*\* GLÓRIA DE JESUS DOS SANTOS  
\*\* JOAQUIM DOS SANTOS CHEN  
\*\* MARIA DO CARMO NUNES RIBEIRO CHEN  
\*\* JOÃO DOS SANTOS CHEN  
\*\* IRENE PEREIRA MARQUES CHEN  
\*\* RUI JORGE DOS SANTOS CHENE

Reprodução da inscrição G-1

CRPCOM Amadora

Informação em Vigor

Página - 1 -

www.predialonline.mj.pt

2025/01/30 14:39:36 UTC

www.casapronta.mj.pt

Conservatória dos Registos Predial  
e Comercial da Amadora

Freguesia Falagueira-Venda Nova

1502/20001026

**INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES**

O(A) Ajudante  
Eduardo Manuel Marques Jorge

**REGISTOS PENDENTES**

Não existem registos pendentes.

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